

REFERAT Økonomiudvalget d. 02-04-2013

Mødedato Tirsdag d. 02. april 2013 kl. 09:10

Mødested Borgmesterens mødelokale

Mødedeltagere H. C. Jensen, Lis Ravn Ebbesen, Mette Balsby, Søren Rasmussen, Bent Bechmann, Jørn Pedersen, Christian Kloppenborg-Skrumsager, Knud Erik Langhoff, Oluf Lykke Nielsen, Poul Erik Jensen, Christian Haugk, Byrådet i Kolding, Direktionen i Kolding, John Burchardt

Indholdsfortegnelse

Budgetforslag 2014, forslag til bevillingsrammer.....	3
Udkast til vedtægter for Kolonihaveforeningen Skovlyst.....	4
Lejekontrakt for det nye kolonihaveområde Skovlyst.....	6
Kommunikationsstrategiens udmøntning.....	9
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 39 og lokalplan 0521-21 Ved Skolebakken og Lyshøj All	11
Endelig vedtagelse af lokalplan 1311-41 Christiansfeld bymidte og kommuneplantillæg 29.....	14
Endelig vedtagelse af det oprindelige forslag til lokalplan 1311-41 Christiansfeld Bymidte og komr	18
Forslag til Udviklingsplan for Skamlingsbanken.....	21
Lukket: Forpagtningsaftale Cafe Løverodde, Løveroddevej 9-12.....	27
Skema A og B, tilsagn til 32 kommunale almene plejeboliger, Centervej 7 m.fl., Kolding.....	28
Årlig revidering af kvalitetsstandarder.....	30
Redegørelse om den forventede regnskabsrealisering vedrørende jordpolitik pr. 28. februar 2013.....	32
Udstykning og salg af 4 parcelhusgrunde i Jordrup.....	34
Lukket: Leje af bygninger til brandstation i Stepping.....	37
Lukket: Retablering af ændret mose ved Dons Søndersø.....	38
Lukket: Anvisning af erhvervsareal i Kolding Åpark til midlertidig benyttelse til fritidsformål.....	39
Lukket: Køb af areal til Sundhedscenter.....	40
Lukket: Køb af parkeringskælder.....	41
Lukket: Mageskifte af stiareal i Skanderup.....	42
Lukket: Orientering om annulleret handel på Eltangvej.....	43
Lukket: Udstykning og udbud af 2 sommerhusgrunde på Kystvej.....	44
Lukket: Senior fratrædelsesaftale.....	45

Punkt 1: Budgetforslag 2014, forslag til bevillingsrammer

12/27179

Resumé

Byrådet godkendte den 11. marts 2013 en budgetprocedure for budgetperioden 2014 til 2017 herunder bevillingsrammer opgjort i 2013-prisniveau.

Nærværende punkt omhandler godkendelse af de tilsvarende bevillingsrammer opgjort i 2014 prisniveau. Den samlede balance er ikke ændret, da KL's ændrede forventninger til inflationen modsvares af en tilsvarende reduktion af bloktilskuddet. Den samlede fremskrivning er således balanceneutral.

En forudsætning for robust økonomi i 2014 til 2017 er en realisering af effektiviseringsmålet. Det bemærkes, at Direktionens anbefaling af nulstilling af prisfremskrivning af varekøb og tjenesteydelser i 2014 er indregnet med et årligt provenu fra 2014 på 7,0 mio. kr. Der er korrigeret for kontraktlige forpligtelser, rengøring, interne konteringer m.v.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår, at

- forslag til bevillingsrammer for budgetperioden 2014 til 2017 godkendes,
- der fra bevillingsrammernes godkendelse foretages rammekorrekationer afledt af beslutninger i Økonomiudvalget og Byrådet fra den 2. april 2013 til og med den 22. august 2013,
- kommunaldirektøren bemyndiges til at godkende tekniske rammekorrekationer uden balance- eller servicemæssig konsekvens.

Sagsfremstilling

Det bemærkes, at den budgetterede kasseforøgelse ikke realiserer den likviditetsmæssige udfordring. Direktionen er pålagt til Byrådets seminar den 9. september 2013 at komme med forslag til sikring af likviditetsmæssig robusthed. Ligeledes henledes opmærksomheden på Byrådets pålæg til udvalg, Direktion og alle budgetansvarlige om at sikre størst mulig overførsel af serviceudgifter til 2014.

Prisfremskrivning er foretaget i overensstemmelse med KL's skøn fra marts 2013. Der er foretaget en reduktion på 0,2% for perioden 2012 – 2015 i alt svarende til 0,8% svarende til det løbende effektiviseringskrav, der er pålagt alle budgetansvarlige.

Endvidere fremskrives varekøb og tjenesteydelser ikke fra 2013 til 2014. Der er korrigeret for områder, hvor en fremskrivning er vurderet ikke at kunne undgås. Det samlede provenu er opgjort til 7,0 mio. kr., der er tilført effektiviseringsmålet.

Status for effektiviseringsmålets realisering vil fremgå af punkt til behandling på Økonomiudvalget den 15. april 2013.

Centralforvaltningens bemærkninger

Budgetbalancen viser en kasseforøgelse i alle år 2014-2017 på henholdsvis 5,418 mio. kr. i 2014, 6,911 mio. kr. i 2015, 14,237 mio. kr. i 2016 samt 24,577 mio. kr. i 2017.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2013

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Bevillingsoversigt pr. 2. april 2013

Beretningsoversigt pr. 2. april 2013

Bevillingsrammer pr. 2. april 2013

Punkt 2: Udkast til vedtægter for Kolonihaveforeningen Skovlyst

12/25101

Resumé

Det gamle kolonihaveområde Skovlyst blev ved årets udgang i 2011 nedlagt, og det nye område er under byggemodning. Selve kolonihaveforeningen har ikke været nedlagt, selv om den ikke har haft et kolonihaveområde.

I forbindelse med udarbejdelse af lejekontrakt for det nye kolonihaveområde Skovlyst har der samtidig været anledning til at modernisere vedtægterne, og By- og Udviklingsforvaltningen har i samarbejde med bestyrelsen for Kolonihaveforeningen Skovlyst udarbejdet udkast til nye vedtægter på kolonihaveområdet. Foreningen behandler udkastet til nye vedtægter på sit førstkommende generalforsamling.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at vedtægterne godkendes,

at forvaltningen fortsat bemyndiges til at bruge vedtægterne som retningslinje og standardvedtægt overfor øvrige kolonihaveforeninger i Kolding Kommune.

Sagsfremstilling

I forbindelse med udarbejdelse af lejekontrakt for det nye Kolonihaveområde Skovlyst har der samtidig været anledning til at modernisere vedtægterne for foreningen. Der er således i samarbejde med bestyrelsen for Kolonihaveforeningen Skovlyst udarbejdet et udkast til nye vedtægter på kolonihaveområder generelt i Kolding Kommune.

Forvaltningens bemærkninger til udkast:

Formål:

Kolonihaveforeningens formål er

- at varetage medlemmernes fælles interesser og repræsentere dem i forhandlinger med offentlige myndigheder og institutioner m.fl., herunder også foreninger, der har interesse for kolonihaveforeningen.
- at sørge for drift af fælles arealer og installationer inden for foreningens område, i overensstemmelse med den lejekontrakt, der er indgået med Kolding Kommune.
- at medvirke til og forestå overdragelse af havelodder,
- at yde medlemmerne rådgivning ved anlæg, dyrkning af havelodder, godkende bygningers udseende og placering samt idet hele taget støtte og medvirke til aktiviteter, der fremmer fælles interesser.
- at godkende bygningers udseende og beliggenhed. Ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser skal forelægges myndigheden Kolding Kommune til sagsbehandling.

Indmeldelse m.v.:

Havelodder må fremlejes til myndig person, som har fast bopæl i Kolding kommune. Der kan kun lejes ét havelod i Kolding Kommunes kolonihaveforeninger pr. folkeregisteradresse, med mindre kolonihaveforeningen giver tilladelse til andet. Medlemmer, som flytter fra Kolding Kommune efter denne kontrakts indgåelse, skal ved fraflytning afhænde kolonihaveloddet efter kolonihaveforeningens gældende regler, senest et år efter fraflytning fra Kolding Kommune.

Forvaltningen har præciseret, at der kun må lejes ét havelod ud pr. folkeregisteradresse. Før var det ikke anført hvor mange havelodder, der måtte udlejes pr. folkeregisteradresse, og det har været uhensigtsmæssigt i forhold til, at personer uden egen havebolig i forvejen skal have fortrinsret ved fremleje. Dette må være det primære.

Venteliste

Fremleje af havelodder må kun ske gennem kolonihavebestyrelsen, og det skal foregå efter en venteliste. Kolding Kommune kan stille krav om hvilke retningslinjer, kolonihaveforeningen skal fremleje havelodder efter samt i hvilken form, ventelisten skal være tilgængelig. Ventelisten føres af Kolding Kommune eller bemyndiget.

Overdragelse af lejemål

Evt. anke/klage over vurderingssummen eller løsøre er et privatretligt forhold, der som udgangspunkt henhører under domstolene, hvis der ikke er enighed. Før var det Kommunen, der var anført som påklageberettiget, men dette er og bliver et privatretsligt anliggende mellem havelodslejer og kolonihaveforeningen.

Stemmetal

Kolonihaveforeningen bestemmer hvor mange stemmer, et havelod skal have.

Kasserer

Før stod det anført, at foreningens midler indsættes i den lokale bank eller sparekasse, og det er nu rettet til, at foreningens midler indsættes i et anerkendt pengeinstitut.

Regnskabsår

Regnskabsåret er rettet til kalenderåret.

Vedtægtsændringer

Vedtægtsændringer skal, forinden de opnår gyldighed, forelægges Kolding kommune til godkendelse. Dette vilkår fastholdes. Dog vil spørgsmål angående forståelsen af og gennemførelsen af vedtægtens bestemmelser, skulle afgøres endeligt af domstolene, ifald der ikke opnås enighed.

By- og Udviklingsforvaltningen får jævnligt forespørgsler om ændringsforslag til vedtægterne for de øvrige kolonihaveforeninger. By- og Udviklingsforvaltningen har hidtil haft bemyndigelse til at behandle disse. Forvaltningen ønsker fortsat at behandle disse i overensstemmelse med nærværende moderniserede udkast til vedtægter, som er tilføjet som bilag, og som er kommenteret her ovenfor.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2013

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Vedtægter Skovlyst.pdf

Punkt 3: Lejekontrakt for det nye kolonihaveområde Skovlyst

12/25101

Resumé

Det gamle kolonihaveområde Skovlyst blev ved årets udgang i 2011 nedlagt på grund af udvidelse af sygehuset. Det nye område er under byggemodning og 1. etape forventes klar til ibrugtagning 19. april 2013. By- og Udviklingsforvaltningen fremsender forslag til lejekontrakt for det nye område.

Bestyrelsen for Kolonihaveforeningen Skovlyst har været inddraget i planlægning og udformning af det nye område.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forvaltningen indgår lejekontrakt med Kolonihaveforeningen Skovlyst på vilkår, som fremgår af vedhæftede udkast til lejekontrakt, idet forvaltningen bemyndiges til at foretage mindre ændringer af juridisk-teknisk karakter

at forvaltningen bemyndiges til at godkende standard-fremlejekontrakt mellem Kolonihaveforeningen Skovlyst og havelodslejerne.

Sagsfremstilling

Efter at det gamle kolonihaveområde Skovlyst blev nedlagt, har Kommunen lokalplanlagt et nyt areal til kolonihaveformål. Arealet er under byggemodning og tidsplanen angiver at områdets 1. etape på 35 havelodder kan tages i brug den 19. april 2013, og at 2. etape på 25 havelodder kan tages i brug den 7. juni 2013.

Bestyrelsen for Kolonihaveforeningen Skovlyst har været inddraget i planlægning og udformning af det nye område, og foreningen har administreret en venteliste, hvor der er skrevet 36 interesserede op til et havelod i det nye område.

I det gamle område var der 88 haver/medlemmer. Kolonihaveforeningen Skovlyst og By- og Udviklingsforvaltningen har afholdt informationsmøde torsdag den 21. marts kl. 16.00 på KUC, hvor det nye kolonihaveområde blev præsenteret. Alle gamle medlemmer var indbudt, da de har fortrinsret til et nyt havelod. Fordelingen af selve havelodderne foregår torsdag den 4. april 2013 i Kolonihaveområdet Skovlyst ved lodtrækning.

Bemærkninger til lejekontrakt hvor Kolding Kommune (herefter kaldet udlejer) udlejer et areal til kolonihaveformål til Kolonihaveforeningen Skovlyst (herefter kaldet lejer):

Leje, ejendomsskat og forsikring

Lejemålet løber i 30 år til udløb 2043. Lejen er fastsat til 1,00 kr. pr. m² af de udlagte havelodder pr. år. Lejens størrelse fastsættes hvert år af udlejer i forbindelse med Byrådets vedtagelse af budgettet for det kommende år, med 1 års varsel.

Ud over lejen betaler lejer ejendomsskatter i det omfang, de pålignes det lejede areal, samt skatter og afgifter vedr. bygninger og anlæg på det lejede, herunder toiletbygninger, affalds- og containerpladser, hegn og låger. Lejer afholder også udgifter til evt. renovation, vandafgift samt vedligeholdelse af fællesanlæg og haveloder, der ikke er udlejet.

Lejer skal påse, at alle anlæg og bygninger på det lejede areal er behørigt brandforsikrede med dækning af omkostninger ved oprydning og miljømæssig forsvarlig oprensning af det lejede efter brand.

Anlæggets udførelse

Ved lejemålets start afleverer udlejer arealet færdig byggemodnet. Arealet vil således være pløjet og harvet og klar til havebrug med interne veje og 2 parkeringsarealer, hække rundt om hvert havelod, etableret med vand- og aftapningshaner til brug for havevanding. Toiletbygning og udslagssted til kloak for camping-toiletter etableres når byggemodningen er tilendebragt i juni måned.

Kolonihaveforeningen skal sikre, at alle haver bliver forsynet med synligt havenummer på havelågen, således at beredskab m.m. kan orientere sig i området.

Fremleje af havelodder

Forvaltningen har præciseret at kolonihaveforeningen kun må leje ét havelod ud pr. folkeregisteradresse i Kolding Kommune, med mindre kolonihaveforeningen vurderer, at der kan gives tilladelse til andet. Dette er for at tilgodese flest mulig.

Kolonihaveforeningen indgår på baggrund af lejekontrakt og vedtægter, som behandles i anden sag, fremlejekontrakt med de enkelte havelodslejere. Kolonihaveforeningen skal inden opstart af området fremsende udkast til standard-fremlejekontrakt til godkendelse ved forvaltningen.

Fremleje af havelodder må kun ske gennem kolonihavebestyrelsen, og det skal foregå efter en venteliste. Kolding Kommune kan stille krav om hvilke retningslinjer, kolonihaveforeningen skal fremleje havelodder efter samt i hvilken form ventelisten skal være tilgængelig. Ventelisten føres af Kolding Kommune eller bemyndiget.

Der er tilføjet yderligere punkter i lejekontrakten, som der ikke hidtil har været omtalt - herunder bl.a. vandbassiner, husdyr, ildsted, regnvand og bilkørsel.

På arealet forefindes en fjernvarmeledning. Bygninger i havelodder der grænser op til denne, skal holdes i en afstand på 2,5 meter, for at minimere de skader, som ledningsejer skal retablere i tilfælde af på ledning eller ved nye anlæg.

Der er 2 vandboringer på arealet, og af miljømæssige og hygiejniske grunde stilles der krav om at mobile toiletter skal tømmes i udslagssted. I modsat fald er der tale om en misligholdelse af lejemålet og dermed opsigelsesgrund for den enkelte havelodslejer.

Som noget nyt er det indføjet i lejekontrakten, at det er kolonihaveforeningen, som skal påse, at alle bygninger overholder lokalplanen. Evt. ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser skal dog forelægges myndigheden i Kolding Kommune til sagsbehandling.

Det påhviler endvidere Kolonihaveforeningen, som lejer af hele arealet, at påse, at alle gældende bestemmelser for benyttelsen af de enkelte havelodder overholdes. Ligeledes fremgår det, at det er kolonihaveforeningens opgave at videreformidle relevante oplysninger om nye love m.m. til sine medlemmer.

Lejer skal respektere eksisterende og fremtidige forsyningsledninger på arealet, imod at ledningsejer retablerer efter sig og dermed ikke skal betale erstatning.

Drift og vedligeholdelse

Lejer afholder samtlige omkostninger i forbindelse med drift og vedligeholdelse af arealet. Lejer kan videregive forpligtelsen til sine medlemmer, dog forbliver ansvaret overfor udlejer hos kolonihaveforeningen som lejer. Kommunen afholder udgifter med drift af hovedsti/forsyningsvej samt natursti, som går igennem området.

Regnskab for kolonihaveforeningen

Revideret regnskab og budget for kolonihaveforeningen skal fremsendes til udlejer på forlangende.

Forhold omkring opsigelse og ophør af lejemål

Hvis ekstraordinære forhold kræver en opsigelse af hele arealet eller en del heraf, kan kommunen opsiges med 6 måneders varsel. Det skal dog tilstræbes, at de berørte havelodslejere tilbydes en anden kolonihave i Kolding Kommune, og at udlejer afholder omkostninger for transport af let-flyttelige bygninger – det vil sige at de skal være opført på piller.

Ved ophør af lejemålet skal arealet afleveres ryddet for bygninger og beplantning. Toiletbygning, udslagssted og hække mellem havelodder og læbeplantning skal bibeholdes.

Udlejer har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til arealerne for tilsyn.

Kolonihaveloven

Miljøministeriet har netop fremsendt et lovforslag til ændring af kolonihaveloven i sektorhøring, og forvaltningen har fremsendt et orienteringspunkt til Teknik- og Boligudvalgets møde i april. Lijekontrakten med kolonihaveforeningen tager højde for de bebudede lovændringer.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2013

Godkendt.

Bilag

Lejekontraktskort Skovlyst.pdf

Lejekontrakt Skovlyst.pdf

Punkt 4: Kommunikationsstrategiens udmøntning

12/21435

Resumé

Kommunaldirektørens tilbagemelding til Økonomiudvalget om kommunikationsstrategiens udmøntning.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte på mødet 11. marts 2013:

- at rapporten fra Stagis A/S med forslag til kommunikationsstrategi tages til efterretning
- at rækken af centrale budskaber og elementer i rapporten indgår i det konkrete arbejde, der igangsættes for at forbedre kommunikationsindsatsen ved Kolding Kommune,
- at kommunaldirektøren pålægges at organisere det overordnede kommunikationsarbejde i Kolding Kommune i tæt samklang med det igangsatte arbejde med at implementere kommunens nye vision.

Derudover godkendte Byrådet, at kommunaldirektøren til Økonomiudvalget giver en tilbagemelding om strategiens udmøntning.

Overordnet vil udmøntning af kommunikationsstrategien medføre, at der målrettet bliver arbejdet på at synliggøre kommunens nye vision ”Kolding – vi designer livet”. Udover synliggørelse vil den kommunikative indsats også handle om at understøtte de mange positive tiltag, der løbende iværksættes i Kolding for at øge tilflytningen og væksten samt sikre et større kendskab og bedre image af Kolding i omverdenen.

En forudsætning for at den forbedrede kommunikationsindsats lykkes er et tæt samarbejde med de mange interessenter såvel indenfor kommunens egne funktioner som med virksomheder og organisationer i hele Kolding Kommune. Derudover vil den konkrete udmøntning foregå i tæt samklang med Designsekretariatet.

En række af de anbefalinger, der findes i rapporten fra Stagis, jf. vedlagte kommunikationsstrategi.

I løbet af de kommende måneder vil Kommunikationsafdelingen – i samarbejde med offentlige og private aktører - udarbejde handlingsplaner for særlige områder:

- Branding/Uddannelsesby/bosætningskampagne i tæt offentligt-privat samarbejde.
- Skarp profilering af pt. mest indholdsrige af de 10 indsatser: living design lab, designpædagogik og bylivsstrategi.
- Styrkelse af den interne kommunikation, der både via indhold og platforme skal understøtte og udfordre ledere og medarbejdere til designtænkning, bl.a. gennem udvikling af nyt intranet.
- Apps og mobile sites med mulig interaktion for borgere og virksomheder.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2013

Et af Socialdemokraterne stillet forslag om, at:

- ”Kommunes kommunikationsstrategi udmøntes som et Offentligt Privat Samarbejde.
- Overvejelser om kommunens forventninger, forberedelse, ønsker til effektmåling og opgavefordeling mellem kommune og bureau indgår i udbudsmaterialet.
- Kommunikationsmedarbejdere ansat ved kommunen og gennem aftale med det bureau der vinder opgaven, varetager kommunens opgaver i relation til udmøntning af kommunikationsstrategien.
- Der efter udbud, indgås en 3-årig OPS-aftale, som udbydes på ny efter de 3 år.”

blev forkastet med 9 stemmer mod 2. For forslaget stemte Christian Haugk og Poul Erik Jensen.

Herefter blev kommunaldirektørens forslag godkendt, idet der skal ske en afrapportering hvert kvartal til Økonomiudvalget.

Bilag

Punkt 5: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 39 og lokalplan 0521-21 Ved Skolebakken og Lyshøj Allé

12/18541

Resumé

Byrådet besluttede den 19. november 2012 at offentliggøre forslag til kommuneplantillæg 39 og forslag til lokalplan 0521-11 Ved Skolebakken og Lyshøj Allé – et lokalcenter med boliger.

Planforslagene omfatter kommuneplanens rammeområde 0521-C11. Området rummer en række mindre butikker og erhvervsjendomme samt en ubebygget grund, hvorpå der ønskes opført boliger.

Kommuneplantillægget har til formål at regulere etagehøjden fra 1,5 etage til 2 etager og samtidig ændre områdets status fra bydelscenter til lokalcenter. Den samlede arealramme til butiksfunktioner fastlægges til 3.000 m² med en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m² for dagligvarebutikker, og på 500 m² for udvalgsvarebutikker.

Lokalplanen har til formål er at give mulighed for opførelse af 9 tæt-lav-boliger i 2 etager på den ubebyggede grund, Skolebakken 38. Endvidere er det formålet at skabe overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan for det øvrige centerområde 0521-C1. For centerområdet gælder i dag byplanvedtægt nr. 50, som udlægger området til haveboliger.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg har været offentliggjort i perioden fra den 5. december 2012 til den 30. januar 2013 og der er indkommet 5 indsigelser og/eller bemærkninger til forslagene, hvoraf de 2 af indsigelserne til sammen repræsenterer 10 husstande.

Indsigelserne, som primært kommer fra naboerne til planområdet, orienterer sig omkring lokalplanens mulighed for at bygge i 2 etager. Det er indsigernes opfattelse, at byggeri i mere end de oprindeligt tilladte 1,5 etage vil give store indbliksgener og betyde værditab på omliggende huse og matrikler.

Sagen behandles i

Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 39 og lokalplan 0521-11 vedtages med tiltrædelse af følgende ændringsforslag:

A. Der tilføjes en § 7.8 med følgende ordlyd: *”Der må inden for delområde 2 ikke etableres udvendige altaner i forbindelse med de sydvendte facader.”*

B. I § 3.1 ændres følgende formulering: *”Det samlede areal til butikker inden for lokalplanens område må ikke overstige 3.000 m². Butikker til detailhandel med dagligvarer må højst have et areal på 1.000 m²”* til *”Bebyggelse til dagligvare- eller udvalgsvarehandel må samlet have et bruttoetageareal på maksimalt 3.000 m². Butikker til dagligvarer må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.000 m² og butikker til udvalgsvarer må maksimalt have et bruttoetageareal på 500 m².”*

C. Kommuneplantillægget tilrettes, så det tydeligt fremgår, at det nuværende bydelscenter ændres til lokalcenter med følgende formulering: *”Det samlede bruttoetageareal til butiksføremål må højst udgøre 3.000 m². Butikker i området må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker.*

D. der foretages derudover mindre redaktionelle justeringer.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet inddeles i to delområder. Delområde 1 omfatter de eksisterende butikker og erhvervsjendomme i området, og delområde 2 omfatter en ubebygget grund. Lokalplanen fastlægger overordnede rammer for en udbygning af delområde 1 (centerområdet), idet der skal udarbejdes ny lokalplan i forbindelse med ny bebyggelse og anlæg. For så vidt angår delområde 2 fastlægger lokalplanen konkrete bestemmelser med henblik på opførelse af 9 tæt-lav-boliger i 2 etager i 6,5 meters højde.

Der er ved indsigelsesfristen for den offentlige høring den 30. januar 2013 modtaget 5 indsigelser og/eller bemærkninger.

Indsigelse 1:

Steen og Mette Rasmussen, Strandvænget 40, Kolding samt beboerne på Strandvænget 38, 42 og 44: Der gøres indsigelse mod, at der inden for lokalplanens delområde 1 åbnes mulighed for at opføre bebyggelse i 2 etager med en højde på 8,5 meter. Naboer til delområde 1 på Strandvænget vurderer, at byggeri i dette omfang vil give både indbliksgener og støjgener og dermed medføre værditab på huse og ejendommen.

Bemærkninger til indsigelse 1:

Delområde 1 udlægges til lokalt centerområde med mulighed for etablering af detailhandel, kontorer, liberale erhverv og servicevirksomhed. Lokalplanen indeholder overordnede rammer for delområdets anvendelse og udnyttelse. Før der kan ske en udbygning af delområde 1, skal der udarbejdes en supplerende lokalplan, der mere detaljeret beskriver områdets indretning, byggeriets omfang, placering, ydre udformning mm. Den angivne bygnings- og etagehøjde er således afhængig af, at der i forbindelse med nyt byggeri i området kan ske en hensigtsmæssig indpasning i forhold til de omliggende ejendomme.

Baggrunden, for at området er medtaget i lokalplanen, er at skabe sammenhæng mellem lokalplanlægningen og den eksisterende anvendelse. Lokalplan 0521-21 vil med den endelige vedtagelse afløse gældende Byplanvedtægt 50, som udlægger området til åben-lav boligbebyggelse, og som derfor ikke længere er aktuel for anvendelsen til lokalcenter.

Indsigelse 2:

Peter Bro, Strandvænget 52, samt beboerne på Strandvænget 36, 46, 48, 50 og 54. Der gøres fælles indsigelse mod lokalplanen. Et 2 etagers boligbyggeri anses for at være for højt og for tæt på nabogrundene, hvilket vil krænke privatlivets fred.

Bemærkninger til indsigelse 2:

Kommuneplanens rammedel har tidligere angivet en etagehøjde på 1,5 etage og en bygningshøjde på 8,5 meter inden for det aktuelle område. Som følge af de aktuelle lempelser i Bygningsreglementet de senere år har der i Kolding Kommune været overvejelser omkring justering i kommuneplanens rammebestemmelser med henblik på øgede etagehøjder generelt. Kommuneplantillæg og lokalplan skal således ses som led i denne løbende tilpasning.

Konkret er der i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen foretaget vurderinger af, om bygningsreglementets vejledende afstandskrav – herunder det skrå højdegrænseplan – er overholdt. Afstandskravene er overholdt, idet lokalplanen stiller krav om en bygningshøjde på maksimalt 6,5 meter i forhold til de gældende rammebestemmelser 8,5 meter. Desuden fastlægges en mindste afstand til sydskel på 10 meter – Bygningsreglementet kræver kun 2,5 meter.

Med hensyn til indbliksgener må det antages, at et byggeri i 1 etage med udnyttet tagetage (1,5 etage) tilsvarende vil kunne give indbliksgener fra en 1. sals kvist eller gavlvindue. I forbindelse med fortætning i eksisterende byområder vil det være vanskeligt helt at undgå mindre indbliksgener i forhold til nabogrunde.

For at sikre mod uhensigtsmæssigt indblik fra udendørs altaner foreslås det, at der ikke tillades altaner på sydvendt facade (ændringsforslag A).

Indsigelse 3:

Kurt Jelsbak, Strandvænget 54. Der gøres indsigelse mod, at der i delområde 2 tillades en etagehøjde på 2 etager. Det vurderes, at den foreslåede boligbebyggelse – med vinduer i sydfacadeens 1. sal - vil give generende indbliksgener for de tilstødende bebyggelsers opholdsarealer. Der vedlægges skitse til illustration af indblikket.

Ifølge indsigeren vil et alternativt forslag kunne være, at der sker en graduering i etagehøjden fra 1-2 etager styret af hensynet til indbliksgener. Ud mod Skolebakken bør bebyggelsen holdes i 1 etage. Under alle omstændigheder bør der ikke tillades altaner på sydfacaden.

Bemærkninger til indsigelse 3:

Som ved indsigelse 2.

Indsigelse 4 (bemærkning):

Haderslev Stift v/Maria Halken Linemann: Stiftsøvrigheden har vurderet, at lokalplanforslaget ikke berører Nr. Bjert kirkes landskabelige eller kirkelige interesser, hvorfor Stiftsøvrigheden på det foreliggende grundlag ikke finder anledning til at gøre indsigelse mod lokalplanforslaget.

Indsigelse 5:

Naturstyrelsen v/kontorchef Sanne Kjær: Naturstyrelsen finder ikke anledning til at gøre indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1i, mod forslag til kommuneplantillæg nr. 39 og lokalplan nr. 0521-21 under forudsætning af, at der ved den endelige vedtagelse medtages følgende ændringer:

Det fremgår klart af planforslagene, at der er tale om et lokalcenter med mulighed for maksimalt 3000 m² butik i alt, mens butiksstørrelserne er begrænset til 1000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker.

Der henvises til, at forvaltningen i mails af den 15. januar 2013 overfor Styrelsen har angivet, hvorledes præciseringen kan ske (ændringsforslag B og C).

Bemærkninger til indsigelse 5:

Formuleringen i kommuneplantillæg 39 og lokalplanens anvendelsesbestemmelse § 3.1 er ifølge Naturstyrelsen for upræcise for så vidt angår detailhandelsbestemmelserne. En nærmere præcisering af teksten er aftalt med Naturstyrelsen i januar 2013. Formuleringen fremgår af ændringsforslag B og C.

Øvrige bemærkninger:

Det kan oplyses, at bygherren Bjarne Adsbøll har fået foretaget støjkortlægning for at dokumentere, at de kommende boliger og opholdsarealer ikke vil blive belastet uhensigtsmæssigt af støj fra veje og virksomheder. De i lokalplanen angivne afværgeforanstaltninger er tilstrækkelige til at støjniveauet overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier (vejstøj og virksomhedsstøj).

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 11-03-2013

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2013

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Indsigelser samlet.pdf

Punkt 6: Endelig vedtagelse af lokalplan 1311-41 Christiansfeld bymidte og kommuneplantillæg 29

12/7621

Resumé

Lokalplanens hovedformål er at sikre, at det bevaringsværdige bymiljø i Christiansfeld bymidte bevares samtidig med, at der sikres udviklingsmuligheder i udvalgte områder i bymidten.

Forslag til lokalplanen har været offentliggjort i perioden 25. april 2012 til 20. juni 2012, men efter beslutning i Økonomiudvalget d. 20. august 2012 blev det tidligere offentliggjorte lokalplanforslag ændret, således at det muliggør nedrivning af bagbygninger på ejendommen Lindegade 42. Det ændrede lokalplanforslag har været offentliggjort i perioden 28. november 2012 til 23. januar 2013.

Ved den første høring indkom 6 indsigelser til lokalplanforslaget, hvilket gav anledning til enkelte ændringer, som blev indarbejdet inden udsendelse af andet høringsforslag.

I perioden mellem første og anden høring indkom en indsigelse fra formanden for ICOMOS Danmark.

Ved den anden høring indkom 2 indsigelser. Indsigelserne giver ikke anledning til ændringsforslag, men forvaltningen har efter gennemgang af lokalplanforslaget et enkelt forslag til præcisering.

Desuden har forvaltningen modtaget en bemærkning fra Kulturstyrelsen, som ikke er fremsendt som en egentlig indsigelse.

Sagen behandles i

Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at kommuneplantillæg 29 vedtages med mindre redaktionelle ændringer, at lokalplan 1311-41 Christiansfeld Bymidte – bevarende lokalplan vedtages med følgende ændringer:

Ændringsforslag a:

På side 20, § 7.6.2 tilføjes efter første punktum:

”Sammenskæring mellem facade og tag må højst være 7 meter over terræn mod gade.”

Derudover få, mindre, redaktionelle ændringer.

Sagsfremstilling

Efter beslutning i Økonomiudvalget den 20. august 2012 om at give mulighed for nedrivning af bagbygningerne på ejendommen Lindegade 42, blev det tidligere offentliggjorte lokalplanforslag ændret, således at der blev tilføjet endnu et byudviklingsområde, der redegør for bebyggelsesmulighederne for ejendommen Lindegade 42.

Ændringerne af lokalplanforslaget vurderedes at være så omfattende, at det krævede en ny offentliggørelse af forslaget.

Byrådet vedtog den 26. november 2012, med 19 stemmer mod 10, at offentliggøre lokalplanforslaget. Imod stemte Lis Ravn Ebbesen, Trine Maria Sloth Ebbesen, Hans Winther, Per Bødker Andersen, Christian Haug, Poul Erik Jensen, Hanne Dam, Annie Terp Thomsen, Erik Lund og Marwan Zobi.

I det følgende gennemgås dels indsigelserne fra første høringsfase og dels indsigelserne fra anden høringsfase, samt en indsigelse indkommet i den mellemliggende periode. Desuden har forvaltningen modtaget en bemærkning fra Kulturstyrelsen, som ikke betragtes som en egentlig indsigelse.

Første offentlige høring

Forslagene til lokalplan 1311-41 Christiansfeld bymidte og kommuneplantillæg 29 har været offentligt fremlagt første gang i perioden 25. april 2012 til 20. juni 2012. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 6 indsigelser til de fremlagte planforslag.

Indsigelse 1:

Steen Thielsen, Jørgen Toft Jessens Tegnestue, Østergade 41, 6100 Haderslev

Steen Thielsen foreslår en mere detaljeret bestemmelse omkring facadebeklædninger med træ for at sikre hensigten med bestemmelsen, nemlig at der kun kan etableres bræddebeklædning som den traditionelle beklædning på brødremenighedshuse.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 1:

Det er korrekt, at bestemmelsen, som den er udformet i forslaget, ikke udelukker andre udformninger af bræddebeklædning. Bestemmelsen suppleres med en præcisering af materialevalg.

Ændring er indarbejdet i lokalplanforslaget.

Indsigelse 2:

Peter Petersen, Jørgen Toft Jessens Tegnestue, Østergade 41, 6100 Haderslev

Peter Petersen foreslår, at det tillades, at baghuse placeres parallelt med forhuse, idet han mener, at der i byen er fortilfælde, der burde gøre det muligt.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 2:

Der er Forvaltningens vurdering, at de parallelle baghuse er undtagelser i byplanen, og at vinkelrette baghuse i højere grad understøtter byplanstrukturen.

Indsigelsen har ikke givet anledning til ændringer.

Indsigelse 3:

Peter Jørgensen, Præstegårdsvej 1, 6070 Christiansfeld

Peter Jørgensen foreslår, at Lindegade omdøbes til Søndergade, at det gamle posthus/jernbanestation omdannes til turistkontor og tilbygningerne nedrives, at Havevej føres igennem til Kongensgade og buslinje 34 føres uden om bymidten. Han foreslår yderligere, at skolebusser skal føres via Arlavej og Gl. Kongevej. Han ønsker præciseret, at der kan gives tilladelse til nye virksomheder og butikker indenfor centerområdet.

Peter Jørgensen foreslår, at der i visse tilfælde bør kunne gives tilladelse til opsætning af solfangeranlæg på bygninger. Han mener ikke, at der bør etableres en vej mellem Gudsageren og Genforeningspladsen.

Peter Jørgensen foreslår, at alleen på Haderslevvej retableres. Han mener ikke, at virksomheder og butikker bør subventioneres.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 3:

Lokalplanen regulerer ikke vejnavne og busruter. Det ligger som forslag i lokalplanen, at Havevej føres igennem til Kongensgade. Der vil være mulighed for etablering af nye virksomheder og butikker inden for centerområdet. Det vurderes ikke at være i overensstemmelse med byens bærende bevaringsværdier at tillade opsætning af solfanger eller solcelleanlæg på bygninger i Christiansfeld bymidte. Den foreslåede vejføring mellem Gudsageren og Genforeningspladsen er alene til brug for turistbusser til af- og pålæsning af passagerer. Der kan ikke ske parkering eller gennemkørsel uden ærinde. Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan ske en genplantning af træer langs Haderslevvej.

Indsigelsen har ikke givet anledning til ændringer.

Indsigelse 4:

Gæmelke & Søn, Chris Gæmelke, Søbakken 15, Rebæk, 6000 Kolding

Chris Gæmelke foreslår, at det gøres muligt at nedrive alle bagbygninger i Lindegade 42, det gamle mejeri, og i stedet åbne mulighed for opførelse af boligbyggeri i 2 etager med udnyttet tagetage. Han er ejer af ejendommen og mener ikke, at han økonomisk har mulighed for at omdanne de bevaringsværdige mejeribygninger til noget brugbart og rentabelt.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 4:

Indsigelsen gav efter beslutning i Plan- og Miljøudvalget og beslutning i Økonomiudvalget anledning til det ændrede lokalplanforslag, som nu har været i høring. Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af boligbyggeri i én etage med udnyttet tagetage, idet det er forvaltningens vurdering at et byggeri i 2 etager med udnyttet tagetage ikke vil understøtte områdets karakter med baghuse, der størrelsesmæssigt underordner sig forhusene.

Indsigelse 5:

Jørgen Henneke, Museumsgade 7, 6070 Christiansfeld

Jørgen Henneke foreslår en omlægning af mødet mellem Hjerndrupvej og Haderslevvej, så der dannes en blød bue samt lukning af indkørsel til Tværvej fra rundkørslen.

Han foreslår desuden, at der åbnes mulighed for rækkehusbebyggelse på Gl. Kongevej 2-4 og gennemførelse af en arkitektkonkurrence.

Jørgen Henneke anfører, at der i forvejen findes rigelige parkeringsmuligheder i byen og det derfor ikke er nødvendigt med yderligere parkeringspladser.

Han foreslår ydermere, at der etableres af- og pålæsningscentral for turistbusser ved Jernbanegade. Det forudsætter opkøb og delvis nedrivning af ejendommen Jernbanegade 1, den gamle stationsbygning.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 5:

Omlægning af Haderslevvej og Hjerndrupvej samt lukning af indkørsel fra rundkørslen ligger udenfor lokalplanområdet og kan derfor ikke reguleres med denne plan.

En del af lokalplanens formål er at styrke og bevare byens oprindelige struktur. Gl. Kongevej 2-4 har oprindeligt været haveanlæg til Lindegade 48 og vil som ubebygget areal derfor underbygge byens oprindelige struktur.

De udlagte områder til have eller parkeringsareal kan udnyttes efter behov og er ikke øremærkede til parkering. Såfremt der ikke er behov for etablering af yderligere parkeringspladser, kan arealerne anvendes som have eller parkanlæg. Det væsentlige er, at de friholdes for bebyggelse.

Lokalplanen vil ikke være til hinder for, at der etableres af- og pålæsningscentral for turistbusser ved den gamle station. Stationen er privatejet, så det vil kræve, at ejendommen erhverves enten gennem frit salg eller ekspropriation, hvis forslaget skal realiseres.

Indsigelsen har ikke givet anledning til ændringer, men bemærkningerne er sendt videre til Trafikafdelingen til vurdering i forhold til den kommende trafikplan.

Indsigelse 6:

Anners P. Dahl, Vinkelvej 9, 6100 Haderslev

Anners P. Dahl ønsker, som medejer af ejendommen Jernbanegade 5, at der udarbejdes et samlet projekt for bebyggelse af de foreslåede byggegrunde i Jernbanegade, så det sikres, at der er en stilmæssig overensstemmelse i gaden.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 6:

Lokalplanen stiller ikke krav om, at der skal være en stilmæssig sammenhæng mellem bygningerne langs Jernbanegade, men opstiller enkle bestemmelser for materialevalg og udformning af bygninger. Det er ikke muligt med lokalplanen at sikre, at bygningerne opføres efter et samlet projekt.

Indsigelsen har ikke givet anledning til ændringer.

Efter Økonomiudvalgets beslutning d. 20. august 2012 om at sende lokalplanforslaget tilbage til By- og Udviklingsforvaltningen, modtog forvaltningen en indsigelse fra Sven Felding, formand for ICOMOS Danmark. Indsigelsen blev også fremlagt sammen med det ændrede lokalplanforslag, som blev vedtaget til offentliggørelse i Byrådet d. 26. november 2012.

Indsigelse:

Sven Felding, formand for ICOMOS Danmark

Sven Felding betoner mejeribygningernes betydning i Christiansfelds mangefacetterede byhistorie, og mener at nedrivning af de gamle mejeribygninger på Lindegade 42 kan udgøre en risiko for at fortabe Christiansfelds chancer for at blive optaget på UNESCO's verdensarvsliste. Han mener ikke at risikoen kan opvejes af det provenu som en enkelt byggesag kan give. Han opfordrer til at mejeribygningerne indgår i et samlet projekt og konverteres til en ny funktion, gerne boliger, suppleret med nybyggeri opført i samspil med den eksisterende bygningsmasse.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelsen:

Lokalplanforslaget afspejler den beslutning, som blev truffet i Plan- og Miljøudvalget d. 13. august 2012 og den beslutning som blev truffet i Økonomiudvalget den 20. august 2012.

Anden offentlige høring

Forslagene til lokalplan 1311-41 Christiansfeld bymidte og kommuneplantillæg 29 har været offentligt fremlagt anden gang i perioden 28. november 2012 til 23. januar 2013. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 indsigelser til de fremlagte planforslag. Desuden har forvaltningen modtaget en bemærkning fra Kulturstyrelsen, som dog ikke ønsker at indsende en egentlig indsigelse.

Indsigelse 1:

Tyrstrup Andelsboligforening

Andelsboligforeningen ejer Garvergården, som er nærmeste nabo til bagbygningerne på Lindegade 42. Boligforeningen ønsker ikke, at der skal bygges i 1½ etage så tæt på deres ejendom.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 1:

Det er forvaltningens vurdering at et byggeri i 1 etage med udnyttet tagetage stadig vil opfattes som værende af underordnet størrelse i forhold til Garvergårdens 2 etager med udnyttet tagetage.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringsforslag.

Indsigelse 2:

Poul Dedenroth-Schou, museumsdirektør på Museet på Koldinghus:

Poul Dedenroth-Schou gør indsigelse mod muligheden for nedrivning af bagbygningerne på Lindegade 42, idet han påpeger bygningernes betydning for byens udviklingshistorie, særligt Brødremenighedens samspil med det omkringliggende samfund, og menighedens betydning for erhvervslivet i og omkring byen.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 2:

Lokalplanforslaget afspejler den beslutning, som blev truffet i Plan- og Miljøudvalget d. 13. august 2012 og den beslutning som blev truffet i Økonomiudvalget d. 20. august 2012.

Derudover har forvaltningen modtaget en bemærkning fra Kulturstyrelsen, som dog ikke ønsker at indsende en egentlig indsigelse.

Bemærkning fra Kulturstyrelsen:

Bolette Lehn Petersen, Kulturstyrelsen, har følgende kommentar:

”Produktionsbygningerne er vigtige for at forstå de bærende fortællinger i kulturmiljøet - og derfor vigtige at bevare. Hvis man med denne viden in mente vælger at fastholde tilladelse til nedrivninger af sådanne bygninger, er det ikke noget Kulturstyrelsen vil/kan gribe ind overfor. Det er alene Kolding kommunes beslutning.”

Forvaltningens bemærkninger til Kulturstyrelsens bemærkning:

Lokalplanforslaget afspejler den beslutning, som blev truffet i Plan- og Miljøudvalget d. 13. august 2012 og den beslutning som blev truffet i Økonomiudvalget d. 20. august 2012.

Haderslev Stift finder ikke anledning til at gøre indsigelse mod lokalplanforslaget.

Der er desuden gennemført mindre ændringer og præciseringer af redaktionel karakter.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 11-03-2013

Et flertal i Plan- og Miljøudvalget (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff) indstillede at forslaget til lokalplanen forkastes.

Et mindretal i Plan- og Miljøudvalget (Knud Erik Langhoff) indstillede forslaget til godkendelse.

Plan- og Miljøudvalget besluttede herefter i et nyt forslag, at arbejdet med det oprindelige lokalplanforslag, der ikke gav mulighed for nedrivning af bagbygninger ved Lindegade 42, genoptages.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2013

Et flertal (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff og Bent Bechmann) indstiller Plan- og Miljøudvalgets flertalsindstilling til godkendelse.

Et mindretal (Knud Erik Langhoff og Bent Bechmann) indstiller Plan- og Miljøudvalgets mindretalsindstilling til godkendelse.

Bilag

Indsigelse mod nedrivning.pdf

Indsigelse ved højde på bebyggelse.pdf

indsigelse vedr. nedrivning af mejeribygninger

Punkt 7: Endelig vedtagelse af det oprindelige forslag til lokalplan 1311-41 Christiansfeld Bymidte og kommuneplantillæg 29

12/7621

Resumé

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 11. marts 2013 at forkaste det forslag til lokalplan 1314-11 Christiansfeld Bymidte – bevarende lokalplan, som har været i høring i perioden 28. november 2012 til 23. januar 2013.

Udvalget besluttede derefter at genoptage arbejdet med det lokalplanforslag, som har været i offentlig høring i perioden 25. april 2012 til 20. juni 2012.

Forslag til lokalplan 1314-11 Christiansfeld bymidte – bevarende lokalplan fremsendes nu til endelig vedtagelse.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at kommuneplantillæg 29 vedtages med mindre redaktionelle ændringer, at lokalplan 1311-41 Christiansfeld Bymidte – bevarende lokalplan vedtages med følgende ændringer:

Ændringsforslag a:

På side 7 ændres § 1 fra:

”at sikre et grønt præg i området, herunder bevaring af særlig karaktergivende beplantning og beplantningsstrukturer,”

til:

”at sikre et grønt præg i området, herunder bevaring og fornyelse af særlig karaktergivende beplantning og beplantningsstrukturer,”

Ændringsforslag b:

På side 9 ændres kortbilag 2 således, at hele matrikelnummer 396, Christiansfeld, indgår i centerområde.

Ændringsforslag c:

På side 11 tilføjes et kortbilag visende den oprindelige matrikelstruktur:



og § 4.1 ændres fra:

”Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den oprindelige matrikelstruktur med matrikelbredder mod vej på 22,9 meter, svarende til 40 Hamborg-alen.”

til:

”Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med principperne for den oprindelige matrikelstruktur, som vist på kortbilag 4, med matrikelbredder mod vej på 22,9 meter, svarende til 40 Hamborg-alen.”

Ændringsforslag d:

På side 16 ændres § 7.2.2 fra:

”Tage skal udføres som symmetriske saddeltage eller med ensidig taghældning.

For symmetriske saddeltage skal tagets vinkel med det vandrette plan være mellem 50 og 55 grader eller svarende til taghældningen på forhuset.

For tage med ensidig taghældning skal tagets vinkel med det vandrette plan være maksimalt 30 grader.

til:

”Tage skal udføres som symmetriske saddeltage eller med ensidig taghældning.

For symmetriske saddeltage skal tagets vinkel med det vandrette plan være mellem 40 og 55 grader eller svarende til taghældningen på forhuset.

For tage med ensidig taghældning skal tagets vinkel med det vandrette plan være maksimalt 30 grader.

Ændringsforslag e:

På side 17 ændres § 7.2.6 fra:

”Garager, carporte, udhuse og lignende bygninger må kun opføres i skel, når facadehøjden i skel ikke overstiger 2,5 meter, og når den samlede bygningslængde i skel ikke overstiger 10 meter.”

til:

”For ejendomme med bygninger betegnet som brødremenighedshuse på kortbilag 11 gælder, at garager, carporte, udhuse og lignende bygninger må kun opføres i skel, når facadehøjden i skel ikke overstiger 2,5 meter og når den samlede bygningslængde i skel ikke overstiger 10 meter.”

Ændringsforslag f:

På side 20 ændres § 8.1.3 fra:

”Lodret bræddebeklædning af ubehandlet lærk eller thuja kan udføres på bygningernes vest- og sydfacader. ”

til:

”Lodret bræddebeklædning af ubehandlet lærk, fyr eller thuja kan udføres på bygningernes vest- og sydfacader.

Bræddebeklædning skal udføres af rektantede beklædningsbrædder med en bredde på 18-25 cm og dæklistes på 4-5 cm i samme træsort”, jf. indsigelse 1.

Ændringsforslag g:

På side 20 ændres §§ 8.1.4 og 8.1.5 fra:

”Facader på garager, carporte, udhuse og andre lignende bygninger skal opføres i gule tegl eller med lodret bræddebeklædning af ubehandlet lærk eller thuja.

Havehuse kan opføres med facader i glas, tegl eller træ, og kan malebehandles.”

til:

”Facader på garager, carporte, udhuse, havehuse og andre lignende bygninger skal opføres i gule tegl, glas eller med lodret bræddebeklædning af malebehandlet træ eller ubehandlet lærk, fyr eller thuja.

§ 8.1.5 udgår således.

Ændringsforslag h:

På side 19, § 7.6.2 tilføjes efter første punktum:

”Sammenskæring mellem facade og tag må højst være 7 meter over terræn mod gade.”

Derudover få, mindre, redaktionelle ændringer.

Sagsfremstilling

Forslagene til lokalplan 1311-41 Christiansfeld bymidte og kommuneplantillæg 29 har været offentligt fremlagt i perioden 25. april 2012 til 20. juni 2012. Ved indsigelsesfristens udløb havde Forvaltningen modtaget 6 indsigelser til de fremlagte planforslag.

Efter beslutning i Økonomiudvalget den 20. august 2012 om at give mulighed for nedrivning af bagbygningerne på ejendommen Lindegade 42, blev det tidligere offentliggjorte lokalplanforslag ændret, således at der blev tilføjet endnu et byudviklingsområde, der redegør for bebyggelsesmulighederne for ejendommen Lindegade 42. Ændringerne af lokalplanforslaget vurderedes at være så omfattende, at det krævede en ny offentliggørelse af forslaget.

Byrådet vedtog den 26. november 2012, med 19 stemmer mod 10, at offentliggøre det ændrede lokalplanforslag. Imod stemte Lis Ravn Ebbesen, Trine Maria Sloth Ebbesen, Hans Winther, Per Bødker Andersen, Christian Haugk, Poul Erik Jensen, Hanne Dam, Annie Terp Thomsen, Erik Lund og Marwan Zobi.

Forslagene til lokalplan 1311-41 Christiansfeld bymidte og kommuneplantillæg 29 blev offentligt fremlagt anden gang i perioden 28. november 2012 til 23. januar 2013. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser til de fremlagte planforslag. Desuden havde forvaltningen modtaget en bemærkning fra Kulturstyrelsen, som dog ikke ønskede at indsende en egentlig indsigelse.

Det ændrede lokalplanforslag blev fremsendt til endelig vedtagelse i Plan- og Miljøudvalget den 11. marts 2013, hvor et flertal i udvalget (med undtagelse af Knud Erik Langhoff) indstillede at forslaget til lokalplanen blev forkastet.

Plan- og Miljøudvalget besluttede herefter, at arbejdet med det oprindelige lokalplanforslag, der ikke gav mulighed for nedrivning af bagbygninger ved Lindegade 42, blev genoptaget.

By- og udviklingsdirektøren foreslår derfor, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af det oprindelige lokalplanforslag, som har været i høring i perioden 25. april til 20. juni 2012 med de ændringsforslag, som de to høringsperioder har afstedkommet.

Ændringsforslagene a, b, c, d, e, f og g stammer fra første høring og blev indarbejdet i det andet lokalplanforslag, som blev sendt i høring den 28. november, mens ændringsforslag h er fremkommet efter gennemgang af lokalplanforslaget under anden høring.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2013

Et flertal (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff og Bent Bechmann) indstiller forslaget til godkendelse.

Et mindretal (Knud Erik Langhoff og Bent Bechmann) indstiller forslaget til forkastelse.

Punkt 8: Forslag til Udviklingsplan for Skamlingsbanken

12/5138

Resumé

I samarbejde med Skamlingsbankeselskabet, Mindefonden for Klokkestablen, lodsejere i området, en lang række af natur- og idrætsorganisationer, turistorganisationer og kulturinteressenter har By- og Udviklingsforvaltningen udarbejdet en udviklingsplan for Skamlingsbanken og dens næromgivelser.

Planen indeholder de overordnede idéer og tiltag, der er nødvendige for at forbedre og udvikle Skamlingsbanken som et nationalt mødested.

Der er foreslået landskabelige ændringer med terrænregulering og med fældning af bevoksninger for at skabe sammenhæng mellem monumenter og omgivelser.

Der er foreslået en parkeringsplads, der ligger bedre placeret i landskabet i forhold til Højskamling, og det er foreslået at opføre et nyt og moderne besøgscenter med et formidlingskoncept, der skal styrke den unikke historie på en ny og spændende måde.

Landskabet omkring Skamlingsbanken er så enestående, at der anlægges forskellige aktiviteter rundt om i landskabet, som bliver tilgængelige via et større forgrenet stisystem.

I forslaget er der opstillet en model til en fremtidig driftsorganisation, der skal varetage Skamlingsbankens interesser fremover og sikre den nødvendige fremdrift af planen. Sidst er der opstillet forslag til en tids- og rækkefølgeplan for udmøntning af planen, samt et samlet økonomisk overslag.

Sagen behandles i

Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Byrådet godkender udviklingsplanen for Skamlingsbanken, samt at den søges realiseret ved at søge forskellige fonde og puljer om midler.

at det meddeles Skamlingsbankeselskabets bestyrelse, at der ved detailprojektering af pladsen foran restauranten søges at etablere så mange parkeringspladser som muligt,

at forvaltningens forslag til tids- og rækkefølgeplan vedtages.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har i samarbejde med Skamlingsbankeselskabet, Mindefonden for Klokkestablen og en række lodsejere som hovedinteressenter udarbejdet en udviklingsplan for Skamlingsbanken.

En lang række af natur- og idrætsorganisationer, turistorganisationer og kulturinteressenter har desuden løbende været involveret i processen.

Planen har karakter af en udviklingsplan, der indeholder en række idéer og forslag, der igen skal gøre området til et attraktivt besøgssted. Planen kan derfor ikke sidestilles med en lokalplan, der indeholder en række arealbindinger og rammer. Det er derfor By- og Udviklingsforvaltningens vurdering at planen ikke skal sendes i offentlig høring.

Udviklingsplanen er vedlagt som bilag 1, men fremsendes også i en trykt udgave til samtlige byrådsmedlemmer.

Der har på Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. juni 2012 været forelagt en redegørelse for indholdet af planen, en beskrivelse af baggrunden, omtale af møderækkerne og af samarbejdspartnernes ønsker til indhold i udviklingsplanen. Sagsfremstillingen er derfor koncentreret om planens hovedtræk og de nærmeste planer for at realisere planen.

Planens hovedtræk

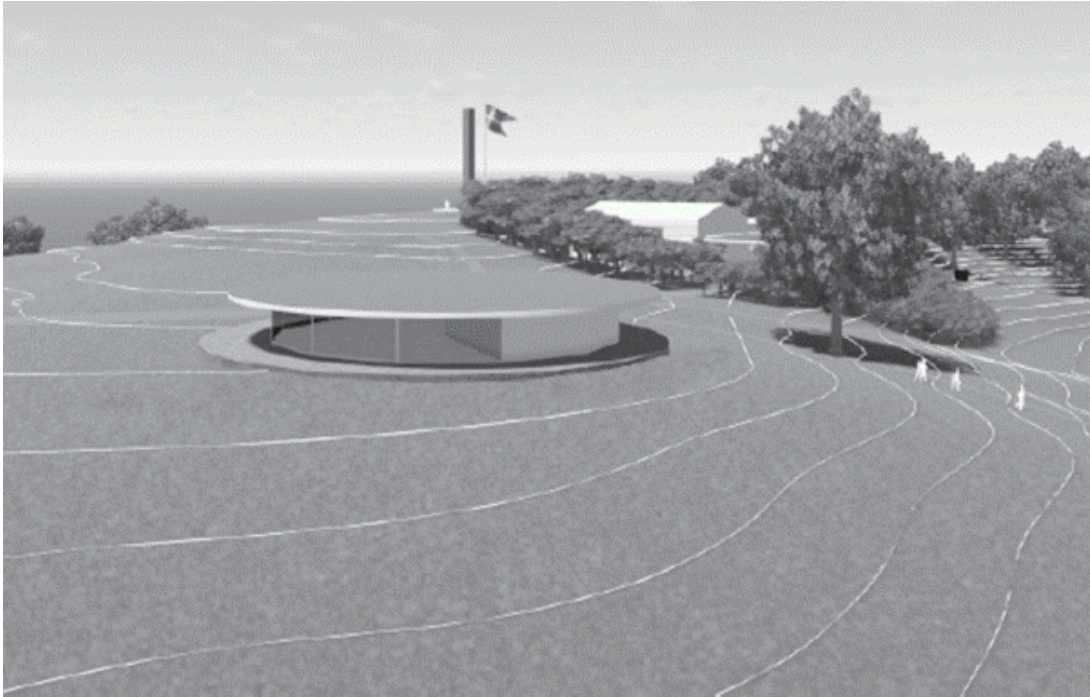


Højskamlingområdet, spot nr. 1 med besøgscenter, parkeringspladser, restaurant og nyt operaområde

Hovedgrebet på Højskamling er at få skabt et sammenhængende, roligt landskab, hvor Mindestøtten og de øvrige monumenter får en mere central fremtræden. Derfor er den eksisterende parkeringsplads flyttet, og den gamle udstillingsbygning er fjernet.

Ved fældning af bevoxsninger er der skabt frit udsyn mod Lillebælt, mod Hejls Nor og mod vest. Den nye parkeringsplads, anlagt sydvest for Højskamling, er tilpasset terrænet og med plantninger af hvidtjørn vil den fremstå meget neddæmpet for omgivelserne. Den nye parkeringsplads nord for området og ved Skamlingevejen skal især bruges til busser og cykler ved større arrangementer. Fra begge parkeringspladser er der anlagt nye stier til Højskamling.

Der er fortsat adgangsvej til Restaurant Skamlingsbanken og med parkeringsmulighed foran bygningen som hidtil. Der opsættes belysning hele vejen fra Skamlingevejen til besøgscentret og videre til restauranten. Restauranten bibeholdes på den nuværende placering, men det foreslås at dæmpe indtrykket af bygning og tekniske skråninger ved en afskærmende beplantning af hvidtjørn.



Besøgscenter

Besøgscenteret på 550 m² er placeret sydøst for monumenterne og på den østlige del af nuværende parkeringsplads med en flot udsigt over Lillebælt. Idet bygningen tilpasses terrænet, vil den ikke hindre udsigt fra Mindestøtten ud over Lillebælt og Noret.

Foran besøgscentret anlægges en velkomstplads, hvor nye stiforbindelser udgår til restauranten, det nye sceneareal, til Klokkestablen og videre til stranden.

Besøgscentret vil blive et centralt mødested med en moderne formidling, en spændende udstilling, et mødelokale, en lille café, toiletfaciliteter og evt. en lille butik.

Det nye operaområde



Der er valgt en ny placering så arrangementer kan afvikles på et sted, der tåler tunge køretøjer og store anlæg. Placeringen er udpeget efter samråd med Det Kongelige Teater og Musik Kolding. Adgang til området er enkel for både publikum via nye stier fra parkeringspladserne og for arrangører via den eksisterende markvej, der skal udbygges, så den kan bære tunge lastbiler med udstyr. Til store arrangementer kan der være 10-15.000 tilskuere i området.

Når der ikke er arrangementer, ligger området som natur med afgræsning af dyr.

Som en ekstra oplevelse vil der være mulighed for at kigge på stjerner og mulighed for picnic.

De 10 øvrige spots



Særlige landskaber udpeget til placering af spots

Der er et meget stort ønske fra de involverede interessenter om, at landskabet bliver åbnet for adgang og for anlæg af flere aktiviteter. I Udviklingsplanen er det derfor tillagt stor værdi, at besøgende inviteres længere ud i landskabet for at opleve den store mangfoldighed i natur og landskab. I tilknytning til det forbedrede stinet etableres derfor følgende nye attraktioner, spots, i området:

2. Ny opera - og stjerneblikkerplads
3. Tjørnereden
4. Over stok og sten
5. Balkon 1
6. Picnic med udsigt
7. Telte og shelter
8. Bjergserpentin
9. Strandpromenade XXL
10. Naturlab
11. Mosekoner og ellepiger

Målet er at tilbyde særlige oplevelser til mange forskellige målgrupper efter en overskuelig plan. Der er for hver enkelt spot beskrevet idé, funktion, indsats og et økonomisk overslag med omkostninger og en afledt driftsomkostning. Dette beløb er ikke kalkuleret, men fastsat til 5% af anlægssumme.

Der er taget meget hensyn til design, materialer og kvalitet, for at anlæggene kan harmonere med omgivelserne og minimere driftsudgifterne.

Parkeringsplads og indsigelse

Udviklingsplanen har været præsenteret for hovedinteressenterne Skamlingsbankeselskabet og Mindefonden for Klokkestablen. Efterfølgende har Skamlingsbankeselskabets Bestyrelse fremsendt en indsigelse mod, at den eksisterende parkeringsplads flyttes og placeres længere væk fra restauranten. Indsigelsen er vedlagt som bilag 2.

Indsigelsen begrundes med frygt for, at restauranten vil miste sit kundegrundlag, da det efter bestyrelsens opfattelse er vigtigt med parkeringsmulighed så tæt ved restauranten som muligt af hensyn til gæsterne. Bestyrelsen foreslår derfor, at den nuværende parkeringsplads bevares, men sænkes og derved tilpasses bedre i terrænet.

Forvaltningen har forståelse for problemet, hvorfor der i planen er fastholdt parkeringsmulighed foran restauranten for at kunne imødekomme gangbesværede og sikre mulighed for at festklædte gæster kan sættes af.

Afstanden fra den nye parkeringsplads til restauranten er 250 m, og der er opsat belysning hele vejen. Til sammenligning er der fra parkeringsplads/Slotssøen 375 m til Koldinghus og 215 m til Mungo Park teatret. I dag er der en afstand på ca. 130 meter mellem den eksisterende grusparkeringsplads og restauranten.

Forvaltningen vurderer, at Bestyrelsens forslag om at sænke den nuværende P-plads vil blive bekostelig og det vil forhindre at opnå den ønskede landskabelige sammenhæng og synliggørelse af Mindestøtten. Det vurderes også at være vanskeligt at få tilladelse til at ændre terrænet omkring restauranten. I forbindelse med detailprojektering af pladsen foran restauranten vil der være fokus på at etablere så mange parkeringspladser som muligt.

”Driftsselskabet Skamlingsbanken”

En forudsætning for at realisere udviklingsplanen for Skamlingsbanken er, at der etableres en organisation som fremadrettet får ansvaret for at gennemføre de nødvendige tiltag for at genskabe Skamlingsbanken som et attraktivt besøgsområde og den efterfølgende drift.

Skamlingsbankeselskabet og Fonden for Klokkestablen har tilkendegivet, at man er parat til at indgå i det nye fællesskab. Der er flere modelmuligheder, men en mulighed kan eksempelvis være at nedsætte ”Driftsselskabet Skamlingsbanken”, som etableres som fond eller selskab med ansvar for visioner, økonomi, aftaler, drift, formidling og det nye besøgscenter.

Driftsselskabet kan eksempelvis bestå af en bestyrelse, et repræsentantskab og et sekretariat med en projektorganisation, hvor

Bestyrelsen har repræsentanter fra ejere (Skamlingsbankeselskabet, Fonden for Klokkestablen og Kolding Kommune), fra relevante styrelser, regionen mv.

Repræsentantskabet er et rådgivende organ og Forvaltningen vurderer at den bør være nedsat med repræsentanter fra relevante foreninger og udvalgte interesseorganisationer.

Tids- og rækkefølgeplan og finansiering

Udviklingsplanen er opbygget således at de enkelte aktiviteter og hotspots kan realiseres uafhængigt af hinanden og således at finansieringen af et konkret anlæg kan målrettes relevante fonde og puljer. By- og Udviklingsforvaltningen kan oplyse, at der er fonde, der har vist interesse i at støtte dele af planen.

Planen indeholder desuden en tidsplan, der angiver en prioritering, som både tilgodeser en hensigtsmæssig rækkefølge i de forskellige aktiviteter og et tidsperspektiv, der virker realistisk. Det er forvaltningens mål at de foreslåede indsatsområder er fordelt over årene frem til 2020, hvor 100 året for Genforeningen kan fejres.

I 2013 er det planlagt at igangsætte følgende aktiviteter:

- Etablere driftsorganisationen Skamlingsbankefonden/selskabet
- Opkøbe jord til den nye opera og stjernekirkeplads, der er afsat midler på budget 2013 til formålet
- Udarbejde og fremsende ansøgninger til relevante fonde og puljer
- Påbegynde udbedring af stier og indlede lodsejerforhandlinger med henblik på etablering af nye stier. Samt fældning og rydning af beplantning omkring Højskamling.

Beslutning Plan- og Miljøudvalget den 11-03-2013

Forslaget indstilles til godkendelse med den bemærkning, at forvaltningen pålægges, i samarbejde med Skamlingsbankeselskabet, at undersøge alternativer for placering af p-anlægget, med henblik på at afkorte gå afstanden fra p-arealet til restauranten.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2013

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Forslag til udviklingsplan for Skamlingsbanken

Indsigelse fra Skamlingsbankeselskabet om antal p-pladser ved Restaurant Skamlingsbanken.pdf

Punkt 9: Lukket: Forpagtningsaftale Cafe Løverodde, Løveroddevej 9-12

06/14209

Punkt 10: Skema A og B, tilsagn til 32 kommunale almene plejeboliger, Centervej 7 m.fl., Kolding

12/26584

Resumé

Godkendelse af skema A og B, tilsagn til opførelse af 32 kommunale almene plejeboliger med tilhørende servicearealer, Centervej 7 m.fl., Bramdrupdam.

Sagen behandles i

Socialudvalget, Teknik- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Social- og sundhedsdirektøren og by- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema A og B, tilsagn om støtte til opførelse af 32 kommunale almene plejeboliger med en samlet anskaffelsessum på 61.237.000 kr. inkl. moms, godkendes,

at skema A og B, tilsagn til opførelse af 644 m² servicearealer med en samlet anskaffelsessum på 12.693.000 kr. inkl. moms, godkendes,

at den foreløbige årlige leje på gennemsnitlig 1.070,63 kr. godkendes,

at tilføjelser til ABT93 i henhold til "Fællesbetingelser Totalentreprise" af 20. maj 1994, revideret 21. oktober 2010, finder anvendelse ved udbud af bygge- og anlægsarbejder i projektet ved Centervej, Bramdrupdam.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 9. januar 2012, at Kolding Kommune skal opføre 32 kommunale plejeboliger med et samlet bruttoetageareal på 2.597 m², heraf udgør fællesboligarealen 962 m². Det gennemsnitlige boligareal udgør 81 m². I tilknytning til boligerne opføres 644 m² serviceareal. Boligernes målgruppe er svært fysisk og psykisk handicappede.

Såvel boliger som serviceareal etableres og finansieres med hjemmel i almenboligloven. Lejefastsættelse og udlejning af almene boliger sker efter reglerne i lov om leje af almene boliger.

Boligdelen:

Boligerne, der opføres som erstatning for tidligere boliger til samme målgruppe, opfylder energikravene til lavenergibygninger, klasse 2015. Ligeledes opføres byggeriet i henhold til de politiske vedtagne principper og idégrundlag.

Den samlede anskaffelsessum udgør 61.237.000 kr. inkl. moms, svarende til 23.580 kr. pr. m². Det gældende maksimumbeløb for år 2013 udgør 22.620 kr. pr. m², og energitillægget for lavt byggeri udgør 960 kr. pr. m².

Den gennemsnitlige foreløbige årlige husleje er beregnet til 1.070,63 kr. pr. m², ekskl. forbrugsudgifter m.v., heraf udgør kapitaludgifterne 689,62 kr. pr. m², og de øvrige driftsudgifter udgør 381 kr. pr. m². Den endelige husleje kan først beregnes, når realkreditlånet er hjemtaget. Forbrugsudgifterne er beregnet til at udgøre 160 kr. pr. m².

Efter gældende regler skal man medtage samtlige planlagte byggearbejder under støttesagen, og man kan ikke undervejs tage nogen arbejder ud og udskyde dem til udførelse, når byggeriet er gået i drift.

Den samlede anskaffelsessum finansieres således:

88% realkreditlån	53.888.560 kr.
10% kommunal grundkapital	6.123.700 kr.
2% beboerindskud	1.224.740 kr.

Servicearealer:

Den samlede anskaffelsessum for servicearealerne udgør 12.692.885 kr. inkl. moms og 10.711.000 kr. ekskl. moms. Ifølge almenboligloven kan staten give et tilskud til servicearealer svarende til 40.000 kr. pr. bolig, som tilknyttes servicearealerne, dog maksimalt 60% af udgiften til etablering af servicearealerne. Med 32 boliger tilknyttet vil tilskuddet således udgøre 1.280.000 kr.

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

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

I den konkrete sag finder Kolding Kommunes Fællesbetingelser Totalentreprise” af 20. maj 1994, revideret 21. oktober 2010 anvendelse ved udbud af bygge- og anlægsarbejderne. I forhold til ABT93 er der tilføjelser med henblik på at kunne gennemføre en administrativ optimal kontrahering og opførelse af byggeprojektet ved Centervej.

Det følger af støttebekendtgørelsen, at reglerne om udbud i lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren finder anvendelse. I den forbindelse skal det oplyses, at der har været afholdt licitation for projektet. Ligeledes er de øvrige betingelser for projektet, som skal stilles ved godkendelse af skema A og skema B er opfyldt.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Socialudvalget den 27-02-2013

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Teknik- og Boligudvalget den 06-03-2013

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2013

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 11: Årlig revidering af kvalitetsstandarder

12/18663

Resumé

Kvalitetsstandarder for hjælp og pleje i Kolding Kommune for 2013 fremsendes til godkendelse.

Tilføjelse til resumé

Sagen har været til høring i Ældrerådet.

Sagen behandles i

Seniorudvalget, Ældrerådet (høring), Seniorudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Seniordirektøren foreslår,

at kvalitetsstandarder for 2013 godkendes,

at beslutningskompetencen vedr. kvalitetsstandarder delegeres fra Byrådet til Seniorudvalget.

Sagsfremstilling

Kvalitetsstandarderne for Servicelovens § 83 ydelser skal revideres årligt med henblik på vurdering af behov for justering af det beskrevne serviceniveau.

Kvalitetsstandarderne er ikke ændret, da der ikke er ændret i servicen i 2013.

I folderen vedr. hjælp og pleje i Kolding Kommune er der lavet en tilføjelse vedr. hjemmetræning, hvor det er præciseret, at al hjælp starter som hjemmetræning.

For at udmønte Seniorudvalgets beslutning af 29. juni 2009 vedr. retningslinjer for bevilling af kørsel i henhold til SL § 117 er der udarbejdet en kvalitetsstandard. Beskrivelsen af en standard er endvidere nødvendig i forbindelse med et forestående udbud på kørselsområdet.

Som nyt tiltag er der lavet en kvalitetsstandard for kørsel til sygeplejeklinik i de tilfælde, hvor APV forholdene i hjemmet er af en sådan karakter, at sygeplejebehandlingen ikke kan foregå i hjemmet.

Der er sket præcisering omkring aftørring af mikroovn i kvalitetsstandarden for praktisk hjælp.

Der er foretaget små redaktionelle ændringer.

Det fremgår af Servicelovens § 139, at Byrådet mindst en gang om året skal revidere kvalitetsstandarderne for hjælp og pleje efter Servicelovens § 83, herunder foretage de nødvendige justeringer. Det foreslås, med henblik på at forenkle beslutningsproceduren, at Byrådet delegerer kompetencen til at fastlægge kvalitetsstandarder til Seniorudvalget.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Beslutning Seniorudvalget den 06-02-2013

Sagen sendes til høring i Ældrerådet.

Beslutning Ældrerådet den 07-02-2013

Taget til efterretning.

Beslutning Seniorudvalget den 06-03-2013

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2013

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Borgerpjece § 83 ydelser 2013 - Hjælp og pleje i Kolding Kommune.pdf

Kvalitetsstandarder - opgavebeskrivelser for Seniorforvaltningen.pdf

Punkt 12: Redegørelse om den forventede regnskabsrealisering vedrørende jordpolitik pr. 28. februar 2013.

13/3430

Resumé

Redegørelse om den forventede regnskabsrealisering vedrørende jordpolitik pr. 28. februar 2013.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at redegørelse om den forventede regnskabsrealisering vedrørende jordpolitik pr. 28. februar 2013 godkendes.

Sagsfremstilling

Det fremgår af bevillingsnoterne for budget 2013, at det er pålagt by- og udviklingsdirektøren månedligt at sende en samlet redegørelse om den forventede regnskabsrealisering vedrørende jordpolitik omhandlende køb af jord, byggemodning og salg vedrørende boligparceller og erhvervsjord. Forventes budgettet ikke realiseret, skal redegørelsen indeholde forslag til bevillingsberigtigelse.

I redegørelsen indgår endvidere den forventede realisering af øvrige budgetterede salgsindtægter vedrørende fast ejendom m.v.

Køb af jord

Der er ikke afsat midler til køb af jord i Nordic Synergy Park i 2013, men der overføres 19.456.000 kr. fra 2012 til 2013 i forbindelse med godkendelse af regnskab 2012. Det skyldes, at der ikke er belæg for at opkøbe mere jord, før lokalplan for næste etape er vedtaget.

Byggemodning

Der er afsat rammebeløb på 15.968.000 kr. til byggemodning i 2013. Disponeringen af midlerne til byggemodning er godkendt af Byrådet den 28. januar 2013.

Herudover er der overført 4.350.000 kr. fra 2012 til byggemodning af 1. deletape af Nordic Synergy Park til 2013. Nødvendige rådighedsbeløb herudover skal finansieres af indtægterne fra salg af arealer.

Salg vedrørende boligparceller, erhvervsjord og andre formål

	OPRINDELIG	KORRIGERET	SOLGT PR.
	BUDGET	BUDGET	28.02.2013
	KR.	KR.	KR.
Boligformål	0	969.000	968.600,00
Erhvervsformål	0	0	0,00
Offentlige formål	0	0	0,00
Ubestemte formål, jord	48.500.000	47.554.000	-7.550.000,00
Boliger og fast ejendom	10.000.000	10.000.000	0,00
Ekstra jordsalg	0	0	0,00
I ALT	58.500.000	58.523.000	-6.581.400,00

Af foranstående skema fremgår det, at der mangler realisering af salgsindtægter på ca. 65,1 mio. kr. Der er pr. 28. februar 2013 solgt i alt 2 parcelhusbyggegrunde. Pr. 15. februar 2013 er der igangsat en forårskampagne, hvor der udloddes gavekort til en havearkitekt til udarbejdelse af en haveplan for de 10 første parcelhusgrunde, der sælges.

I februar er handlen vedr. erhvervsarealet Eltangvej 134 annulleret. Arealet blev solgt ultimo 2011 til en pris på 7.550.000 kr. til Meldgaard Miljø A/S i Haderslev på betingelse af, at der kunne tilvejebringes et kommuneplantillæg og en lokalplan, der udlægger arealet i miljøklasse 6. Kolding Kommune har ikke været i stand til at opfylde betingelserne i handlen, idet Naturstyrelsen har nedlagt forbud mod, at ejendommen udlægges i miljøklasse 6. Af hensyn til drikkevandsinteresser kan Naturstyrelsen kun acceptere, at arealet anvendes op til miljøklasse 4. By- og Udviklingsforvaltningen har efterfølgende formidlet en alternativ placering til Meldgaard Miljø A/S på naboejendommen Eltangvej 140, hvor de nødvendige planforhold kan tilvejebringes.

Forvaltningen vil nu udbyde Eltangvej 134 til salg igen med anvendelse op til miljøklasse 4. Konsekvensen af handlens annullering er, at salgsbudgettet nødvendigvis må opskrives med de 7.550.000 kr. Der henvises til sagen "Orientering om annulleret handel på Eltangvej" på nærværende dagsorden.

Af den samlede salgsindtægt på 968.600 kr. er 0 kr. indbetalt, de 968.600 kr. forventes afregnet i løbet af 2013.

Herudover er der et tilgodehavende fra 2010 på 8.000.000 kr., hvor indbetalingen afventer vedtagelse af lokalplan. Beløbet forventes indbetalt 2013/2014.

Fra 2011 er der et tilgodehavende på 4.008.230 kr., hvoraf størstedelen af de indbetalinger afventer vedtagelse af lokalplan. Beløbene forventes indbetalt 2013/2014.

Fra 2012 er der et tilgodehavende på 39.526.190 kr., som forventes indbetalt senest i løbet af 2014.

Tilgodehavendet vedrørende 2010, 2011 og 2012 bogføres under kortfristede tilgodehavender og er dermed ikke med til at realisere den budgetterede salgsindtægt i 2013.

Pr. 28. februar 2013 er det for tidligt at give en vurdering af den forventede regnskabsrealisering vedrørende jordpolitikken. Der arbejdes målrettet i forvaltningen på at realisere de salgsemner, som blev godkendt af Økonomiudvalget den 21. januar 2013, og det forventes, at der kan gives en realistisk vurdering af salgsrealiseringen umiddelbart før sommerferien 2013.

Oversigt over grunde og ejendomme, der er solgt, samt tilgodehavender pr. 28. februar 2013 findes i sagen.

Centralforvaltningens bemærkninger

Realisering af det samlede salgsbudget er en stor udfordring. I det omfang, den budgetterede salgsindtægt ikke forventes realiseret, vil der skulle anvendes finansiering inden for det korrigerede budget for 2013, idet der ikke meddeles tillægsbevillinger finansieret ved kasseforbrug. En afklaring sent på året vil betyde færre handlemuligheder.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2013

Godkendt.

Punkt 13: Udstykning og salg af 4 parcelhusgrunde i Jordrup

13/4183

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har på baggrund af en konkret henvendelse undersøgt mulighederne for at byggemodne yderligere 4 parcelhusgrunde på Kærvænget, Jordrup.

Plangrundlaget er endnu ikke på plads, men det er muligt at udbyde grundene på betingelse af at de planmæssige forudsætninger kan tilvejebringes, skønt det ikke er afklaret, om Naturstyrelsen vil nedlægge veto.

Der kan ikke igangsættes en byggemodning, før plangrundlaget er på plads, hvilket tidligst kan ske i begyndelsen af 2014.

En foreløbig beregning viser, at det vil koste ca. 1.190.000 kr. at byggemodne 4 parcelhusgrunde.

Det skønnes at grundenes mindstepris skal være 370.000 kr. inkl. tilslutningsafgifter for at kunne dække produktionsomkostningerne. Markedsprisen vurderes ikke til at ligge over 370.000 kr.

Udbud og salg af grundene før plangrundlaget er til stede, indebærer, at kommunens standardsalgsvilkår for parcelhusgrunde skal tilpasses.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at matr.nr. 9 t, Jordrup by, Jordrup udstykkes i 4 parcelhusgrunde, såfremt de planlægningsmæssige forudsætninger herfor tilvejebringes,

at de 4 parcelhusgrunde udbydes til salg i løbet af foråret 2013, idet Kommunen stiller som betingelser, at de planlægningsmæssige forudsætninger tilvejebringes, at udstykningssagerne godkendes, og at der prioriteres midler af den givne byggemodningsramme for 2014,

at der fastsættes en mindstepris på grundene på 370.000 kr. inkl. moms, tilslutningsbidrag og handelsomkostninger, og

at udbuds- og salgsvilkårene i øvrigt svarer til Kommunens standardsalgsvilkår for parcelhusgrunde, idet By- og Udviklingsforvaltningen dog bemyndiges til at tilpasse salgsvilkårene efter forholdene, jf. nærmere i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har på baggrund af en konkret henvendelse undersøgt mulighederne for udstykning af yderligere 4 parcelhusgrunde på Kærvænget i Jordrup.

Arealet, matr. nr. 9t, Jordrup by, Jordrup, er på ca. 7.800 m², og der kan på arealet udstykkes 4 parcelhusgrunde samt adgangsvej fra Kærvænget, således at de to parcelhusgrunde mod Hovedgaden også får adgang til Kærvænget.



Arealet er ikke medtaget i Kommuneplanen, og der er ikke udarbejdet lokalplan for området endnu.

Det forventes, at området kan medtages ved revision af Kommuneplanen ultimo 2013. Det er dog endnu ikke afklaret, om Naturstyrelsen vil nedlægge veto i offentlighedsfasen mod planlægningen af området. Planafdelingen har rettet henvendelse til Naturstyrelsen for at få en tilkendegivelse herom, men har endnu ikke fået en tilbagemelding.

Principielt vil Kommunen godt kunne udbyde området til salg nu – enten som 4 byggegrunde eller som en storparcel – på betingelse af, at de planlægningsmæssige forudsætninger kan tilvejebringes.

Byggemodningen vil under alle omstændigheder ikke kunne igangsættes før plangrundlaget er til stede, hvilket tidligst kan ske i begyndelsen af 2014. Det er forventningen, at udstykningen vil være lokalplanpligtig.

Foreløbige beregninger viser, at det formentlig vil koste omkring 1.190.000 kr. ekskl. moms at byggemodne 4 parcelhusgrunde. Beregningen tager udgangspunkt i, at der skal etableres en adgangsvej fra Kærvænget til de to grunde, der er beliggende ud mod Hovedgaden, da det ikke kan anbefales, at der etableres udkørsel til Hovedgaden i Jordrup.

En byggemodning i f.eks. 2014 vil indebære, at udstykningen i Jordrup skal prioriteres inden for byggemodningsmidlerne i 2014, og at der afsættes midler i fornødent omfang på budget 2014 til kommunale byggemodningsprojekter.

De samlede produktionsomkostninger inkl. udgifter til opkøb af jorden og inkl. tilslutningsbidrag til kloak, el, vand og varme forventes at komme til at ligge på ca. 297.500 kr. pr. byggegrund. Kommunen vil herefter være nødt til at fastsætte mindstepriser på grundene på 370.000 kr. inkl. moms, tilslutningsbidrag og handelsomkostninger.

Da grundene ikke er opmålt, foreligger der endnu ingen grundstørrelser, og en vurdering af grundenes attraktionsværdi kan derfor kun ske ud fra beliggenhed.

Der er i øjeblikket 2 private byggegrunde til salg på Kærtøften – til henholdsvis 265.000 kr. og 290.000 kr. + ca. 107.000 kr. i tilslutningsbidrag, det vil sige ca. 372.000 kr. og 397.000 kr. inkl. tilslutningsbidrag. Liggetiden hos mægler for disse to grunde er oplyst til 364 dage.

Forvaltningen vurderer på den baggrund, at mindsteprisen på de 4 byggegrunde, som kommunen forventes at kunne udstykke på Kærvænget, passende kan fastsættes til 370.000 kr. inkl. moms, tilslutningsbidrag og handelsomkostninger, idet markedsprisen ikke ligger over det niveau.

Udbud af grundene inden, det er afklaret, om de planlægningsmæssige forudsætninger kan tilvejebringes, og inden udstykning af grundene og byggemodning er sket, indebærer at Kommunens standardsalgsvilkår for parcelhusgrunde skal tilpasses på blandt andet følgende punkter:

- det er en betingelse fra kommunens side, at de planlægningsmæssige forudsætninger kan tilvejebringes og at grundene kan udstykkes. I det omfang Naturstyrelsen nedlægger veto mod planlægningen af området i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2013, falder handlen uden videre bort

- det er endvidere en betingelse fra Kommunens side, at der prioriteres midler af den givne byggemodningsramme for 2014 til byggemodningen af 4 parcelhusgrunde i Jordrup
- køber skal respektere kommende lokalplanlægning og kommende servitutter, der pålægges ejendommen i forbindelse med udstykning og byggemodning
- overtagelsesdagen fastsættes til 14 dage efter endeligt godkendt lokalplan
- køber skal acceptere, at byggemodning først kan forventes færdig ultimo 2014, ligesom køber må tåle de gener, der er forbundet med, at byggemodning pågår efter overtagelsesdagen

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2013

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 14: Lukket: Leje af bygninger til brandstation i Stepping

11/24788

Punkt 15: Lukket: Retablering af ændret mose ved Dons Søndersø

13/4792

Punkt 16: Lukket: Anvisning af erhvervsareal i Kolding Åpark til midlertidig benyttelse til fritidsformål

11/25316

Punkt 17: Lukket: Køb af areal til Sundhedscenter

13/4521

Punkt 18: Lukket: Køb af parkeringskælder

08/15196

Punkt 19: Lukket: Mageskifte af stiareal i Skanderup

12/26366

Punkt 20: Lukket: Orientering om annulleret handel på Eltangvej

11/32082

Punkt 21: Lukket: Udstykning og udbud af 2 sommerhusgrunde på Kystvej

13/3120

Punkt 22: Lukket: Senior fratrædelsesaftale

10/2030