

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 08-09-2014

Mødedato Mandag d. 08. september 2014 kl. 13:00

Mødested 1.2 Vest

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

Indholdsfortegnelse

Helhedsplan for nyt boligområde i Eltang.....	3
Udarbejdelse af kommuneplantillæg for Bypark øst.....	6
Godkendelse af skema B for 6 almene familieboliger, Vifdam 45, Kolding.....	11
Godkendelse af ophævelse af byplanvedtægt nr. 14.....	13
Endelig vedtagelse af Tillæg 16 til Kommuneplan 2013-2025 og Lokalplan 0812-14 Ved Holbergsv	15
Vedtagelse af kommuneplantillæg 17, Vestergade 53, Vamdrup - boligområde i præstegårdshaven...	20
Forslag til kommuneplantillæg 21 og lokalplan 0103-51 Ved Skovvangen.....	21
Synopsis for lokalplan 0031-71 Kolding Realskole.....	23
Boligudlæg Rugvangen.....	26
Anmodning om udpegning af nyt byudviklingsområde i Nr. Bjert.....	29
Boliggaranti til studerende.....	32
Efterretning - Teglgårdsvej 23 - 25.....	33
Deltagelse i aktiviteter.....	36
Orienteringspunkter.....	37
Orientering fra formanden.....	38

Punkt 1: Helhedsplan for nyt boligområde i Eltang

13/20775

Resumé

Forvaltningen har i samarbejde med Rambøll udarbejdet en helhedsplan for et nyt boligområde syd for Eltang. Processen har været tilrettelagt som en "Design Thinking Process". I udviklingen af planen har Eltangs borgere været involveret ved forskellige aktiviteter i Eltang og ved 3 pionergruppe-workshops. Sideløbende har en række fagfolk været involveret i at udvikle nutidens bo-koncept og udnytte Eltangområdet styrker på 3 fokusgruppemøder.

Resultatet er en helhedsplan, som er vedhæftet dagsordenen, og som kan danne udgangspunkt for udarbejdelse af en lokalplan for en første etape med nye boliger i Eltang.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at helhedsplanen for Eltang godkendes

at der igangsættes udarbejdelse af lokalplanforslag for områdets nordøstlige del.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i samarbejde med Rambøll udarbejdet en helhedsplan for et nyt boligområde syd for Eltang.

Processen

Processen har været tilrettelagt som en "Design Thinking Process". I udviklingen af planen har Eltangs borgere været involveret ved forskellige aktiviteter i Eltang og ved 3 pionergruppe-workshops. Sideløbende har en række fagfolk været involveret i at udvikle nutidens bo-koncept og udnytte Eltangområdets styrker.

På den måde er dette projekt et eksempelprojekt med direkte udmøntning af Kolding Kommunes vision: "Kolding - vi designer livet". I Kolding Kommunes designvision er netop lagt vægt på at udvikle nye processer. Processen er samtidig i tråd med Plan- og Boligudvalgets udvalgs politik for 2014-2018, hvoraf det fremgår, at "Vi vil anvende designprocesser med det formål konstant at afsøge nye veje og løsninger". Eltangprojektet er samtidig et af hovedprojekterne under Plan- og Boligudvalgets fokusområde: "bosætning".

Samtidig er helhedsplanen bygget op omkring centrale værdier i kommunens vision og strategier: design, bæredygtighed, klima og sundhed.

Helhedsplanen



Området er beliggende syd for Eltang med tæt beliggenhed til Kolding og i naturskønne omgivelser. Området er på ca. 20 ha. Det er intentionen, at helhedsplanen skal skabe den overordnede struktur for det samlede område og skabe sammenhæng med Eltang. I den efterfølgende lokalplanlægning vil blive arbejdet i etaper.

Udgangspunktet for planen er en analyse af støj, vind, tilslutningsmuligheder for vej mm. Samtidig er herlighedsværdier i området kortlagt, så de kan være udgangspunkt for fælles arealer, som er udformet til forskellige former for fælles aktivitet.



Den samlede helhedsplan indeholder ca. 224 boliger. I den østlige flade del af området er det intentionen at bebygge med åben-lav og tæt-lav i højst 2 etager. I den vestlige side af området, som er lidt mere kuperet lægges op til højere byggeri i op til 4 etager.

Området er inddelt i 4 etaper. 1 etape i den videre planlægning vil være områdets nord- østlige del, dvs. en første etape i forlængelse af Eltang eksisterende bebyggelse.

Processen og helhedsplanen er nærmere beskrevet i bilaget vedhæftet dagsordenen.

Lokalplan for første etape

Lokalplanen for første etape fastlægger områdets tilslutning til Eltang-vej. Der udlægges areal til et fælleshus for området, og en fæled i det nordøstlige hjørne, der kan fungere som et fællesareal, for det nye område og det eksisterende Eltang.

De overordnede rammer for bebyggelsen er:

- Bebyggelsesprocent på max 30
- Max højde på 8,5 m og to etager
- Åben-lav og tæt-lav boliger

Lokalplanen er en b-lokalplan, og tidsperspektivet er, at den sendes i offentlig høring i foråret 2015.

Byggemodning og den videre proces

Sideløbende med udarbejdelse af lokalplan er der en række forhold, som skal overvejes i den videre proces.

Skal der indgå almene boliger i udbygning af området for at skabe variation? Byrådet har peget på bymidten som særligt indsatsområde for almene boliger. Men almene boligformer i Eltang kunne være med til at sikre forskellige boformer i udbygningsområdet – og kunne samtidig være en dynamo for at sætte udbygningen i gang.

Hvis der skal etableres fælleshus, er det væsentligt, at finansieringen er på plads. Eksempelvis kunne en del af grundkøbesummen reserveres til fælleshus. Fælleshuset kunne så etableres, når en del af grundene er solgt.

Læhegnet, som er en central del af første etape, skal helst indarbejdes i første etape som del af byggemodningen for at skabe indtrykket af noget afgrænset og ”færdigt” og medvirke til at skabe attraktive naturområder fra start.

Det vil være ret afgørende for salgssuccesen, at de trafikale forbindelser er i orden. Navnlig vil det være af stor betydning meget hurtigt at få sikret en sikker cykelstiforbindelse fra Eltang til Nr. Bjert.

Forvaltningen arbejder endvidere med at tage fælledarealet i områdets nordøstlige hjørne ud af den eksisterende forpagtningsaftale, med henblik på, at borgere i Eltang kan indrette arealet til opholdsareal, bålplads eller hvad der ønskes af udendørs fællesanlæg.

Samtidig vil pladsen kunne bruges til salgsplancher for området. Endvidere arbejdes på at skabe en midlertidig trampesti rund i området til udsigtpunkterne (evt. opsætte et udkigstårn) for at sætte yderligere fokus på det nye boligområde. Herudover arbejdes videre med en række andre initiativer i samarbejde med borgere i Eltang.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Godkendt.

Punkt 2: Udarbejdelse af kommuneplantillæg for Bypark øst

14/5816

Resumé

Forvaltningen har foretaget forudgående høring med indkaldelse af ideer og forslag for et område omkring Dyrehavegårdsvej og Bypark øst. De tanker, som er sendt til debat er:

- a. Mulighed for omdannelse af hotellet øst for legeparken til boligformål.
- b. Mulighed for ny bebyggelse langs Dyrehavegårdsvej på modsatte side af hotellet.
- c. Mulighed for højere bebyggelse langs Mejsevej.

Herudover peges på muligheden for at omdanne erhvervsarealet mellem Dyrehavegårdsvej og Levisonsvej til boligformål.

Indkaldelsen af ideer og forslag har påpeget en række forhold, der skal tages stilling til, hvis der udarbejdes et kommuneplantillæg for området.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg med forøget bebyggelsesmulighed langs Mejsevej, mulighed for boligbebyggelse langs østsiden af Dyrehavegårdsvej ved Bypark øst samt mulighed for omdannelse til boligformål, hvor der i dag er hotel mellem Bypark Øst og legeparken.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har foretaget forudgående høring med indkaldelse af ideer og forslag for et område omkring Dyrehavegårdsvej og Bypark Øst. De tanker, som er sendt til debat er:

- Mulighed for omdannelse af hotellet øst for legeparken til boligformål.
- Mulighed for ny bebyggelse langs Dyrehavegårdsvej på modsatte side af hotellet.
- Mulighed for højere bebyggelse langs Mejsevej.

Udvikling af et projekt på de foreslåede områder er del af Plan- og boligudvalgets fokusområde, bosætning, hvor det er målet at sikre 100.000 indbyggere i kommunen i 2022. Samtidig er det en del af kommunens strategi om at sikre, at en væsentlig del af boligvæksten fremkommer ved byfortætning frem for nye udlæg.

Herudover skal eventuelle ændringer af kommuneplanen ses i sammenhæng med en evt. omdannelse af erhvervsområdet mellem Levisonsvej og Dyrehavegårdsvej til boligformål.

Vedr. den grønne sammenhæng: se punkt g

Vedr. proces: se punkt a og b

Vedr. trafik: se punkt f

Vedr. grundvand/kloak: se punkt d

3. Myrna Nielsen

Der ønskes boliger i stueplan for ældre – gerne med en tilknyttet gårdhave.

Forvaltningen vil tilstræbes forskellige boligtyper – herunder også rækkehuse med tilknyttet have.

4. Eva Ladekarl

Man bør ikke adskille byparken med en bebyggelse langs Dyrehavegårdsvej. Den grønne sammenhæng fra Slotsøen til Marielundskoven er væsentlig. Der bør ikke tilføres ny eller højere bebyggelse i Bypark-området.

Der bør arbejdes på en cykelrute fra Slotsøen til Trolldhede stien.

På sigt bør man fastholde muligheden for en bedre forbindelse mellem Jens Holmsvej og Nordre Ringvej gennem den vestlige side af Bypark øst.

Forvaltningens bemærkninger er sammenfattet i slutningen af sagsfremstillingen:

Vedr. trafik: se punkt f

Vedr. den grønne sammenhæng (øst-vest forbindelse): se punkt g

5. Klaus Vedel

Ved opførelse af ny boliger langs Ndr. Ringvej bør tages højde for trafikstøj evt. med støjværn. Hvis hotellet nedlægges, bør der indgå etablering af café i planerne. Der er allerede i dag store parkeringsproblemer i området, som skal afhjælpes. Kunstgræsbanen kunne evt. flyttes til et sted med bedre adgang til toilet og parkering.

Der skal tages højde for fremtidige skybrud og afvanding, som allerede i dag forårsager oversvømmelser i mindre omfang.

Endelig er det væsentlig, at der skabes god forbindelse for svage trafikanter på tværs af Dyrehavegårdsvej for at skabe sammenhæng i parkområdet.

Forvaltningen vurderer, at en cafe kan overvejes som del af planerne, hvis hotellet nedlægges. Bemærkninger vedr. parkering og toilet ved kunstgræsbanen videresendes til relevante afdelinger.

Forvaltningens øvrige bemærkninger er sammenfattet i slutningen af sagsfremstillingen:

Vedr. trafik: se punkt f

Vedr. den grønne sammenhæng (øst-vest over Dyrehavegårdsvej): se punkt g

Vedr. afvanding: se punkt d

6. Henning Høj Jørgensen

Der er store parkeringsproblemer, som også går ud over private parkeringspladser i området omkring kunstgræs-, basket- og fodboldbanen i Bypark Øst. Endvidere er der problem med manglende toiletforhold.

Der skal sikres mod oversvømmelser ved skybrud og afvanding fra Marielundskoven via Trolldhede stien. F.eks. ved regulering af niveauet for Trolldhede stien.

Bemærkninger vedr. parkering og toilet ved kunstgræsbanen videresendes til relevante afdelinger. Forvaltningens øvrige bemærkninger er sammenfattet i slutningen af sagsfremstillingen:

Vedr. afvanding: se punkt d

7. Marianne Ries Unna

Bemærkningerne omfatter forholdet til AAB's handicapboliger på Levinsonvej.

Der bør være afskærmning og afstand til nye boliger i Bypark øst. Ved omdannelse af erhvervsområdet skal tages højde for skyggevirksomheder mod Levinsonvej. Der bør ikke etableres offentlig stigenemgang gennem det omdannede erhvervsområde, bl.a. pga. indbrudsfare. Gående trafik bør benytte Levinsonvej. Det foreslås, at vandløbet mellem Parkhallen og Levinsonvej omdannes til en å med bro over.

Forvaltningens bemærkninger er sammenfattet i slutningen af sagsfremstillingen:

Vedr. bebyggelsens omfang og genevirkninger: se punkt e

Vedr. den grønne sammenhæng og stier: se punkt g

8. Landinspektør Christian Holmgaard Graversen på vegne af P.V. Johansen.

Bemærkningerne omfatter nedlæggelse af hotellet. Hvis en omdannelse til boligformål skal realiseres forudsættes en bebyggelsesprocent på ca. 120 og 80 til 100 boliger. Boligerne foreslås opført i 6 etagers tårne i høj arkitektonisk standard.

Det er væsentligt, at der indtænkes en trafikforbindelse mellem Fynsvej og Ndr. Ringvej. Dyrehavegårdsvej er i dag ensrettet.

Forvaltningens bemærkninger er sammenfattet i slutningen af sagsfremstillingen:

Vedr. bebyggelsens omfang: se punkt e

Vedr. trafik: se punkt f

9. Hanne Marstal på vegne af Tove Marstal, Mejsevej.

Det vurderes, at en bebyggelse med en højde op til 6 etage visuelt og funktionelt vil adskille Bypark øst fra Bypark vest. Det vil være mere i overensstemmelse med naboområderne med 1, 1½ eller maksimalt 2½ etages byggeri.

Området omkring søen i Bypark øst har et rigt dyre- og planteliv. Hele byparkområdet har en stor rekreativ værdi for Kolding by. Høje bygninger vil forringe oplevelserne og livsbetingelserne.

Området bør udvikles som parkområde med aktivitetsmuligheder og bedre stiforbindelser. Den grønne sammenhæng fra Slotsøen til Marielundskoven skal bevares.

Der er bekymring for øget biltrafik og parkeringsproblemer.

På Mejsevej bør ikke åbnes mulighed for 6 etager. Mejsevej består af smukke vedligeholdte huse, som er bevaringsværdige (herunder Mejsevej 5 med sin egen historie). Dette ønskes bevaret, og omgivelserne ønskes ikke spoleret med nye 6 etages huse på naboejendommene.

Det ønskes bekræftet, at kommunen ikke vil ekspropriere eller gå aktivt ind i bebyggelse langs Mejsevej, men alene skabe rammer. Det frygtes dog lidt, at ejerne af Mejsevej 5 kan blive presset ud, hvis de øvrige ejere på Mejsevej ønsker at etablere et sammenhængende 6 etages boligbyggeri.

Der er ikke planener om kommunalt eller kommunalt støttet byggeri på Mejsevej. Nye aktiviteter og bebyggelse i området skal naturligvis vurderes mht. konsekvenser for dyre- og planteliv.

Forvaltningens bemærkninger er sammenfattet i slutningen af sagsfremstillingen:

Vedr. bebyggelsens omfang og indblik: se punkt e

Vedr. den grønne sammenhæng: se punkt g

Vedr. proces: se punkt a

Vedr. trafik: se punkt f

Forvaltningen har en række bemærkninger til disse indkomne bemærkninger. Herudover giver de indkomne forslag anledning til at formulere en række forudsætninger for et evt. kommuneplantillæg.

Forvaltningens bemærkninger

- a. Indkaldelse af ideer og forslag er foregået efter normal procedure. Her underrettes de omfattede direkte og der annonceres. Når man kommer til eksempelvis lokalplanlægning, så orienteres naboer direkte og der afholdes evt. borgermøder.
- b. Vedr. legeparkens udviklingsplan, vil forvaltningen sikre, at den konkrete udformning af et kommuneplantillæg og efterfølgende lokalplaner vil tage udgangspunkt i legeparkens visioner for Bypark Østområdet.
- c. Ved et nyt anlægsarbejde, skal arbejdet foregå, så der er mindst mulige gener for nabobebyggelsen.

- d. En række af bemærkningerne vedr. afvanding fra Marielundsskoven er væsentlig for kommunens planlægning for klimatilpasning, men har ikke direkte sammenhæng med tankerne om nybyggeri.

I forbindelse med et kommuneplantillæg vil forvaltningen med baggrund i de indkomne bemærkninger redegøre og gøre overvejelser vedr. følgende forhold.

- e. *Bebyggelsens højde og udformning. Der skal redegøres for, at den nye bebyggelse harmonisk og dimensionsmæssigt fortsætter nabobebyggelserne. Omfanget af ny bebyggelse skal afvejes i forhold til områdets funktion som sammenhængende parkområde. Det skal fremgå, at Meisevej ikke skal bebygges som en lang sammenhængende boligblok. Højden på 6 etager skal genovervejes. Rammerne skal sikre mod gener for boligerne ved Levinsonvej eller Grønningen eller Dyrehavegårdsvej som f.eks. skyggevirkninger og indbliksgener.*
- f. *De trafikale konsekvenser af boligudbygningen skal vurderes, og det skal beskrives, hvorledes parkering løses. Der skal redegøres nærmere for den fremtidige status af Dyrehavegårdsvej.*
- g. *Forbindelser fra Bypark vest til Bypark Øst skal sikres. Der skal sikres visuelle linjer og stiforbindelser gennem en ny bebyggelse som giver fornemmelse af et sammenhængende grønt forløb fra legeparken mod øst. Der skal arbejdes videre med krydsningsmuligheder af Dyrehavegårdsvej.*

Den videre proces

Såfremt indstillingen godkendes vil forvaltningen fremlægge et forslag til kommuneplantillæg i efteråret 2014, som kan sendes i offentlig høring med forventelig endelig vedtagelse i foråret 2015. Sideløbende hermed vil der i forhold til det kommunale areal langs Dyrehavegårdsvej blive fremlagt en sag med principper for udbud af arealet således, at der kan gennemføres et udbud af projektlokaliteten til boligformål i frem mod sommeren 2015. Herefter forestår udarbejdelse af lokalplan for dette areal. Lokalplanlægningen af de privatejede arealer afventer parathed og nærmere dialog med bygherrerne.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 3: Godkendelse af skema B for 6 almene familieboliger, Vifdam 45, Kolding

14/10864

Resumé

Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB), Kolding, søger om godkendelse af skema B for 6 almene familieboliger på Vifdam 45, Kolding.

Da der er en overskridelse af anskaffelsessummen i forhold til skema A, kan skema B ifølge delegationsplanen ikke behandles og godkendes rent administrativt, men skal godkendes af Byrådet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema B godkendes med en endelig anskaffelsessum på 12.752.000 kr.,

at det meddeles bygherren, at anskaffelsessummen er bindende, og at der ikke godkendes merudgifter ved skema C,

at bygherren skal indhente yderligere mindst 2 tilbud på byggelånsrente og kommunal garantistillelse, idet låneoptagelse skal ske hos det realkreditinstitut, som afgiver det mest fordelagtige tilbud.

at tilsagnet gives under forudsætning af byggeriet påbegyndes senest den 15. oktober 2014.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 31. marts 2014 skema A med en samlet anskaffelsessum på 12.624.000 kr.

Skema B ønskes godkendt med en samlet anskaffelsessum på 12.752.000 kr.

I forhold til skema A, stiger entrepriseudgifterne med 982.000 kr., mens andre omkostninger er reduceret med 854.000 kr. Det giver samlet set en forhøjelse af anskaffelsessummen på 128.000 kr., hvilket svarer til ca. 1 %. Forhøjelsen er så lille, at den beregnede foreløbige årlige husleje pr. m² ikke stiger. Den er beregnet til 835 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter (178 kr. pr. m²).

AAB har oplyst, at ekstraomkostningerne skyldes, at der er konstateret forekomster af PCB, bly og asbest i ejendommen, og at korrekt håndtering i byggeprocessen vil medføre ekstraomkostninger.

Det kommunale grundkapitalindskud (10 % af anskaffelsessummen) vil stige fra 1.262.400 kr. til 1.275.200 kr. En stigning på 12.800 kr. Stigningen finansieres af uforbrugt ramme afsat til grundkapital.

Anskaffelsessummen på 12.752.000 kr. finansieres således:

88 % realkreditlån	11.221.760 kr.
10 % grundkapitallån	1.275.200 kr.
2 % beboerindskud	255.040 kr.
I alt	12.752.000 kr.

Når det støttede byggeri finansieres med lån, hvor der tinglyses pant i afdelingens faste ejendom, skal Kommunen påtage sig garantiforpligtigelse.

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

Den endelige kommunale garantistillelse kan først oplyses, når lånet er hjemtaget og ejendommens værdi fastsat. Det betyder, at der ikke ved godkendelsen af skema B findes et nøjagtigt beløb på garantiens størrelse og heller ikke en endelig garantiprocent.

Kommunal garanti er en eventualforpligtigelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi, men som kan komme i spil, hvis afdelingen ikke kan betale sine terminer.

Ved godkendelsen af skema A blev det stillet som betingelse, at bygherren som minimum skulle indhente 3 tilbud på byggelånsrente og kommunal garantistillelse. Tilbuddene skulle medsendes ved ansøgning om skema B. Tilbuddene bruges til at vælge det realkreditinstitut, der forlanger den mest fordelagtige byggelånsrente og kommunale garantistillelse.

AAB har fremsendt tilbud fra 1 realkreditinstitut på byggelånsrente (maksimalt 1,5 %) og kommunal garantistillelse (63,66 %) samt oplysninger om, at AAB har mulighed for selv at finansiere byggeperioden, på nuværende tidspunkt med en variabel markedsrente på 3,1 %. AAB har desuden oplyst, at det i løbet af september 2014 vil være muligt at indhente yderligere 2 tilbud på byggelån/finansiering, hvis det ønskes.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 4: Godkendelse af ophævelse af byplanvedtægt nr. 14

14/4960

Resumé

Forslaget om ophævelse af Byplanvedtægt nr. 14 indstilles til endelig godkendelse.

Forslaget om ophævelse af Byplanvedtægt nr. 14 har været offentligt fremlagt i perioden fra 2. juni 2014 til 28. juli 2014.

Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 indsigelser til det fremlagte forslag. Indsigerne er bekymrede for de fremtidige anvendelsesmuligheder til industrivirksomhed.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at Byplanvedtægt nr. 14 ophæves.

Sagsfremstilling

Forslaget om ophævelse af Byplanvedtægt nr. 14 har været offentligt fremlagt i perioden 2. juni 2014 til 28. juli 2014. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 indsigelser til det fremlagte forslag.



Kortbilag 1 viser placeringen af de to virksomheder Alfix og HD Ejendom samt de omkringliggende boligområder.

Indsigelse 1:

HD Ejendom Aps (ejer af Niels Bohrs Vej 3)

Indsiger købte ejendommen Niels Bohrs Vej 3 på baggrund af, at det var industriområde og mener, at ejendommens anvendelse nu begrænses i forhold til det formål bygningen skulle bruges til. Indsiger mener, at ejendommen dermed bliver forringet i værdi.

Til indsigelse 1:

Niels Bohrs Vej 3 ligger i kommuneplanens rammeområde 0131.E1 Industri NV II. Rammeområdet strækker sig vestpå til Vejlevej og nordpå til C.F. Tietgens Vej og Skovvangen. Det er et erhvervsområde, som må anvendes til lettere industri, kontor og serviceerhverv for virksomheder i miljøklasse 1-3.

Inden for byplanvedtægtens område må ejendommene bl.a. anvendes til industri- og større værkstedsvirksomheder, entreprenør- og oplagsvirksomhed. Hvis et projekt er i overensstemmelse med en gældende byplanvedtægt, men i strid med kommuneplanen, kan kommunen meddele tilladelse til projektet, medmindre dette i sig selv forudsætter en ny lokalplan. Det vil sige, at der efter gældende ret vil kunne etableres ny industrivirksomhed med en miljøklasse over 3 på baggrund af Byplanvedtægt 14. Det vil ikke være muligt i fremtiden, hvis byplanvedtægten ophæves.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan dog fortsætte uagtet, at byplanvedtægten ophæves, og ligeledes efter vedtagelsen af en ny lokalplan.

Niels Bohrs Vej 3 ligger forholdsvis tæt på de store boligområder øst for Nørremarksvej og syd for Lærkevej. Det vurderes derfor ikke at være hensigtsmæssigt, at der etableres ny industri med en miljøklasse højere end 3. Desuden udvides mulighederne for kontor- og serviceerhverv i overensstemmelse med planerne om at udvikle uddannelsesområdet Campus Nord, som behandlet på Plan- og Boligudvalgs mødet den 10. juni 2014.

Planlægning er som udgangspunkt erstatningsfri regulering og der ydes ikke erstatning for eventuelle værdiforringelser.

Indsigelse 2:

Alfix A/S, H. C. Ørstedes Vej 11-13, 6000 Kolding

Alfix A/S erhvervede i 2007 H.C. Ørstedesvej 10-12 med henblik på udvidelse af produktionen, da ejendommen H.C. Ørstedes Vej 11-13 er fuldt udbygget. Indsiger anfører, at der med ophævelse af den nuværende byplanvedtægt, ikke er sikkerhed for, at ny planlægning vil give mulighed for, at Alfix kan udvide produktionen, eller at det ikke medfører væsentlige meromkostninger ved udvidelse. Indsiger nævner følgende konkrete problemstillinger: Lokalplan med anvendelseskategorier, der ikke giver mulighed for produktionsvirksomheder, skærpede støjkrav for virksomheder, uhensigtsmæssig blanding af trafik ved virksomheden og uddannelsesinstitutioner. Desuden ønsker indsiger at vide, hvordan det håndteres, at der er tinglyst et antal p-pladser til H.C. Ørstedesvej 11-13 på H.C. Ørstedesvej 10-12.

Til indsigelse 2:

Det kan på nuværende tidspunkt ikke garanteres, at ny planlægning for området vil give mulighed for udvidelse af produktionen. Ved udarbejdelse af en ny detaljeret planlægning i form af en lokalplan vil det dog være hensigtsmæssigt at indarbejde de ønsker til udvidelse som Alfix A/S måtte have på det tidspunkt. Forvaltningen har planlagt en grundig lodsejerdialog i forbindelse med udarbejdelsen af den nye lokalplan, således at ønsker til den fremtidige planlægning kendes og i videst muligt omfang kan indarbejdes. I en ny lokalplan vil det netop være muligt at tage hensyn til de udfordringer, som indsiger gør opmærksom på og sikre virksomhedens fremtidige udvidelsesmuligheder.

Ophævelse af Byplanvedtægt nr. 14 har ingen indflydelse på den tinglyste deklaration om parkeringspladser.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 5: Endelig vedtagelse af Tillæg 16 til Kommuneplan 2013-2025 og Lokalplan 0812-14 Ved Holbergsvej - et haveboligområde

14/10012

Resumé

Forvaltningen fremlægger forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2013-2025 samt lokalplan 0812-14 Ved Holbergsvej – et haveboligområde – til endelig vedtagelse.

Hovedformålet med planforslagene er at omdanne et tidligere erhvervsområde på Holbergsvej 10 til et boligområde med 66 tæt/lav-boliger.

Planforslagene til kommuneplantillæg og lokalplanforslag har været offentligt fremlagt i perioden 12. juni 2014 til 7. august 2014. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser fra borgergrupper på Lyngsvej, Nybyvej og Holbergsvej med Bredevej, i alt 51 husstande. En enkelt husstand på Nybyvej havde desuden valgt at indsende egen indsigelse til de fremlagte planforslag.

Borgergruppen fra Holbergsvej indsendte en klage over manglende VVM til Natur- og Miljøklagenævnet, der dog afviste sagen.

Indsigelserne drejer sig primært om den øgede trafikbelastning, som det nye boligområde vil foranledige på de omgivende veje samt bekymring for, at det nye boligområde bliver bebygget meget tæt og højt.

Indsigelserne har ikke givet anledning til at ændre planforslagene. En stor del af indsigelserne vedrører trafikforhold uden for lokalplanområdet, som ikke kan reguleres i lokalplanen, men som henhører under Teknikudvalgets ressortområde.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at kommuneplantillæg 16 vedtages uden ændringer, og at lokalplan 0812-14 Ved Holbergsvej – et haveboligområde vedtages med mindre redaktionelle ændringer.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget vedtog den 10. juni 2014, sag nr. 6 uden afstemning at offentliggøre forslagene.

Planforslagene til kommuneplantillæg og lokalplanforslag har været offentligt fremlagt i perioden 12. juni 2014 til 7. august 2014. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser fra borgergrupper på Lyngsvej, Nybyvej og Holbergsvej med Bredevej, i alt 51 husstande. En enkelt husstand på Nybyvej havde desuden valgt at indsende egen indsigelse til de fremlagte planforslag. Borgergruppen fra Holbergsvej indsendte en klage over manglende VVM til Natur- og Miljøklagenævnet.



Lokalplanområdets afgrænsning

Indsigelse 1:

Borgergruppe på 14 husstande på Lyngsvej

Beboerne på Lyngsvej er overvejende tilfredse med, at der udarbejdes ny lokalplan med henblik på tæt-lav bebyggelse, der passer godt ind i det eksisterende beboelsesområde.

Indsigerne mener, at følgende kunne gøre forslaget bedre:

At bebyggelsesprocenten bliver lavere, da dette vil give plads til flere bynære grønne arealer.

At husene tættest på Lyngsvej 5 kun bør etableres i et plan af hensyn til privatlivets fred.

Hovedparten af beboerne på Lyngsvej ser gerne, at træerne mod Lyngsvej fjernes pga. skyggeproblemer, blade tilstopper afløbene, rågekolonier og nedfaldne grene. Et mindretal ser gerne at træerne bibeholdes.

Der bør etableres bom eller høj kantsten ved lommerne ud mod Lyngsvej.

At der kommer parkeringsforbud i venstre side af Lyngsvej og flere parkeringspladser i lokalplanområdet.

At kommunen skal være opmærksom på, om kloakledningen på Lyngsvej bliver yderligere belastet.

At der ikke piloteres under opførelse af ny bebyggelse.

Til indsigelse 1:

Ved byfortætning, som dette lokalplanforslag er et udtryk for, stiger behovet for bynære grønne arealer. Derfor er der med bebyggelsesplanen forsøgt at skabe et sammenhængende grønt opholdsareal af god kvalitet. Der er tale om en afvejning af flere interesser, hvilket har resulteret i, at bebyggelsesplanen lige overholder den maksimale bebyggelsesprocent for området samt minimumskravet til opholdsarealer.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at etablere seks boliger langs det vestlige skel ved Lyngsvej 5. På trods af, at der gives mulighed for to etager, må bygningshøjden ikke overskride de normalt tilladte 8,5 meter. De nye boligers haveareal bevirker, at afstanden til skellet ved Lyngsvej 5 vil blive væsentligt større end det normale krav på 2,5 meter. Det vurderes dermed, at den fremtidige situation ved Lyngsvej 5 ikke vil adskille sig væsentligt fra det eksisterende boligområdes karakter.

Der vil ske et mindre indgreb i træbeplantningen langs Lyngsvej i forbindelse med etablering af bygninger og boligveje. Det er intentionen med lokalplanforslaget at bevare det overordnede billede af en efterhånden sjælden, karaktergivende egetræsbeplantning, som også bidrager til kvaliteten i opholdsarealet i det nye boligområde. Da Lyngsvej er offentlig vej, påhviler det kommunen at renholde kørebanen.

Der kommer ikke udkørsel for biler til Lyngsvej. Når der foreligger et detailprojekt til myndighedsgodkendelse, vil det blive sikret, at der ikke er mulighed for bilkørsel via sti/vendepladser til/fra Lyngsvej, ligesom der om nødvendigt vil blive opsat bomme, der forhindrer, at f.eks. cyklister kører ud på Lyngsvej med for høj fart. Sidstnævnte er dog ikke særligt sandsynligt, da lokalplanområdet terrænmæssigt ligger noget højere end Lyngsvej.

Hvis der opstår problemer med uhensigtsmæssig parkering langs Lyngsvej, kan der overvejes et parkeringsforbud. Dette kræver dog politiets samtykke.

I samråd med Kolding Spildevand sætter lokalplanforslaget grænser for hvor meget vand, der må ledes til kloaksystemet. Der vil inden for lokalplanområdet blive etableret anlæg til forsinkelse af regnvand.

Der er ingen planer om at ny bebyggelse skal piloteres. Ved pilotering stilles der normalt krav om, at eksisterende bygninger skal overvåges med måleudstyr og eventuelle skader dokumenteres.

Indsigelse 2:

Borgergruppe på 10 husstande på Nybyvej samt selvstændig indsigelse fra Charlotte og Kenn Bertelsen, Nybyvej 10, 6000 Kolding.

Forslaget vil ændre villavejen fra roligt parcelhuskvarter til et område med støj- og forureningsgener. Det er problematisk at belaste Holbergsvej med yderligere trafik fra 66 boliger, jf. situationen pt. samt trafik fra kommende dagsinstitution ved Bakkeskolen. Der udtrykkes bekymring for, at det som tidligere var en stille vej, ændrer karakter til regulær gennemkørselsvej til Bredevej grundet de øgede antal beboere/biler.

Der er stor bekymring vedr. risiko for trafikforøgelse på Nybyvej i forhold til øget risiko for uheld/sammenstød grundet allerede eksisterende dårlige oversigtsforhold i svinget ved deres grund som ligger i bunden af Nybyvej på matr. nr. 5au.

Manglende overensstemmelse mellem tinglyst vejret og placering af udkørsel til Nybyvej fra området.

Der henvises til, at lokalplanen skal overholde Kommuneplan 2013-2025, som anfører bebyggelse i 1½ etage i området.

Områdets karakter skal fastholdes som parcelhuskvarter.

Der er ønske om at fastholde bøgehækken i en højde på 1,80 m. Ejerne af Nybyvej 10 ønsker ikke at klippe deres bøgehæk ned til 80 cm.

Uklarhed omkring etablering af støttemur samt placering og udformning af denne.

Til indsigelse 2:

En udkørsel fra lokalplanområdet til den offentlige vej, Nybyvej giver bilister, som f.eks. skal i retning mod Lunderskov/Vamdrup ad Hylkedalvej, mulighed for via Bredevej og Seestvej at køre ud til Hylkedalvej, hvorved de ikke belaster Holbergsvej. Der er på Nybyvej ca. 170 m fra Holbergsvej til et 90 graders sving, som i høj grad virker fartdæmpende. Fra den påtænkte udkørsel fra lokalplanområdet til Holbergsvej er der ca. 140 m. En så relativ kort strækning vurderes ikke umiddelbart at give anledning til væsentlige fartproblemer. Der er dog den sammenhæng, at mere trafik på Nybyvej vil føre til mere støj. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at omfanget er så begrænset, at det ikke vil medføre væsentlige gener.

Afstanden mellem udkørslen fra lokalplanområdet og 90 graders svinget er så kort (ca. 30 m), at udkørende biler, som drejer til højre fra området, ikke vil kunne opnå særlig høj fart, inden de skal dreje skarpt til venstre. Det vurderes derfor ikke at være disse bilister der skaber forøget risiko, når der f.eks. skal bakkes ud fra nr. 10's indkørsel. Der kan dog evt. suppleres med midterafstribning på kørebanen, såfremt nogle bilister er tilbøjelige til at "snitte" svinget.

Den tinglyste vejret er nævnt i lokalplanen for at vise, at der i en årrække har været en ret til at etablere vejadgang fra lokalplanområdet til Nybyvej. Den nye vejadgang etableres på baggrund af lokalplanen og har reelt ingen sammenhæng med den eksisterende tinglyste vejret.

I forbindelse med lokalplanlægningen for konkrete projektønsker er det ikke usædvanligt, at der udarbejdes kommuneplantillæg med mindre tilretninger af kommuneplanen. En ændring af det tilladte antal etager fra 1½ til 2, hvor den tilladte bygningshøjde i øvrigt fastholdes på 8,5 meter, vurderes ikke at være væsentlig.

I Kommuneplan 2013-2025 er det besluttet at forfølge en byfortætningsstrategi. I stedet for at inddrage jomfruelige arealer til byudvikling søges at omdanne ekstensivt udnyttede bymæssige arealer til mere intensive boligområder, der kan drage nytte af den eksisterende infrastruktur. Det aktuelle lokalplanområde er netop et sådant område, hvor et tidligere erhvervsområde kan omdannes til et tæt bebygget boligområde. En tæt/lav-bebyggelse bidrager til et mere varieret boligudbud i Seest, der er præget af parcelhuse. Det vurderes ikke at være en kvalitet i sig selv at fastholde områdets karakter som parcelhuskvarter. Etableringen af boligområdet er desuden i overensstemmelse med udvalgspolitikken fokusområde vedr. bosætning og et tiltag i tråd med visionen om at sikre 100.000 indbyggere i 2022.

Lokalplanens krav om at reducere hækken til en højde på 80 cm har udelukkende noget at gøre med at sikre oversigtsforholdene ved den nye overkørsel fra lokalplanområdet til Nybyvej. Hækken i skellet ved Nybyvej 10 er således ikke berørt af kravet og kan bevare sin nuværende højde.



Illustrationen viser oversigtsarealerne markeret med rødt ved den nye vejtilslutning på Nybyvej.

Hvis der graves jord af i lokalplanområdets sydvestlige hjørne, som støder op til Nybyvej 10 skal der etableres en støttemur. En eventuel støttemur vil således aldrig komme over terrænniveauet på Nybyvej 10.

Indsigelse 3:

Borgergruppe på 21 husstande på Holbergsvej samt 6 husstande på Bredevej og desuden 6 husstande på Nybyvej (alle gengangere fra indsigelse 2):

Holbergsvej er allerede stærkt trafikbelastet på strækningen mellem Rema 1000 og Netto. Med den kommende børnehave på Seestvej og et nyt boligprojekt med 66 boliger vil trafiksituationen forværres yderligere. Holbergsvejs dårlige forfatning medfører gener i form af mange bump og generelt stigende støjgener fra traktorer og lastbiler. Af hensyn til børn og ældre ønskes en hastighedsnedsættelse til 30 km/t samt en ensretning af Holbergsvej for at minimere trafikken. Der anmodes om, at der foretages en ny trafiktælling, da den seneste er fra 2002, samt at Holbergsvej bliver belagt med støjdæmpende asfalt.

Indsigerne undrer sig over det høje antal boliger i 2 etager med en bebyggelsesprocent langt ud over det sædvanlige. Indsiger mener også, at støjskærmen mod Holbergsvej er både uacceptabel og skæmmende for området. Den øgede tæthed med 2 plan og støjskærmen vil være værdiforringende for de øvrige boliger i området.

Indsigerne mener, at der bør foreligge VVM og miljøvurdering som nødvendigt beslutningsgrundlag.

Til indsigelse 3:

66 nye tæt-lav boliger skønnes at generere ca. 230 bilture dagligt. De tidligere aktiviteter på ejendommen (Teknologisk Institut) skabte til sammenligning ca. 60-80 daglige bilture lige umiddelbart, inden man lukkede i 2012. Aktivitetsniveauet på ejendommen har været højere, (baseret på antallet af ansatte) men har været faldende de sidste 10 år.

Holbergsvej er en fordelingsvej, dvs. at den sammen med Seest Bakke og Seestvej skal fordele trafikken i kvarteret mellem Tøndervej og jernbanen. Som sådan vil den naturligt skulle bære en del trafik, som ikke nødvendigvis har ærinde på selve vejen.

Seneste trafiktælling er fra 2002, hvor der taltes knap 3000 biler/døgn. Der er planlagt nye trafiktællinger i området i 2015, når de igangværende ledningsarbejder på Seest Bakke er afsluttet.

Der vurderes ikke at være problemer med at afvikle trafikken på selve Holbergsvej som følge af den beskrevne mertrafik. Dog kan der i myldretiderne opstå kortere ventetid for sidevejstrafikken, ligesom der skal ses på behovet for at regulere programmet i det signalregulerede kryds ved Tøndervej.

I en kommende Vejplan for kommunen, som forventes udarbejdet i 2014/15, vil der formentligt blandt meget andet blive taget stilling til behovet for fartdæmpende tiltag på det overordnede vejnet (herunder fordelingsvejene). I denne vurdering vil skoleveje, som f.eks. Holbergsvej have en særlig bevågenhed. Som fordelingsvej, dvs. en vej med en vis overordnet betydning, kan en ensretning af Holbergsvej ikke komme på tale.

Angående Holbergsvejs tilstand vil der blive udlagt nyt asfaltslidlag i år. Den reelle oplevede støjreducering ved brug af støj dæmpende asfalt afhænger meget af, hvor man anvender det. Asfalten reducerer nogle af støjgenerne fra dækstøjen fra bilerne. Derfor er effekten størst ved højere hastigheder, og hvor der ikke er mange nedbremsninger/accelerationer, hvor motorstøjen forøges. Når man når ned omkring 50 km/t, bliver dækstøjen mindre dominerende end motorstøjen, hvorved effekten formindskes. Uanset hvilken type slidlag der anvendes vil der opleves en umiddelbar støjreducering, fordi det nye slidlag "udjævner" vejen og naturligt vil være lidt mere åbent end det gamle. Uanset asfalttype vil denne støj i øvrigt stige en lille smule over slidlagets levetid.

Som beskrevet under indsigelse 2 forfølges der i Kommuneplan 2013-2025 en byfortætningsstrategi, hvilket også indebærer intensivt udnyttede boligområder. Bebyggelsesprocenten for området som helhed overholder de 40 %, som kommuneplanen angiver for tæt/lav boliger. Lokalplanforslaget stiller krav om, at støjskærmen ved Holbergsvej tilplantes med fuldt dækkende stedsegrøn beplantning. Støjskærmens udseende vil således ikke adskille sig væsentligt fra en almindelig høj hæk, som ses flere andre steder i området.

Indsigerne uddyber ikke, hvorfor omdannelsen fra et tidligere erhvervsområde til en rækkehusbebyggelse skulle forringe værdien af de eksisterende boliger i området. Der vurderes ikke umiddelbart at være belæg for den påstand.

Angående VVM og miljøvurdering henvises til bemærkningerne til nedenstående klage.

Klage:

Peter B. Olsen, Holbersvej 12, 6000 Kolding på vegne af Borgergruppen på Holbergsvej.

Klager mener, at der bør udarbejdes en VVM-redegørelse for lokalplanområdet, så væsentlige miljøpåvirkninger bliver afklaret på en grundig og saglig måde.

Til klagen:

Da der er tale om et planforslag, og der endnu ikke foreligger et konkret projekt, er der ikke taget stilling til, om der skal udarbejdes en VVM-redegørelse. Det er dog Kolding Kommunes umiddelbare opfattelse, at et almindeligt tæt-lav boligområde på 66 boliger, som i det konkrete tilfælde, ikke vil udløse VVM-pligt.

I forhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer henvises til den vedhæftede miljøscreening, hvor det er vurderet, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, da indvirkningerne på miljøet hverken hver for sig eller samlet set vurderes som væsentlige.

Afgørelse af klagesag:

Det er Natur- og Miljøklagenævnets vurdering, at Kolding Kommune endnu ikke har truffet en afgørelse vedrørende VVM-undersøgelse, som kan påklages til nævnet. Spørgsmålet om VVM-undersøgelse kan ikke påklages, da kommunen kun er nået til at offentliggøre et lokalplanforslag, mens spørgsmålet om VVM-pligt knytter sig til behandling af et evt. senere konkret byggeprojekt inden for rammerne af lokalplanen. På den baggrund afviser Natur- og Miljøklagenævnet klagen over Kolding Kommunens manglende VVM-screening fra realitetsbehandling.

Trafik – opsamling

En stor del af indsigelserne vedrører trafikforhold uden for lokalplanområdet, som ikke kan reguleres i lokalplanen. Forvaltningen har givet en kortfattet vurdering i forhold til de indkomne indsigelser vedrørende Nybyvej og Holbergsvej om hastighedsdæmpning, belægning, ensretning mv, men en yderligere vurdering henhører under Teknikudvalgets ressortområde. De spørgsmål, der kan reguleres i lokalplanen, er antallet af nye boliger samt hvor ind- og udkørslerne skal etableres.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Indstillingen blev godkendt med den supplerende bemærkning, at spørgsmålene vedrørende de trafikmæssige forhold oversendes til Teknikudvalget.

Punkt 6: Vedtagelse af kommuneplantillæg 17, Vestergade 53, Vamdrup - boligområde i præstegårdshaven

14/13282

Resumé

Der skal træffes afgørelse om endelig vedtagelse af tillæg 17 til Kommuneplan 2013-2025.

Kommuneplantillægget omfatter en del af præstegårdshaven i Vamdrup og giver mulighed for udstykning til boligformål.

Forslag til kommuneplantillægget har været offentligt fremlagt i perioden 28. maj til 23. juli 2014. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen ikke modtaget indsigelser.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 17 vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplantillæg 17 har været offentligt fremlagt i perioden 28. maj til 23. juli 2014. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen ikke modtaget nogen indsigelser til det fremlagte planforslag.

Haderslev Stift har i offentlighedsperioden henvendt sig for at spørge, om kommunen vil stille krav om bevarelse af træer, sådan som stiftets konsulent Niels Vium har anbefalet.

Henvendelsen er besvaret med, at det ikke er praksis at stille særlige bestemmelser om specifikke bevaringsværdige træer i en kommuneplanramme, og at kommuneplanen ikke er direkte bindende for grundejer. Stiftet vil derfor bede menighedsrådet sikre, at der tinglyses en privatretlig servitut om bevarelse af træer. Stiftet finder i øvrigt ikke at planen berører de kirkelige interesser og finder derfor ikke anledning til at gøre indsigelser mod kommuneplantillægget.

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringsforslag.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 12. maj 2014 (sag nr. 7) uden afstemning at offentliggøre forslaget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Godkendt.

Punkt 7: Forslag til kommuneplantillæg 21 og lokalplan 0103-51 Ved Skovvangen

12/9229

Resumé

Byrådet vedtog den 10. juni 2013 at sælge arealet ved Skovvangen matrikel 59f. Det er en betingelse i handlen, at der vedtages en lokalplan, der muliggør købers projekt. Lokalplanen skal endelig vedtages inden udgangen af 2014.

Det foreliggende forslag til lokalplanen er udarbejdet inden for de retningslinjer, der fremgår af handelsbetingelserne.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 21 og forslag til lokalplan 0103-51 Ved Skovvangen – et område for erhverv - fremlægges offentligt i 8 uger.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan, hvilket betyder, at vedtagelse af lokalplanforslaget foregår i Plan- og Boligudvalget.

Lokalplanens område er del af et eksisterende område til offentligt formål i den nordlige bydel umiddelbart syd for Skovvangen og Kolding Storcenter. Området omfatter i alt cirka 4 ha, hvoraf ca. 1 ha udgør naturområde med sø og vandhul.



Kommuneplantillæg

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2013-2025 er der udarbejdet et tillæg nr. 21. Tillægget overfører del af lokalplanområdet fra rammeområde 0131.O1 offentligt område til rammeområde 0131.E1 erhvervsområde.

Anvendelse

I den kommende lokalplan udlægges ejendommen til fritidsformål, undervisning og uddannelse, offentlig og privat administration, konference- og kursusfaciliteter, hotel, restaurant, sport og fritid, sundhedsfaciliteter samt institutioner inden for et specifikt udpeget delområde. Den resterende del af ejendommen udlægges til grønt område.

Bebyggelsens omfang og udseende

Med udgangspunkt i de indgåede handelsbetingelser fastlægges det, at lokalplanområdet maksimalt må bebygges med 5000 etagemeter.

Lokalplanen fastlægger brede muligheder for udformningen af bygninger i forhold til farver og materialevalg. For at sikre en helhed i området har lokalplanen bestemmelser for bygningshøjder tilpasset kravene i de tilstødende områder.

Grønt område og natur

Lokalplanen fastlægger mulighed for at del af den eksisterende §3- naturbeskyttede sø flyttes for at gøre plads til et delområde og byggefelt mod Skovvängen. Søen udvides til gengæld på den resterende del af området med en faktor 1½ for at skabe en højere naturværdi i søen.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanrådets tilkørsel skal foregå således, at trafikken på skovvängen fortsat kan afvikles uden hindringer. Derfor fastlægger lokalplanen, at tilkørsel til det nye bebyggede område kun må ske fra et nyt ben på det nuværende lysregulerede vejkryds ved Skovvängen.

Med udbygningen af Kolding Sygehus er der mulighed for, at Skovvängen på sigt skal udvides. Der er derfor sikret en vejbyggelinje på 26 meter fra vejmidte på Skovvängen.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser, stiller lokalplanen krav om etablering af 1 parkeringsplads for hver opførte 50 etagemeter. Desuden stilles krav om etablering af cykleparkering med 0,4 plads for hver opførte 50 etagemeter

Detailhandel

Lokalplanområdet er direkte forbundet med Kolding Storcenter samt Kolding Retailpark, hvor der er mulighed for Detailhandel. Lokalplanområdet muliggør ikke anvendelse til Detailhandel. Anvendelsesbestemmelserne muliggør opførelse af funktioner med forbindelse til eller understøttelse af de detailhandelsfunktioner, der er placeret i naboområderne.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer er der foretaget en screening af, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes. Det er vurderet, at lokalplanen medfører væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø i forhold til naturtilstanden i den § 3-naturbeskyttede sø samt hensyn til regnvandsafledning og endelig indpasning i området. Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planlægningens konsekvenser for miljøet.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Godkendt.

Bilag

Forslag lokalplan 0131-51 KP tillæg 21 Ved Skovvängen 14-8.pdf

Punkt 8: Synopsis for lokalplan 0031-71 Kolding Realskole

14/12939

Resumé

På opfordring fra Kolding Realskole foreslås igangsætning af en lokalplan for de ejendomme som Kolding Realskole er i besiddelse af mellem Vesterbrogade og Zahns-gade, samt ejendommen Sct. Jørgens Gade 20, der grænser op til skolegården.

Det er Kolding Realskoles ønske at udvide og forbedre de lokaler de råder over i dag, samt forberede brug af Sct. Jørgens Gade 20 til undervisning.

Området er i dag udlagt til boliger og der skal udarbejdes et nyt plangrundlag i form af lokalplan og kommuneplantillæg.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der i gang sættes udarbejdelse af en lokalplan for Kolding Realskole, at der sideløbende med lokalplanen udarbejdes et tillæg til kommuneplanen for Kolding Realskole.

Sagsfremstilling

Kolding Realskole ønsker udarbejdet en lokalplan, der giver mulighed for at ombygge og udvide skolen med samme placering, som i dag. Lokalplanområdet omfatter Vesterbrogade 6-10 samt Sct. Jørgens Gade 20, som vist på kortbilag 1.

Lokalplanen udarbejdes som en B-lokalplan, jævnfør A-,B-,C-kategoriseringen, hvilket betyder at udsendelse af lokalplanforslag og endelig vedtagelse sker i Plan- og Boligudvalget.

Ønsker til udvidelse og ombygning

Kolding Realskole ønsker at ombygge ejendommen Vesterbrogade 8 til SFO og musiklokaler. Den eksisterende boligejendom med baghus nedrives og der opføres en ny bygning. Som erstatning for det nedrevne baghus opføres lokaler til SFO samt et "musikhus" med lokaler i forskellig størrelser. Mod gaden bliver bygningen udført i 2 etager samt en tilbagetrukket penthouse-etage. Baghuset opføres i 2 etager.

Det er også skolens ønske at skabe mulighed for renovering af den ældre undervisningsbygning med gavnl ud mod Zahns-gade.

For at sikre fremtidige udvidelsesmuligheder ønsker Kolding Realskole at Sct. Jørgens Gade 20 indgår i den fremtidige planlægning. Ejeren er indstillet på at lade ejendommen, der i dag er en beboelsesejendom til udlejning, overgå til skoleformål. I den forbindelse vil det blive nødvendigt at etablere et baghus med elevator og trappe. Det øvrige grundareal vil ved samme lejlighed inddrages til skolegård.

Lokalplanområdet omfatter i dag et grundareal på ca. 3.490 m² og er bebygget med et etageareal på ca. 4.304 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 123 %. Samlet set betyder udvidelserne, at den fremtidige bebyggelsesprocent vil stige til ca. 153 % svarende til ca. 1.050 m² ny bebyggelse.



Kortbilag 1 viser lokalplanområdet med mulige byggefelt markeret med gult og forslag til udvidelser markeret med blå.

Planforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 00, der udlægger området til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på mellem 50 og 60.

I Kommuneplan 2013-2025 ligger lokalplanområdet inden for rammeområdet 0031.B1, hvoraf det fremgår, at området er udlagt til boligområde med etagebebyggelse. Der tillades byggerier i indtil 3 etager og en maksimal bygningshøjde på 13 meter. Bebyggelse skal opføres som en sluttet bebyggelse i gadelinje med en husdybde svarende til den enkelte karré. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende arkitektur.

Lokalplanen er i strid med både Partiel Byplanvedtægt nr. 00 og Kommuneplan 2013-2025, idet bebyggelsesprocenten allerede i dag er overskredet og bygningshøjden på realskolens gamle bygninger er højere og i flere etager end kommuneplanens rammer giver mulighed for.

Lokalplanen og kommuneplantillæggets hovedformål er at give mulighed for udvidelse og forbedringer af Kolding Realskole. Samtidigt tilrettes bestemmelserne i kommuneplanen, så lokalplanområdet kan anvendes til skoleformål, og så bygningshøjde og antal etager svarer til det, der i dag findes inden for området.

Parkering

Ved realisering af lokalplanen stilles normalt krav om 1 plads pr. 50 m² ny bebyggelse. Der eksisterer i dag kun 4-5 P-pladser inden for lokalplanområdet. Skolen har en aftale om parkering et andet sted i byen, men aftalen er ikke tinglyst. Lokalplanen skal beskrive mulige løsningsforslag på problemet.

Bevaring

Skolens hovedbygning (angivet som byggefelt 5) er tildelt bevaringsværdi 3, med fokus på arkitektur, miljø og bevaringsværdi. Der er ikke planlagt ændringer på denne bygning.

Vesterbrogade 6 (del af byggefelt 1) er ikke tildelt en bevaringskode.

Vesterbrogade 10 (del af byggefelt 1) er tildelt bevaringsværdi 4 med fokus på miljømæssig værdi frem for arkitektur. I projektet tænkes bygningen nedrevet og erstattet med et byggeri, der er tilpasset gademiljøet med højder, materialer og proportioner.

Sct. Jørgens Gade 20 (byggefelt 2) er tildelt bevaringsværdi 4 med fokus på miljømæssig værdi frem for arkitektur. Bygningen gadefacade renoveres, men bevarer sit nuværende facadeudtryk.

Arkitektur

Kolding Realskole ligger i den tætte by med en række bevaringsværdier. Der vil således i lokalplanen være fokus på at sikre den markante identitet ved at tage udgangspunkt i områdets kvaliteter. Bevaringshensynet skal dog give mulighed for at anvende nutidig arkitektur med hensyntagen til energirigtig drift. Æstetisk bliver der tale om et samspil mellem nænsomme istandsættelser og nutidigt formsprog med respekt for den eksisterende identitet. Arkitekturstrategiens elementer om 'identitet' og 'arkitekturen i front' er centrale for lokalplanen.

Støj

Det vurderes, at udbygningen ikke vil give anledning til problemer i forhold til de omkringboende, ligesom der heller ikke vurderes at være betydelige støjgener fra omkringliggende veje. Det anbefales, at de nye musiklokaler i skolens gård lydisoleres grundigt.

Tidsplan

Lokalplanforslaget forventes behandlet på Plan- og Boligudvalgets møde den 10. november 2014 med endelig vedtagelse primo 2015.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Godkendt.

Punkt 9: Boligudlæg Rugvangen

14/2319

Resumé

Plan- og Boligudvalget vedtog den 12. juni 2014 at udsende forslag til Kommuneplantillæg nr. 13 Ved Rugvang – et boligområde i offentlig høring. Forslaget har været offentliggjort i høring i perioden 26. maj 2014 til 21. juli 2014.

Under høringsperioden har Naturstyrelsen fremsendt et veto mod planforslaget. Vetoet konkluderer således, at den nuværende rummelighed inden for de områder, der er udlagt til boliger i kommuneplan 2013-25 er tilstrækkelige

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forvaltningen tager kontakt til Naturstyrelsen med henblik på at indgå i forhandling om udlæg af areal ved Rugvangen til Boliger. Udgangspunktet for forhandlingerne er en udveksling af et eller flere udlagte boligområder i Skanderup, Vamdrup eller Ødis,

at Plan- og Boligudvalget træffer beslutningen om, hvilke af de screenede boligområde, der skal indgå i forhandlingen med Naturstyrelsen og dermed foreslås udtaget af kommuneplanen,

Eller alternativt

at Plan- og Boligudvalget træffer beslutning om, at forvaltningen indstiller arbejdet med udlæg af nyt boligområde ved Rugvang.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget vedtog den 12. juni 2014 at udsende forslag til Kommuneplantillæg nr. 13 Ved Rugvang – et boligområde i offentlig høring. Forslaget har været offentliggjort i høring i perioden 26. maj 2014 til 21. juli 2014.

Formålet med kommuneplantillægget er, på baggrund af ejers ønske, at udlægge området til nyt boligområde for åben/lav eller tæt/lav bebyggelse.

Plan- og Boligudvalget blev den 11. august 2014 orienteret om, at Naturstyrelsen med brev af 21. juli 2014 har nedlagt veto mod forslaget til kommuneplantillæg. Vetoet er begrundet i, at styrelsen ikke finder, at planforslaget tilstrækkeligt redegør for behovet om inddragelse af nye områder til byudvikling. Der har i høringsfasen løbende været dialog med styrelsen og forvaltningen fremsendte i den sammenhæng ønsket supplerende redegørelse og materiale.

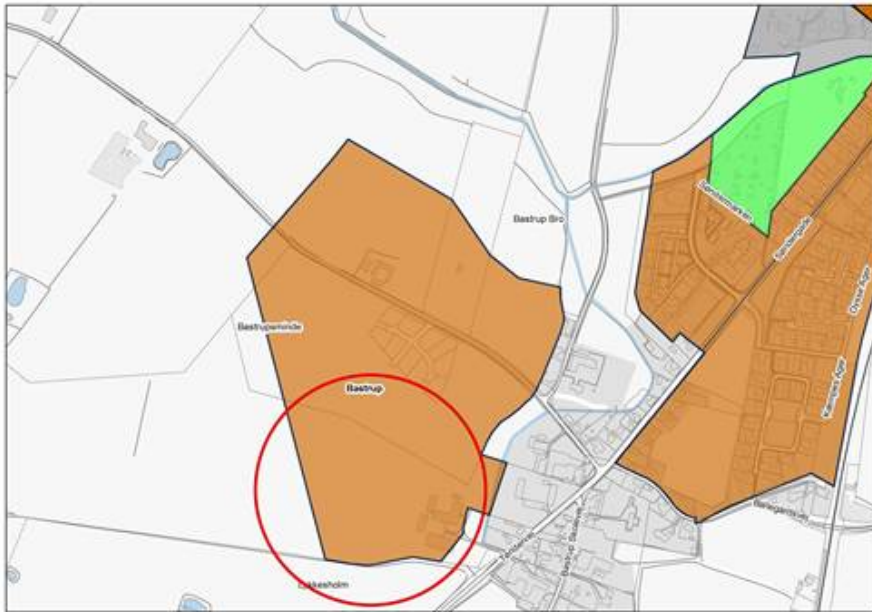
Det er dog fortsat styrelsens opfattelse, at kommunens eget oplæg til boligudbygning, samt befolkningsprognosen for 2014-2027 og Danmarks Statistiks forventede befolkningsudvikling for Kolding Kommune, ikke umiddelbart understøtter behovet for nye byudviklingsområder udover de arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanen.

Vetoet konkluderer således, at den nuværende rummelighed inden for de områder, der er udlagt til boliger i Kommuneplan 2013-25, er tilstrækkelige. På baggrund af vetoet vurderer forvaltningen, at der kan opstilles to alternativer for håndtering af ønsket om boligudlæg.

Alternativ 1 er, at forvaltningen tager kontakt til Naturstyrelsen for at indgå i forhandling om udlæg af areal ved Rugvangen til boliger. Udgangspunktet for forhandlingerne er en udveksling af et eller flere udlagte boligområder i Lunderskov, Vamdrup eller Ødis, der således udtages af Kommuneplan 2013-25.

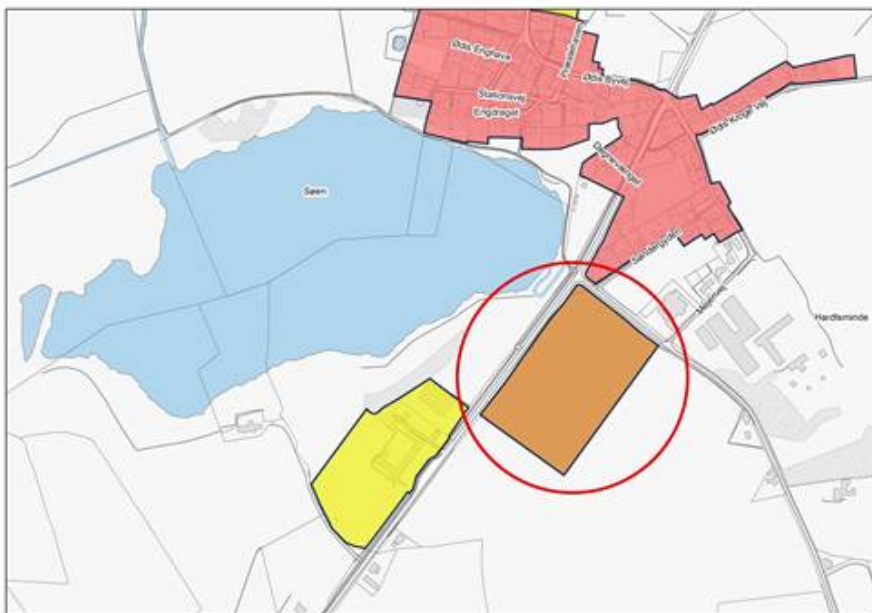
Alternativ 2 er, at forvaltningen indstiller arbejdet med udlæg af nyt boligområde ved Rugvangen, og dermed ikke indfrier ejers planer om at udstykke området til boliger.

Som oplæg til Alternativ 1 har forvaltningen foretaget en screening af boligområder i området, der vil kunne indgå i en forhandling med Naturstyrelsen med udgangspunkt i, at de udpegede boligområder kan udgå af kommuneplan 2013-25 mod, at Rugvangen udlægges til boliger, som det er intentionen i Kommuneplantillæg nr. 13.



I Vamdrup syd ved Bastrup ligger et udpeget boligområde på 5,4 Ha. Området er ikke lokalplanlagt. Området er udpeget under den daværende Vamdrup Kommune, men siden revideret under den samlede kommuneplan. Området har været sammentænkt med udbygning ved Hvidkærgårdsvej, men er ikke omfattet af lokalplanen. Der er ingen aktuelle planer om udbygning af området. Området er privatejet. På den østlige side af Tøndervej ligger et andet privatejet areal, som pt. er under lokalplanlægning.

Ødis



I Ødis ligger et udpeget boligområde på 4,5 Ha. Området er ikke lokalplanlagt. Der er ingen aktuelle planer om udbygning af området. Området er privatejet.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Et enigt udvalg besluttede at indstille arbejdet med udlæg af nyt boligområde ved Rugvangen for nuværende. I forbindelse med udlæg af nye byudviklingsområder i Kommuneplan 2017-2029 søges området indarbejdet som et fremtidigt byudviklingsområde.

Punkt 10: Anmodning om udpegning af nyt byudviklingsområde i Nr. Bjert

14/12347

Resumé

Forvaltningen har modtaget ansøgning fra Kolding Huset ApS om udlæg af et nyt boligområde øst for Nr. Bjert på ejendommen Nr. Bjertvej 109.

Der ønskes udlagt et areal på ca. 7.000 m² af ovennævnte ejendom. Det vurderes fra ansøger, at arealet ligger som en logisk udbygning af det tilstødende kommuneplanlagte boligområde i Nr. Bjert.

Arealet er beliggende i det værdifulde landskab nordøst for Nr. Bjert. Arealudlæg til byudvikling i værdifuldt landskab er umiddelbart i strid med de statslige interesser i kommuneplanen.

Området er desuden beliggende i vandindvindingsopland. I henhold til statens overordnede retningslinjer for kommuneplanlægningen er det en forudsætning for at udlægge byudviklingsområder i OSD/indvindingsoplande, at der ikke er alternative byudviklingsmuligheder i området.

Sagen behandles i

Plan og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

By og udviklingsdirektøren foreslår,

at det ansøgte område nordøst for Nr. Bjert ikke inddrages som nyt byudviklingsområde.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning fra Kolding Huset ApS om udlæg af et nyt boligområde nordøst for Nr. Bjert.

Store dele af landskabet ved Nr. Bjert er beliggende i kystnærhedszonen og udpeget som værdifuldt landskab.

De værdifulde landskaber indgår i oversigten over statslige interesser i kommuneplanlægningen. Der må som udgangspunkt ikke ske en reduktion af de værdifulde landskaber. Hvis der i kommuneplanen reduceres i beskyttelsen skal redegørelsen til kommuneplanen indeholde en begrundelse for den ændrede afvejning af interesserne i området. Begrundelsen skal forholde sig til de identitetsgivende landskabstræk, landskabsoplevelsen og sårbarheden i området og vurderes i forhold til naturgrundlaget, kulturgrundlaget og den oplevelsesmæssige betydning.

Forvaltningen fik, i forbindelse med udarbejdelse af forslag til kommuneplan 2013-2025, udarbejdet en landskabskarakteranalyse af landskabet omkring Nr. Bjert. Det er den metode, der henvises til fra Naturstyrelsen, såfremt en kommune ønsker at justere afgrænsningen af et værdifuldt landskab.

Analysen konkluderede, at de flade arealer sydøst for Nr. Bjert ved Drejensvej samt på fladen mod nord og vest kunne udnyttes til byudvikling uden negativ indvirkning på det værdifulde landskab. Analysen konkluderede samtidig, at skråningsarealer og dalstrøg mod nordøst er områdets markante landskabselementer, hvor byudvikling bør undgås.



Området er beliggende på den skrænt, der i dag afgrænser Nr. Bjert mod nordøst

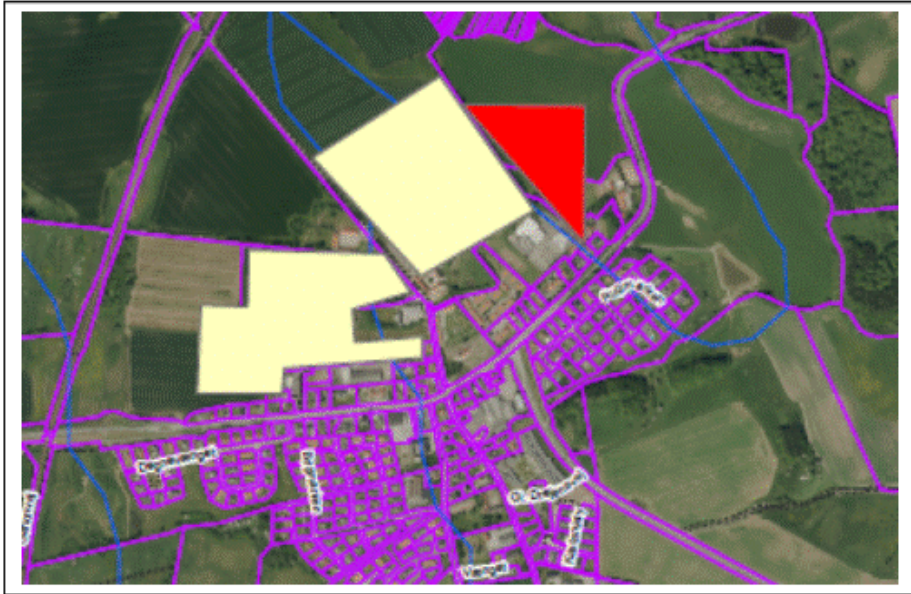
Området er beliggende i indvindingsopland for et vandværk.

I de statslige retningslinjer for udlæg af byudviklingsområder i indvindingsopland og OSD står bl.a. ”Områder med drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger skal så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer.”



Området er beliggende i indvindingsopland til et vandværk

Økonomiudvalget besluttede på møde den 16. juni 2014, at bemyndige forvaltningen til at genoptage forhandling med Naturstyrelsen om 2 andre arealer i Nr. Bjert, der på baggrund af et statsligt veto på grund af, at de er beliggende i OSD områder, blev udtaget af forslaget til Kommuneplan 2013-2025 inden endelig vedtagelse.



Kolding Kommune arbejder på at få de to gule områder med som byudviklingsområde – mens det røde område ikke indgik i Forslag til Kommuneplan 2013 – 2025 på grund af det værdifulde landskab.

Forvaltningen bemærker, at Naturstyrelsen for nyligt nedlagde veto mod et nyt byudviklingsområde i Lunderskov, fordi kommunens samlede udlæg overstiger behovet for de næste 12 år.

Derfor vurderes det ikke hensigtsmæssigt at igangsætte forhandlinger med Naturstyrelsen om et yderligere areal i Nr. Bjert, som ligger i værdifuldt landskab, i indvindingsopland og i et område, hvor der med nye boligområder i Kommuneplan 2013 og de to nye boligområder, der er påbegyndt forhandling med Naturstyrelsen om, er mange eksisterende udbygningsmuligheder.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 11: Boliggaranti til studerende

14/13638

Resumé

Det tidligere Teknik- og Boligudvalg vedtog den 9. maj 2011 en boliggaranti for studerende i Kolding Kommune. Garantien blev på daværende tidspunkt vurderet som relevant i bestræbelserne på, at understøtte og cementere Koldings status som uddannelsesby. I takt med at Kolding er blevet mere populær som studieby har presset på boliggarantien været stærk stigende de senere år. Det må i indeværende år konstateres, at det ikke vil være muligt fuldt ud at indfri garantien.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at sagen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Det tidligere Teknik- og Boligudvalg vedtog den 9. maj 2011 en boliggaranti for studerende i Kolding Kommune. Garantien er i princippet gældende for ét år af gangen, men der har i praksis været arbejdet efter garantien siden vedtagelsen. Baggrunden for boliggarantien var en opfordring fra Danske Studerendes Fællesråd til landets større kommuner om, gennem en boliggaranti, at sikre uddannelsessøgende, der er tilflyttere til kommunen, en bolig inden for en rimelig tidshorisont samt, at der er tale om boliger af en rimelig standard. Garantien blev på daværende tidspunkt vurderet som relevant i bestræbelserne på at understøtte og cementere Koldings status som uddannelsesby. Kendte større uddannelsesbyer, som København og Århus, valgte ikke at vedtage en boliggaranti.

Der har de seneste år været et stigende pres på boliggarantien, i takt med at flere vælger at få deres uddannelse i Kolding. Der er således de seneste fire år blevet 600 flere studerende på Syddansk Universitet og 200 flere studerende på IBA alene i år. Herudover er der ikke ledige studiepladser på hverken UC Syd eller Designskolen. Det må dermed konstateres, at Kolding er blevet markant mere attraktiv som studieby.

Der blev medio august skrevet ud til samtlige 490 ansøgere om de var interesserede i en midlertidig bolig, mens de venter på en ungdomsbolig. 90 af disse svarede ja. Ud af de 90 var 48 dækket af boliggarantien.

For nuværende er det kommet ned på 390 ansøgere. Halvdelen af de 90 ansøgere, der ønskede midlertidig indkvartering, har i mellemtiden modtaget tilbud eller er blevet anvist en bolig. Der er nu 35 ansøgere tilbage, der ønsker midlertidig bolig og overholder betingelserne for at få boliggaranti. Forvaltningen har, i samarbejde med blandt andet de almene boligselskaber, søgt at fastholde boliggarantien og sikre bolig til alle nye studerende også i indeværende år. Det må dog konstateres, at det ikke umiddelbart vil være muligt at sikre boliger til alle.

Erfaringsmæssigt vil der i løbet af vinteren ske nogle fraflytninger fra ungdomsboligerne, da de studerende finder andre boliger, skifter studie mv. Dette kan dog kun frigøre et mindre antal ungdomsboliger, der ikke med sikkerhed vil kunne dække behovet. Det er samtidig vurderet, at det, på trods af, at der i 2015 vil være nye ungdomsboliger til rådighed i Kolding Åpark, stadig kan være udfordringer med at overholde boliggarantien. Forvaltningen arbejder sammen med forskellige aktører – private og boligorganisationer – om fremadrettet at tilvejebringe de fornødne ungdomsboliger.

På trods af en klar tendens til, at flere vælger at tage deres uddannelse i Kolding, må det dog sammenfattende konkluderes, at det fremover vil være vanskeligt at vurdere, hvor stor forøgelsen af studerende i Kolding bliver fra år til år, og dermed også, hvor mange ungdomsboliger, der udover de eksisterende samt de planlagte ungdomsboliger, der opføres i 2015 og 2016, der skal stilles til rådighed.

Det er på den baggrund forvaltningens vurdering, at en boliggaranti kan komme under pres de kommende år.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Godkendt.

Punkt 12: Efterretning - Teglårdsvej 23 - 25

14/10728

Resumé

Medlem af Økonomiudvalget for Dansk Folkeparti, Søren Rasmussen, anmoder om en orientering om de køb, Domea har foretaget af ejendommene Teglårdsvej 23 og 25.

Der ønskes en redegørelse for handlen samt lovligheden af samme.

Redegørelsen forelægges Plan- og Boligudvalget, da Støttet boligbyggeri hører under dette udvalg.

Forvaltningen har behandlet sagen i forhold til godkendelse af Skema A, og har vurderet behovet for ungdomsboliger samt vurderet på den samlede økonomi for projektet og fundet at betingelserne for projektet er opfyldt.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager Søren Rasmussens (O) forslag til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra viceborgmester Søren Rasmussen vedrørende en orientering om handlen af ejendommen Teglårdsvej 23 – 25 i forbindelse med opførelse af ungdomsboliger.

Godkendelse af støttet byggeri henhører under Plan- og Boligudvalget, hvorfor henvendelsen medtages her som efterretningssag.

Henvendelsen

Medlem af Økonomiudvalget for Dansk Folkeparti, Søren Rasmussen, anmoder om en orientering om de køb, der er foretaget af ejendommene Teglårdsvej 23 og 25, i forbindelse med Domeas projekt med ungdomsboliger på Teglårdsvej. Ejendommen Teglårdsvej 23 er købt for 575.000 kr. og solgt til DOMEA for 2,5 mio. kr. Ejendommen Teglårdsvej 25 er købt den 23.5.2014 for 2 mio. kr. og solgt til DOMEA for 4,5 mio. kr. den 4.6.2014. Der ønskes redegjort for lovligheden i det foregåede, konsekvenserne for de kommende lejere samt betydningen Kolding Kommunes grundkapital. Desuden, om muligt, hvorfor Domea ikke har købt disse ejendomme direkte i stedet for gennem fordyrende mellemandler, med dyre husleje for de studerende og øget behov for grundkapital til følge.

Forvaltningens bemærkninger

By- og Udviklingsforvaltningen har – på baggrund af henvendelse fra Søren Rasmussen vedrørende Teglårdsvej 23 og 25 – nedenfor redegjort for sagsbehandlingen i forhold til godkendelse af skema A – særligt i forhold til spørgsmålet om ungdomsboligprojektets grundudgifter.

I henhold til almenboliglovens § 26 og driftsbekendtgørelsens § 116, stk. 1, nr. 2 kan en boligorganisation ikke erhverve fast ejendom uden kommunens samtykke. Kommunen skal som tilsyn med det støttede byggeri påse, at erhvervelsen ikke påfører boligorganisationen eller dens lejere tab. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i skr. 2012 9397 udtalt, at kommunens opgave i den sammenhæng skal bestå af en vurdering af, om der er behov for de pågældende almene boliger, at købsprisen (grundkøbesummen) er fornuftig, og at ejendommens økonomi kan balancere.

I sagen vedr. ungdomsboliger på Teglårdsvej har kommunen foretaget denne vurdering som et led i skema A-godkendelsen.

Omkring grundkøbesummen fremgår følgende af skema A:

Grundkøbesum inkl. moms er 7.000.000 kr. (*hvilket svarer til 5.600.000 kr. ekskl. moms*)

Tilslutningsafgifter inkl. moms er 3.950.000 kr.

Grundudgifter i alt inkl. moms er 10.950.000 kr.

Grundarealet er 1459 m²

Det påtænkte projekt har et areal på 3.339 etagem² og består af 86 ungdomsboliger.

Den samlede anskaffelsessum ekskl. tilskud er 79.998.000 kr.

De forventede boligudgifter (ekskl. forbrug) er på 1.080 kr./etagem²

På baggrund af disse oplysninger har forvaltningen kunnet konstatere følgende:

- De samlede grundudgifter udgør knapt 14 % af den samlede anskaffelsessum.
Ifølge Vejledning om offentlig støtte til almene boliger m.v. fra 1996 afsnit 7.1 gælder der en tommelfingerregel om, at de samlede grundudgifter som udgangspunkt i reglen ikke bør overstige 20 % af den samlede anskaffelsessum.
Grundudgifterne er i den konkrete sag langt mindre end det gældende maksimum.
- De samlede grundudgifter svarer til 3.279 kr./etagem²
Erfaringstal viser, at de samlede grundudgifter for almene boliger med attraktiv beliggenhed i Vejle, Horsens og Kolding – hvor der er givet skema A-tilsagn i 2010 og skema B-godkendelse i 2011 – har udgjort 3.800 – 4.700 kr./etagem²
Grundudgifterne ligger i den konkrete sag betydeligt under dette.
- De forventede boligudgifter (ekskl. forbrug) er på 1.080 kr./etagem²
Boligudgifterne (ekskl. forbrug) i det nyeste ungdomsboligprojekt i Kolding (Lejrbos projekt på Jernbanegade, Teglgårdsvej m.fl. fra 2004) – er på op til 1.212 kr./etagem². I forbindelse med sagsbehandlingen indhentede forvaltningen sammenligningstal fra bl.a. Aarhus og Vejle. Det nyeste ungdomsboligprojekt i Vejle er fra 2005, hvor boligudgifterne (ekskl. forbrug) udgør ca. 875 kr./etagem². Erfaringstal fra Aarhus viser, at boligudgifterne i ungdomsboliger fra 2010 udgør mellem 889 – 1.149 kr./etagem². Boligudgifterne i den konkrete sag er på den baggrund vurderet som værende acceptable.

Blandt andet henset til ovennævnte var det forvaltningens vurdering, at skema A for det pågældende projekt kunne godkendes, hvilket var baggrunden for direktørens forslag i dagsordenspunktet vedr. Skema A-tilsagn – som blev behandlet i Byrådet den 31. marts 2014.

Forvaltningen foretager i sagsbehandlingen ikke en rutinemæssig undersøgelse af købesum og vilkår i tidligere handler, da det af købssummen ikke er muligt at aflæse hvilke konditioner ejendommen er handlet på.

Hvis forvaltningen måtte være i tvivl om, hvorvidt en ejendom erhverves for dyrt af en boligorganisation, vil der blive indhentet en ejendomsmæglervurdering. Dette vil ofte være nærliggende at gøre, hvis en boligorganisation erhverver en bebygget grund, hvor bebyggelsen må antages at repræsentere en værdi. Hvor der er tale om ubebyggede grunde, hvor der – som her – ikke er noget i nøgletallene, der tilsiger, at ejendommen erhverves for dyrt, vil forvaltningen ikke umiddelbart finde det relevant at indhente en mæglervurdering.

I forbindelse med den aktuelle handel er der ikke noget i nøgletallene, der tilsiger, at ejendommen erhverves for dyrt, hvorfor forvaltningen ikke har fundet det relevant at indhente en mæglervurdering.

Foranlediget af henvendelsen fra Søren Rasmussen har forvaltningen til brug for denne besvarelse efterfølgende undersøgt tingbogen i rubrikken ”historiske adkomster” for Teglgårdsvej 23 og 25.

Vedrørende Teglgårdsvej 23 – som Domea har erhvervet adkomst på den 15.5.2014 med en købesum på 2.500.000 kr. (inkl. moms) – kan det konstateres, at der er blevet tinglyst skøde til S. Petersen ApS den 11.6.2009 med en købesum på 575.000 kr. De nærmere salgsvilkår vedr. denne handel, og herunder hvornår den er indgået, er forvaltningen ikke bekendt med. Forvaltningen henleder opmærksomheden på, at der er moms inkluderet i købesummen fra 15.5.2014. Købesummen på 2.500.000 kr. svarer således til 2.000.000 kr. ekskl. moms. Der var ikke moms på byggegrunde i 2009. Moms på byggegrunde blev indført i 2011. En del af forskellen i de to købesummer er således begrundet i, at der efterfølgende er indført moms på byggegrunde.

Forskellen i de to købspriser kan være begrundet i de konditioner, handlerne er foretaget under.

Der kan have været ansvarsfraskrivelse fra sælgers side i den forrige handel og ved salget kan der være aftalt forbedringsarbejder, eksempelvis nedrivning af eksisterende bebyggelse samt klargøring af grunden til ny bebyggelse.

Vedrørende Teglgårdsvej 25 – som Domea har erhvervet adkomst på den 4.6.2014 med en købesum på 4.500.000 kr. (inkl. moms) – kan det konstateres, at der er blevet tinglyst skøde til S. Petersen ApS den 23.5.2014 med en købesum på 2.000.000 kr. De nærmere salgsvilkår vedr. denne handel, og herunder hvornår den er indgået, er forvaltningen ikke bekendt med. Forvaltningen henleder opmærksomheden på, at der er moms inkluderet i købesummen fra 4.6.2014. Købesummen på 4.500.000 kr. svarer således til 3.600.000 kr. ekskl. moms. Forvaltningen er bekendt med, at der er lidt forskel på, om berigtigende advokater i forbindelse med digital tinglysning af ejendomsoverdragelser indberetter købesummen med eller uden moms. Der kan således for så vidt angår den noterede overdragelse af ejendommen til S. Petersen ApS den 23.5.2014 være tale om, at det er købesummen ekskl. moms, der er indberettet (da dokumentet er aflyst af tingbogen nu, kan forvaltningen dog ikke uden videre afklare, om det er tilfældet). En del af forskellen i de to købesummer kan således være begrundet i, at der er indeholdt moms i den ene købesum, men ikke i den anden. Det bemærkes i den forbindelse, at moms af byggegrunde ingen betydning har, når en grund handles mellem to momspligtige, hvorimod det får betydning, når en ejendom erhverves af en ikke-momspligtig. Private købere og almene boligorganisationer er ikke-momspligtige og kan derfor ikke løfte momsen af. Forskellen i de to købesummer kan – som nævnt ovenfor – også være begrundet i, at der er forskellige handelsvilkår i de to handel. Således kan der f.eks. være ansvarsfraskrivelse fra sælgers side i den forrige handel, ligesom der kan være tale om, at Domeas sælger i sin ejertid har foretaget forbedringsarbejder på ejendommen evt. nedrivning af eksisterende bygninger.

Det bemærkes afslutningsvis, at kommunen ingen tilsynsbeføjelser har i forhold til ejendomshandler mellem private. Kommunen har således heller ikke mulighed for at forhindre – eller ”overrule” – evt. mellemsalg af en ejendom mellem private forud for en boligorganisations erhvervelse af en ejendom. Kommunen har principielt ikke mulighed for at gøre sig bekendt med vilkårene i en handel mellem to private parter, hvor sådanne oplysninger ikke fremgår af tingbogen eller af kommunens registre.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Godkendt.

Punkt 13: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Drøftet. Der har været deltagelse i de 2 aktiviteter som fremgår af bilaget med deltagere.

Bilag

Plan- og Boligudvalgets deltagelse i aktiviteter 2014.pdf

Punkt 14: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Godkendt.

Bilag

Orientering til butikker i Kolding Kommune vedr. detailhandelsanalyse 2014

Orienteringspunkt om standsning af lokalplanudarbejdelse - 0414-14 Syd for Frederikshave

Orienteringspunkt om lokalplan 1018-16 Ved Goldbækparken.pdf

Punkt 15: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-09-2014

Godkendt.