

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 09-11-2015

Mødedato Mandag d. 09. november 2015 kl. 13:30

Mødested Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

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

Indholdsfortegnelse

Grundlag for medfinansiering af klimaprojekter.....	3
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 26 og lokalplan 0111-13 Ved Ndr. Ringvej.....	8
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0312-12 og Kommuneplantillæg 36 - Ved Teglgårdsvej og Sk	12
Fremlæggelse af forslag til Kommuneplantillæg 28 og lokalplan 0929-51 Ved Moshuse - fritidshus	16
Godkendelse af salg af Kløverhøj, afd. 201-0 Lejerbo, Kolding.....	19
Tilsagn, skema A - til 84 almene familieboliger, Ndr. Ringvej 1.....	21
Lovliggørelse af erhverv i garage i boligområde, Vonsildvej 89.....	24
Kondemnering af boligen Skamlingvejen 154, Sjølund.....	26
Konsekvenser af budget 2016, anlæg og drift for vedtagne ændringsforslag.....	28
Konsekvenser af budget 2016, anlæg og drift for afviste ændringsforslag.....	30
Plan- og Boligudvalgets politikområder, overførsler af rådighedsbeløb fra 2015 til 2016.....	32
Bevillingskontrol ultimo 2015 for Plan- og Boligudvalgets politikområder.....	34
Orienteringspunkter.....	35
Orientering fra formanden.....	36
Deltagelse i aktiviteter.....	37

Punkt 1: Grundlag for medfinansiering af klimaprojekter

12/6918

Resumé

Kolding Kommune har i klimatilpasningsplanen peget på 172 oversvømmelsestruede områder.

Kolding Kommune og BlueKolding ønsker at samarbejde om klimatilpasningstiltag (projekter) i forhold til håndtering af tag- og overfladevand.

I 2014 indgik Kolding Kommune og BlueKolding aftale om 6 projekter, man ønskede at igangsætte de efterfølgende år.

Da muligheden for at få fuld finansiering til klimatilpasningsprojekter nu er udsat indtil udgangen af 2015, har BlueKolding og Kolding Kommune udvalgt yderligere 3 projekter, som det foreslås at arbejde videre med.

I første omgang, skal der inden udgangen af 2015 udarbejdes en aftale mellem BlueKolding og Kolding Kommune. Aftalen kommer til at indeholde de 3 nye projekter, som kort er beskrevet i sagsfremstillingen.

Grundet divergerende oplysninger fra forsyningssekretariatet, er aftalen endnu ikke færdig i sin endelige form, hvorfor Forvaltningen foreslår at Byrådet bemyndiger Borgmesteren til at underskrive aftalen, så snart den foreligger.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Miljøudvalget, Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at grundlag for medfinansiering af klimaprojekter vedtages, så der kan opnås 100 % medfinansiering via medfinansieringsordningen, og

at borgmesteren bemyndiges til at underskrive aftalen inden årets udgang, når de økonomiske forudsætninger er på plads.

Sagsfremstilling

Et af fokusområderne i Kolding Kommunes udvalgspolitik for Miljøområdet 2014 – 2018 er spildevand og herunder en konkretisering af projekter som opfølgning på klimatilpasningsplanen.

Kolding Kommune og BlueKolding har mulighed for at samarbejde om disse klimatilpasningstiltag (projekter) i forhold til tag- og overfladevand.

Projekterne kan finansieres ved hjælp af en medfinansieringsordning. Indtil udgangen af 2015 kan der opnås 100 % medfinansiering, hvis kommune og spildevandsselskab indgår aftale forinden. Det betyder, at den del af projekterne, der vedrører tag- og overfladevand, kan finansieres via spildevandstaksterne.

Selvom aftalen mellem Kolding Kommune og BlueKolding indgås på nuværende tidspunkt, betyder det ikke, at projekterne skal igangsættes med det samme. Projekterne kan udføres over en længere årrække, og de kan forkastes igen, hvis det besluttes, at der ikke skal arbejdes videre med dem.

På baggrund af Byrådets beslutning den 15. december 2014 blev der indgået aftale med daværende Kolding Spildevand A/S om 6 projekter (projekt 1-6). Muligheden for at få 100 % medfinansiering betød som udgangspunkt, at aftalen skulle indgås inden udgangen af 2014. Den mulighed er blevet udsat, således at man ved aftaleindgåelse inden udgangen af 2015 kan få 100 % medfinansiering.

Derfor har BlueKolding og Kolding Kommune udvalgt 3 nye projekter, som det vil være relevant at arbejde med.

Det drejer sig om et pumpe- og sluseprojekt ved Kolding Å, området ved Brændkjær, og om et supplerende projekt ved Slotssøen.

Når der er lavet aftale på de tre projekter, vil der være indgået aftale på 9 projekter i alt, nemlig:

1: Genforeningspladsen, Christiansfeld – lokal afledning af regnvand (LAR)

- 2: Rylevej - LAR
- 3: Byparken/Legeparken – forsinkelse af vand
- 4: Skovvungen – grønne lavninger til forsinkelse af vand
- 5: Slotsøen – tilbageholdelse og forsinkelse af vand
- 6: Søndergade - LAR
- 7: Pumpe-sluseprojekt, Kolding Å – opmagasinerings af vand
- 8: Brændkjær - LAR
- 9: Slotssøen - afkobling af regnvand

Af disse projekter igangsættes de 3 (projekt nr. 1, 2 og 3) 1. januar 2016.

Om de tre nye projekter:

7: Pumpe-sluseprojekt, Kolding Å:

Klimaændringerne vil medføre en øget risiko for at de å-nære arealer i Kolding midtby vil oversvømmes, som følge af forhøjet vandstand og stormflod i Kolding Fjord. Derfor er det nødvendigt at sammentænke løsninger, der både vedrører Kolding Å og Kolding havn. Ved en situation med skybrud i kombination med forhøjet vandstand vil det kun øge risikoen for oversvømmelser fra spildevandssystemet i midtbyen, som det også fremgår af Klimahandlingsplanen.

I en situation med høj vandstand vil Kolding midtby dels være udsat for direkte oversvømmelse fra indløb af havvand via havnen og dels vil der ske en stuvning af vand i Kolding Å, hvilket medfører, at vandet vil oversvømme de ånære arealer. En høj vandstand i åen vil tillige betyde, at spildevandssystemet ikke vil kunne udlede og aflaste til åen, hvilket også vil medføre oversvømmelser med spildevand længere tilbage i spildevandssystemet.

Den traditionelle løsning for at afhjælpe oversvømmelserne fra regnvand, vil stille store krav til BlueKolding om at regnvandet skal forsinkes i oplandet før det når til åen. Det vil betyde store udgifter til regnvandsbassiner og separering af regnvand i byen. Alternativt vil truslerne for oversvømmelser kunne minimeres ved at sammentænke en højvandssikring i Kolding Å og Kolding havn.

Med en periodisk lukning af Kolding Å skal højvandssikringen kombineres med en pumpe, så vandet fra Kolding Å fortsat kan ledes til fjorden. Hvis ikke pumpen etableres, vil åvandet stuve op i vandløbet og oversvømme byens ånære arealer samt stuve op i byens afløbssystem og blokere for afløbet af regnvand i dette.

Kommunen samarbejder med BlueKolding og Kolding Havn om at få beskrevet en pumpe-sluseløsning i Kolding Å, kombineret med en højvandssikring i havnen.

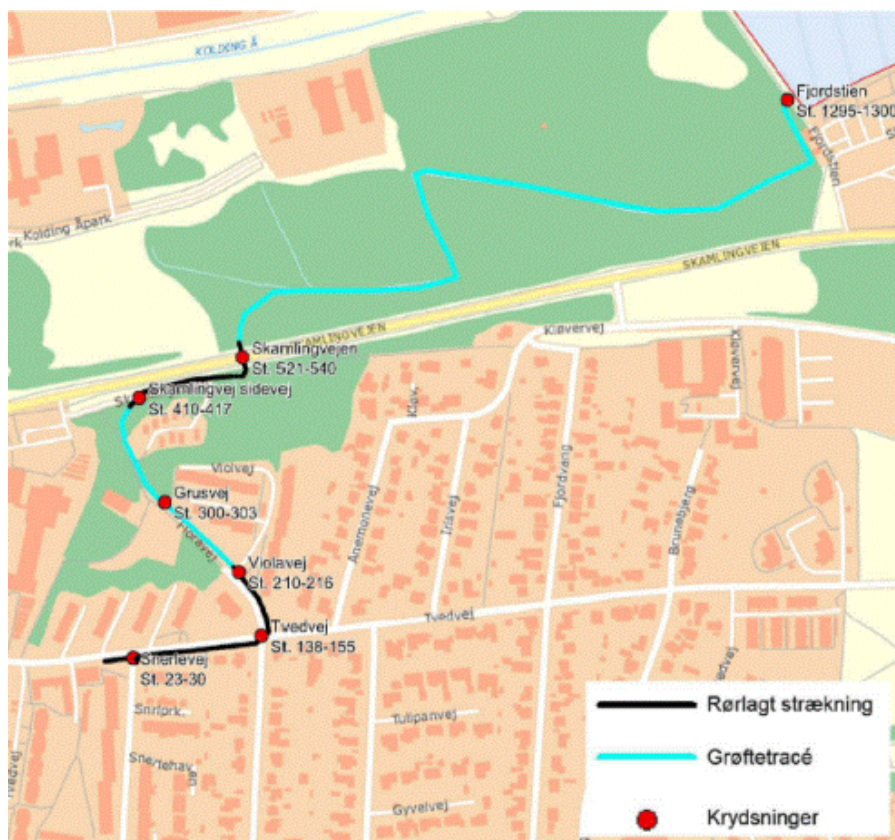
8: Brændkjær, LAR:

Projektet omhandler primært boligorganisationen BOVIA's arealer i Brændkjær, da der er store arealer, hvor der kan opsamles og forsinkes store mængder af regnvand, som ellers vil ende nede midt i byen. Projektet arbejder med to dele, nemlig den del, der er på boligforeningens område, og den del, der skal lede regnvandet videre fra området og ud i havnen i sidste ende.

Det skal undersøges hvilke finansieringsmuligheder, der findes for at boligforeningen kan håndtere eget regnvand, og øge værdien af deres rekreative arealer.

Projektet gennemføres i tæt samarbejde med boligforeningen.

På nedenstående kort ses den strækning, der skal etableres fra boligforeningens område og ned til havnen. Muligheder for at etablere dette som åbent vandløb undersøges.



9: Slotssøen, afkobling af regnvand:

I klimatilpasningsplanen er udpeget områder omkring Hospitalsgade, Søgade og Behrensevej.

Dette skyldes blandt andet flere hændelser med lokale oversvømmelser i Jernbanegade, Låsbygade og Mazantigade. Kolding Kommune og BlueKolding ønsker at skabe bedre afvanding af områderne, så der ikke forårsages skader ved større regnskyl.

Konkret arbejdes der med 2 typer af projekter for afvanding af området. Det er dels semi-separering af gaderne Hospitalsgade, Låsbygade, Søgade, en del af Fredericiagade samt Jernbanegade. Dels undersøgelse af, om Slotssøen kan anvendes som magasineringsevolumen under ekstreme regnhændelser.

Semi-separering betyder, at dele af tagvandet kobles fra spildevandsledningen – for eksempel den del af tagvandet, der løber ud mod fortov og veje.

Når gaderne semi-separeres, arbejdes der med etablering af regnbæde i de veje, hvor det er muligt.

Projektet skal undersøge i hvilket omfang Slotssøen kan anvendes som magasineringsevolumen, for blandt andet at undgå oversvømmelser omkring Biblioteket. I den forbindelse skal der sikres synergi med øvrige projekter omkring ”parkeringsneglen” foran Biblioteket samt genetablering af området som rekreativt område.

Selve aftalen:

Fra Forsyningssekretariatet, som skal godkende finansieringen, har der været lidt forskelligartede udmeldinger i forhold til hvad aftalen mellem forsyningselskab og Kommune skal indeholde. Aftalen er derfor endnu ikke helt færdigudarbejdet. Det er dermed heller ikke muligt at oplyse om det fuldstændige indhold i aftalen nu, men det foreslås, at Byrådet bemyndiger borgmesteren til at underskrive aftalen, når den er udfærdiget inden årets udgang.

Der mangler på nuværende tidspunkt en mere detaljeret projektskitse med tilhørende økonomi. Aftalen vil ikke være bindende, og det er efterfølgende muligt at forkaste hele eller dele af aftalen, hvis det besluttes, at man ikke ønsker at arbejde videre med den.

Aftalen vedrører de 3 projekter (nr. 7+8+9). Aftalen og screeningen af de 3 områder danner grundlag for ansøgningen til Forsyningssekretariatet.

Det er Kolding Kommune, der bliver projektejer, og som styrer alle dele af projektanlæggets etablering – herunder indhentelse af fornødne tilladelser, gennemførelse af udbud og indgåelse af kontrakter om etableringen. BlueKolding skal i hele etableringsfasen stå til rådighed for drøftelser med Kommunen om projektet. Der er afsat økonomi til både projektering og administration i det økonomiske estimat, der sendes til Forsyningssekretariatet.

Det er BlueKolding, der afholder anlægs-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, som er nødvendige af hensyn til håndteringen af tag- og overfladevand i de beskrevne projekter. Ønsker Kolding Kommune at udbygge projekterne med forskellige rekreative tiltag, afholdes denne udgift af Kommunen selv – herunder også afledt drift af miljøpolitikens budget. Kommunen kan dermed selv bygge ovenpå, hvis der er ønske om det i de forskellige områder.

Det er Kolding Kommune, der driver og vedligeholder og evt. ombygger projektanlægget i hele anlæggets levetid, så det lever op til Spildevandsforsyningsselskabets forudsætninger om håndtering af tag- og overfladevand.

Det er Kolding Kommune, der løbende skal oplyse BlueKolding om tidsplan og økonomi under projekternes udførelse. I driftsfasen skal Kolding Kommune aflægge status for driften med tilhørende økonomi til BlueKolding for det forløbne kalenderår. Af regnskabet skal det fremgå, hvilke udgifter, der skal afholdes af BlueKolding.

Aftalen mellem Kolding Kommune og BlueKolding indgås alene mellem kommune og spildevandsselskab. Aftalen sendes først til Forsyningssekretariatet, når kommune og spildevandsselskab er enige om at gå i gang med et af aftalens projekter. Før projekterne igangsættes skal Forsyningssekretariatet godkende disse, så der er sikkerhed for, at udgifterne kan indgå i spildevandstaksterne. Dette er vigtigt for at kende udgiftsfordelingen mellem spildevandsselskabet og Kolding Kommune.

Tidspunktet for opstart af de 3 projekter er ikke endeligt fastlagt, men kan tidligst blive fra 2017.

Alle projekter indstilles til godkendelse i Byrådet (anlægsbevilling), inden ansøgning sendes til Forsyningssekretariatet. Hvis der er dele af projekterne, som kræver kommunal finansiering, vil det ske indenfor miljøpolitikens budget.

Status på projekt 1-6:

For projekterne nr. 1-6, som der blev lavet aftale på i 2014, er status den, at der i 2015 er søgt om igangsættelse af projekterne 1-3 (Genforeningspladsen i Christiansfeld, Rylevej og Byparken/ Legeparken). Der er givet tilsagn fra Forsyningssekretariatet, og By- og Udviklingsforvaltningen og BlueKolding, er i øjeblikket i gang med at skabe en organisering, således at projekterne kan igangsættes. Der vil i første kvartal 2016 blive lavet detailplaner for projekterne. Sammen med detailplanlægningen af projekterne hører også arbejdet med at sikre merværdi og synergi med allerede planlagte projekter.

I april 2016 er den næste deadline for at søge om igangsættelse af projekter hos Forsyningssekretariatet. By- og Udviklingsforvaltningen og BlueKolding forventer, at der skal søges om de næste projekter allerede i 2016.

Klimatilpasningsplan

Baggrunden for projekterne er Kolding Kommunes Klimatilpasningsplan 2013 – 2025, som blev vedtaget i Byrådet den 23. juni 2014.

Planen peger på 172 oversvømmelsestruede områder fordelt over hele kommunen. 25 af disse områder er prioriteret højere end de resterende områder. Det er disse områder Kolding Kommune og BlueKolding i første omgang har foretaget en videregående undersøgelse af, med henblik på eventuelle klimatilpasningstiltag. Kolding Kommune og BlueKolding har haft Orbicon til at screene de prioriterede områder for at vurdere, i hvilket omfang de kan indgå under medfinansieringsordningen via en aftalekontrakt mellem Kolding Kommune og BlueKolding.

Projekt 8 – Brændkjær er dog ikke isoleret set et projekt med højest prioritet, men det er valgt, da det kan medvirke til at løse nogle problemer i midtbyen, hvortil vandet løber.

Medfinansieringsordningen

Medfinansieringsordningen giver spildevandsselskaberne i Danmark mulighed for at medfinansiere kommunale klimatilpasningsprojekter over spildevandstaksterne. Det er dog udelukkende medfinansiering, der vedrører håndtering af tag- og overfladevand.

Spildevandsselskabernes mulighed for medfinansiering dækker både anlægs- og driftsomkostninger, uden at spildevandsselskaberne kommer til at eje de nye anlæg. Det er kommunen, der ejer og driver disse anlæg.

For at projekterne skal kunne indgå under medfinansieringsordningen, skal de være billigere end de traditionelle afløbstekniske løsninger, som spildevandsselskaberne normalt etablerer. Projekterne vil derfor som oftest være terrænbaserede løsninger.

Det er spildevandsselskabet, der indleverer ansøgningen til Forsyningssekretariatet om tillæg til prisloftet jf. Vandsektorlovens § 6. Hvis Forsyningssekretariatet godkender det ønskede tillæg til prisloftet, kan projektet igangsættes.

Kolding Kommune hjemtager lånene til de enkelte projekter og opkræver renter og afdrag hos spildevandsselskabet på den del af projektet, som selskabet kan deltage i. Eventuelle driftsomkostninger afholdt af kommunen vil ligeledes blive opkrævet hos spildevandsselskabet. Hvis der er dele af projekterne, der skal finansieres af kommunen, vil det ske inden for miljøpolitikens budget.

Beslutning Teknikudvalget den 02-11-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Miljøudvalget den 02-11-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Kort over klimatilpasningsprojekter.pdf

Punkt 2: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 26 og lokalplan 0111-13 Ved Ndr. Ringvej

15/16058

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af og kommuneplantillæg 26 og forslag til lokalplan 0111-13 Ved Ndr. Ringvej.

Planforslagene, som har været offentligt fremlagt i perioden den 17. juni til den 12. august 2015, omfatter Ndr. Ringvej 1, som Domea ønsker at omdanne til et etageboligområde for 4 boligblokke med op til 96 boliger. Der er indkommet 2 indsigelser i høringsperioden.

I perioden 19. oktober 2015 – 2. november 2015 har et forslag om vejadgang fra Utzonsgade været sendt i supplerende høring.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg vedtages uden ændringer,

at lokalplan 0111-13 Ndr. Ringvej vedtages med ændringsforslag a, som fremgår af sagsfremstillingen,

at udvalget tager stilling til om vejadgang fra Ndr. Ringvej suppleres med en mulighed for vejadgang fra Utzonsgade i lokalplan 0111-13.

Sagsfremstilling

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af planen.

I forhold til Plan- og Boligudvalgets politik, bidrager projektet til det politiske fokusområde om øget bosætning. Samtidig er projektet i tråd med strategien for almene boliger, som øger mangfoldigheden i boligudbuddet.

Plan- og Boligudvalget besluttede den 8. juni 2015 at offentliggøre forslag til kommuneplantillæg 26 og forslag til lokalplan 0111-13 med bemærkning om, at der i høringsperioden skal undersøges mulighed for vejbetjening fra Utzonsgade.

Forslaget til kommuneplantillæg 26 og lokalplan 0111-13, Ved Ndr. Ringvej – et etageboligområde har været fremlagt i offentlig høring i otte uger i perioden fra 17. juni 2015 til 12. august 2015. By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget 2 indsigelser i høringsperioden.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter det tidligere remiseområde på hjørnet af Vejlevej og Ndr. Ringvej. For området gælder lokalplan 0111-12 for højhusbyggeri i op til 15 etager og 47 meter, med mulighed for både boliger og erhverv. Lokalplan 0111-12 erstattes af nærværende lokalplan 0111-13.

Lokalplan 0111-13 åbner mulighed for etablering af op til 96 boliger i 4 boligblokke i 6 etager, med mulighed for en delvis 7. etage. Den nederste etage er parkering.

1) Indsigelse af AAB afd. 14

I forhold til Utzonsgade har AAB afd. 14 fremsendt en indsigelse, da de vurderer, at det er urealistisk at anvende Utzonsgade som adgangsvej til det nye byggeri, idet vejen i dag kun er åben i ét spor på grund af parkering langs fortovet. Indsiger opfordrer til, at det fastholdes, at adgang skal ske fra Ndr. Ringvej.

Forvaltningens bemærkninger til vejadgang via Utzonsgade fremgår af sidste afsnit vedr. supplerende høring om vejbetjning fra Utzonsgade.



Kort med afgrænsningen af kommuneplantillæg 26 og lokalplan 0111-13.

2) Indsigelse fra Utzonsgade 20

Ejeren af Utzonsgade 20 har fremsendt indsigelse og forslag, der omhandler følgende:

- Indsiger mener, at lokalplanforslaget er i strid med Kolding Kommunens arkitekturstrategi.
- Forslag om reduktion af den østligste boligblok. Indsiger fremlægger tre forslag, der ifølge indsiger vil kunne imødekomme indsigers skygge-, indblik- og udsigtsgener.
- Forslag til bestemmelse for den 7. etage.
- Forslag om at taginstallationer ikke bliver synlige fra boligblokkens tagterrasse.
- Forslag om at lokalplanen indføres tekst om erstatning for værditab af ejendommene Utzonsgade 18, 20 og 22.
- Forslag om at antallet af p-pladser skal forøges, så det muliggør gæsteparkering.
- Der ønskes en besigtigelse af Utzonsgade 20 og 22 før og efter byggeriet, så skader forårsaget af byggeriet kan blive identificeret og erstattet.

Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 2:

Indsiger gives delvis medhold i forslaget om, at den 7. etage skal præciseres. Præciseringen sker ved, at kortbilag 4 tilføjes byggefelt for den 7. etage.

Forvaltningen mener ikke, at det er hensigtsmæssigt, at indsigers øvrige forslag kan imødekommes.

Forudsætningen for projektet er, at boligblokkene placeres som det fremgår af lokalplanen, og dermed indeholder 96 boliger med 4 boliger på hver etage i de 4 boligblokke, herunder 1 parkeringsplads pr. bolig.

Forvaltningen fastholder sin opfattelse af, at den kommende boligbebyggelse fremstår som en markant, høj etageboligbebyggelse, som med sin langstrakte parkeringsbase i én etage optager det store terrænspring på området. Byggeriets arkitektoniske udtryk og profil har taget udgangspunkt i stedet, beliggenheden og dynamikken i krydset ved Ndr. Ringvej og Vejlevej, hvor Kolding Kommune tidligere i sin højhusstrategi har lagt vægt på muligheden for placeringen af en markant, høj bebyggelse.

Skygge- og indblikspåvirkningen er belyst både i den gældende lokalplan 0111-12 og nærværende lokalplan 0111-13.

Der er tale om byggeri i en bymæssig sammenhæng, hvor indblikspåvirkning kan forekomme på grund af bebyggelsestætheden. Udsigtspåvirkning samt indblikspåvirkning fra indsigers baghave er ikke relevant for denne lokalplan, idet der ingen servitut findes på ejendommen om sikring af disse forhold.

Lokalplanlægning er erstatningsfri regulering, og indsiger vurderes ikke at have krav på erstatning på baggrund af lokalplanen.

Opmærksomheden henledes desuden på, at området har været udpeget i strategi for højhusbyggeri fra 2007, og i 2009 har haft en gældende lokalplan med mulighed for etagebyggeri.

Ændringsforslag

Ændringsforslag a: Kortbilag 4 ændres, således at den 7. etage indtegnes som et byggefelt.

Supplerende høring - vejbetjening fra Utzonsgade

Plan- og Boligudvalget besluttede på deres møde den 8. juni, at det skulle undersøges om vejbetjening fra Utzonsgade er en mulighed.

I perioden 19. oktober 2015 – 2. november 2015 har et forslag om vejadgang fra Utzonsgade været sendt i supplerende høring.

Der er fremsendt 4 høringssvar, hvoraf 3 er fra naboer og 1 er fra byggeherre. Alle høringssvar går på, at der ikke bør gives mulighed for vejadgang via Utzonsgade. Naboerne lægger til grund, at der vil opstå gener fra den øgede trafik på Utzonsgade. Byggeherren vurderer, at løsningen ikke er teknisk mulig og at det ikke er muligt at håndtere omkostningen inden for projektets økonomiske ramme.

Forvaltningen har vurderet på, om vejbetjening fra Utzonsgade er økonomisk og teknisk muligt i forhold til projektudviklers projekt.

Overordnet set vil en vejbetjening fra Utzonsgade kræve, at der etableres en rampe.

Det vil være muligt at etablere en rampeløsning, men der vil være udfordringer, som skal bearbejdes og vurderes nærmere, hvis en løsning skal realiseres. Der gælder følgende forhold:

- Stigningen på rampeanlægget kan blive for stejl.
- En rampe kan få betydning for selve udformningen af projektet, da det kan blive nødvendigt at revurdere placering af det østlige byggefelt.
- Der kan opstå opstuvning af biler på Utzonsgade, som vanskeliggør trafikafvikling.
- Der vil være en øget støjbelastning for Utzonsgade
- Der sker i dag parkering langs Utzonsgade, som kan give en udfordring med trafikafvikling via Utzonsgade

Hvis der etableres vejbetjening via Utzonsgade, vil det have den konsekvens, at antallet af parkeringspladser reduceres. Derfor kan det blive aktuelt at skulle dispensere for bestemmelserne om parkering i lokalplanen.

I forhold til det økonomisk aspekt vurderer projektudvikler, at et rampeanlæg vil have en forøget anlægsudgift. Det skal derfor vurderes nærmere ved evt. realisering, om en rampe kan rummes inden for det aktuelle rammebeløb.

Den endelig afklaring af vejadgang til lokalplanområdet må afhænge af den præcise udformning af projektet, hvor ovenstående udfordringer omkring Utzonsgade belyses nærmere, herunder en økonomisk vurdering. I forbindelse med afklaring af vejadgang, vil forvaltningen samtidig undersøge muligheden for at kunne køre venstre ud fra ejendommen via Ndr. Ringvej (kræver fornyet dialog med politiet).

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff) godkendte indstillingens 1. og 2. ”at” med den tilføjelse, at vejadgangen ved Ndr. Ringvej suppleres med en mulighed for vejadgang via Utzonsgade i lokalplanen.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Knud Erik Langhoff) stemte imod med den begrundelse, at lokalplanen åbner mulighed for vejadgang via Utzonsgade.

Knud Erik Langhoff stillede følgende ændringsforslag:

Det foreslås, at der i lokalplanen alene gives vejadgang via Ndr. Ringvej og at der dermed ikke åbnes op for vejadgang via Utzonsgade.

Ændringsforslaget blev bragt til afstemning:

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff) stemte imod ændringsforslaget.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Knud Erik Langhoff) stemte for ændringsforslaget.

Bilag

Indsigelser og bemærkninger ihm supplerende høring

Indsigelser - 1. høring

Punkt 3: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0312-12 og Kommuneplantillæg 36 - Ved Teglgårdsvej og Skamlingvejen

15/10032

Resumé

Plan- og Boligudvalget besluttede på mødet den 16. februar 2015, at der skulle arbejdes videre med forslagene til ungdomsboligprojekter på Teglgårdsvej 21, 27 og 27A.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere ungdomsboliger i form af etageboligbebyggelser på Teglgårdsvej 21-27A. Heraf etablerer Lejerbo ca. 1.200 m² svarende til ca. 21 boliger i den vestlige del af området og Domea ca. 2.100 m² svarende til ca. 50 boliger i den østlige del af området. På Teglgårdsvej 23-25, som ligger midt i lokalplanområdet, er ca. 3.400 m² svarende til ca. 82 ungdomsboliger under opførelse af Domea.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 36 og forslag til lokalplan 0312-12 Ved Teglgårdsvej og Skamlingvejen – ungdomsboliger fremlægges offentligt i 8 uger.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan, jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at beslutte om planforslagene skal sendes i offentlig høring.

Baggrund og formål

Plan- og Boligudvalget besluttede på mødet den 16. februar 2015, at forvaltningen skulle arbejde videre med Lejerbos ungdomsboligprojekt med ca. 21 boliger på Teglgårdsvej 21 samt Domeas ungdomsboligprojekt med ca. 50 boliger på Teglgårdsvej 27 og 27A.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere ungdomsboliger i form af etageboligbebyggelser på Teglgårdsvej 21-27A. Heraf etableres ca. 1.200 m² svarende til ca. 21 boliger i den vestlige del af området og ca. 2.100 m² svarende til ca. 50 boliger i den østlige del af området. På Teglgårdsvej 23-25, som ligger midt i lokalplanområdet, er ca. 3.400 m² svarende til ca. 82 ungdomsboliger under opførelse. Det igangværende ungdomsboligbyggeri indgår i lokalplanen for at opdatere plangrundlaget samt opnå den bedste sammenhæng med de to kommende projekter.



Illustrationen viser lokalplanområdet mellem Skamlingevejen og Teglårdsvej.

Området

Lokalplanområdet er beliggende i Kolding By mellem Skamlingevejen og Teglårdsvej - tæt ved Designskolen og Syddansk Universitet - Kolding. Lokalplanområdet omfatter et grundareal på ca. 3.175 m². Området er i dag bebygget med enfamiliehuse og en danseskole. Centralt på grunden er en bebyggelse til ungdomsboliger under opførelse. Hovedparten af områdets terræn udgøres af et plateau i niveau med Teglårdsvej, der falder mod vest. Den nordligste del af området udgøres af en skrænt mod Skamlingevejen. Lokalplanen inddrager således en del af vejarealet langs Skamlingsvejen.

Bebyggelse

Lokalplanen udlægger byggefelter, som muliggør bebyggelse i varierende højder fra maks. 4 til 5 etager + tagterrasse mod Teglårdsvej, hvor terrænet er højest. Mod Skamlingevejen, hvor terrænet er lavest, må bebyggelse etableres i maks. 6 etager + tagterrasse. Denne variation sker for at tilpasse den nye bebyggelses skala til den eksisterende bebyggelse i området.

Idet der er væsentlige højdeforskelle hen over lokalplanens område, skal bebyggelsen endvidere tilpasses disse terrænforhold.

Teglårdsvej

I forhold til byggefeltet ved Teglårdsvej har der været vurderet en række scenarier for placering og højde på et kommende byggeri

Ifølge Kolding Kommunes Arkitekturstrategi er områdets identitet et vigtigt fokusområde og nye projekter skal indpasses med udgangspunkt i områdets kvaliteter. I forbindelse med lokalplanlægningen har der derfor været dialog med bygherre for at tilpasse byggeriets skala og variation på Teglårdsvej 27 og 27A til områdets eksisterende bebyggelse.

Forvaltningens afsæt har været, at det bedste scenarie ved Teglårdsvej 27 og 27A vil være et byggeri i 4 etager, da det eksisterende bebyggelse primært består af boligbebyggelser i 2-4 etager.

Bygherre vurderer det ikke økonomisk muligt at opføre de ønskede boliger, når byggeriet er begrænset til 4 etager mod Teglårdsvej, men ønsker mulighed for at opføre byggeriet på et samlet byggefelt med 5 etager (delvist 4 etager) langs med Teglårdsvej.

I dialogen er forvaltningen og Domea kommet frem til, at byggeri ved Teglårdsvej skal etableres som en kombination af 5 og 4 etager, hvor der tillades 5 etager ind mod det igangværende byggeri på grunden, mens byggeriet skal etableres i 4 etager mod øst og dermed op mod eksisterende byggeri i området



Facadeforløb langs Teglårdsvej



Beliggenhedsplan for Domeas byggeri

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet bliver vejbetjent fra Teglårdsvej. Der bliver etableret en sti gennem området, der forbinder Teglårdsvej og Skamlingevej. På grund af den store terrænforskel bliver del af stien udformet som trapper. Parkering løses hovedsagligt i en parkeringskælder på Teglårdsvej 25, 27 og 27A. Der bliver desuden etableret et mindre antal parkeringspladser på terræn.

Støj

Der er udarbejdet en støjrapport, der viser, at lokalplanområdet er belastet af vejstøj fra Skamlingevej. Boligerne skal sikres mod støj gennem bearbejdning af bygningsfacader og brug af nødvendige byggetekniske løsninger. Manglende overholdelse af støjgrænserne vil kræve en dispensation fra lokalplanen. Ved en eventuel dispensationsansøgning, skal der redegøres teknisk og økonomisk for fordele og ulemper ved de mulige løsninger. Støjrapporten konkluderer, at området overholder den maksimale støjgrænse på 68 dB. Den største støjbelastning er på områdets vestligste bebyggelse.

Tillæg 36 til Kommuneplan 2013-2025

I Kommuneplan 2013-2025 er langt størstedelen af lokalplanområdet omfattet af rammeområde 0312.B5 med en maksimal bebyggelsesprocent på 237 og en maksimal bygningshøjde på 20 meter. Den østligste del af området er omfattet af rammeområde 0312.B4 med en maksimal bebyggelsesprocent på 165 og en maksimal bygningshøjde på 16 meter. En mindre del af området, der overføres fra Skamlingvejens vejareal er omfattet af rammeområde 0036.C1 med en maksimal bebyggelsesprocent på 120 og en maksimal bygningshøjde på 35 meter. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommunes Kommuneplan 2013-2025 er der udarbejdet et tillæg nr. 35. Med tillægget ændres bebyggelsesprocenten til 220.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en screening af planens indvirkninger på miljøet med fokus på støj-, skygge- og indbliksgener. Det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljørapport.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Godkendt.

Bilag

Forslag til Lokalplan Teglgårdsvej -

Punkt 4: Fremlæggelse af forslag til Kommuneplantillæg 28 og lokalplan 0929-51 Ved Moshuse - fritidshuse i landzone

15/487

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet forslag til tillæg 28 til Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 0929-51 Ved Moshuse – fritidshuse i landzone.

Baggrunden er at imødekomme et ønske fra grundejerne om at ændre den eksisterende lokalplans byggemulighed på tre ubebyggede lodder fra fælles formål til tre nye fritidshuse. Der ønskes endvidere mulighed for at udstykke de enkelte lodder som fritidshusgrunde. Plan- og Miljøudvalget godkendte den 24. november 2009 en anmodning om ændring af det eksisterende plangrundlag og igangsatte dermed et planarbejde.

Der har været gennemført en foroffentlighedsfase med indkaldelse af idéer og forslag til den forestående planlægning. Bemærkningerne blev behandlet på Plan- og Boligudvalgets møde den 8. juni 2015. Efterfølgende er bemærkningerne trukket delvist tilbage.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til Kommuneplantillæg 28 og lokalplanforslag 0929-51 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger fra 2. december 2015 til 27. januar 2016.

Sagsfremstilling

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

Baggrund

Plan- og Miljøudvalget godkendte den 24. november 2009 en anmodning om ændring af den eksisterende lokalplan 0929-11 Ved Moshuse – bevaring af fritidshuse i landzone (fra 2002). Baggrunden var et ønske om, at tre eksisterende ubebyggede lejemål ændres fra at kunne bebygges til fælles formål til at kunne bebygges med tre nye fritidshuse.

Dette kræver udarbejdelse af en ny lokalplan. Der har været dialog med Naturstyrelsen om muligheden herfor og om mindre korrektioner af strandbeskyttelseslinjen. Sagen har i 2013/2014 været sat i bero på grund af den oprindelige ansøgers (Karl Sommer Poulsen) død med heraf følgende boopgørelse og behov for udstykning og frasalg af landbrugsjorden i henhold til den gældende lokalplan. I december 2014 har Planafdelingen afholdt møde med Anette Sommer Poulsen (arving)/John Hansen og Henrik Kjærhus Larsen, som ejer den anden halvdel af lokalplanområdet. Der var enighed om at fastholde ansøgningen.



Lokalplanområde ved Moshuse med bebyggelsesønske.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at muliggøre bebyggelse på tre ubebyggede grunde samt sikre områdets fortsatte anvendelse til fritidsformål. Der gives mulighed for udstykning af de enkelte lodder. Lokalplanen regulerer desuden bebyggelsens udformning og udseende samt beplantning og terræn på en måde, så de eksisterende bevaringsværdige sammenhænge fastholdes og bebyggelsens karakter bevares. På den måde tages der hensyn til de eksisterende forhold og områdets følsomme karakter i kystnærhedszone, værdifuldt landskab, delvist inden for strandbeskyttelseslinjen og i udpeget kulturmiljø.

Forudgående offentlighed

Der har i marts og april 2015 været gennemført forudgående offentlighed med indkaldelse af idéer og forslag forud for den nye planlægning. Der indkom tre bemærkninger, som viste en grundlæggende uenighed mellem grundejere og husejere, om hvorvidt der skulle ændres i det eksisterende plangrundlag. Bemærkningerne blev derfor behandlet på Plan- og Boligudvalgets møde den 8. juni 2015, hvor sagen blev begæret i Byrådet. Inden sagen nåede til Byrådets behandling, blev bemærkningerne trukket tilbage, således at der fra husejerne nu er opbakning til at ændre i det eksisterende plangrundlag.

Strandbeskyttelseslinjen

Bemærkning fra Moshuse Strand Sommerhusforening vedrørende strandbeskyttelseslinje:

Gør opmærksom på, at der ikke er overensstemmelse mellem lokalplangrænsen og undtagelsen fra strandbeskyttelseslinjen. Det har fået betydning for to medlemmer i forbindelse med udstykningen af den østlige del af området, fordi det nu er to forskellige ejere, der udlejer den samme grund. Det ønskes rettet.

Bemærkning fra Henrik Sørensen, Moshusevej nr. 20, vedrørende strandbeskyttelseslinje:

Moshusevej 20 ligger delvist inden for strandbeskyttelseslinjen, og det anføres at give en række udfordringer med at udnytte grunden. Derfor opfordres til, at der i den nye lokalplan forsøges at få ændret strandbeskyttelseslinjen, således at arealerne som er lejet for Moshusevej nr. 20 og 22 ikke er omfattet af strandbeskyttelse. Oplyser desuden, at udlejer har tilkendegivet, at der af udsigtshensyn vil blive udarbejdet og indgået en lejekontrakt på grund nr. 28, der sikrer, at denne grund ikke vil blive bebygget inden for de næste 30 år.

Forvaltningens kommentar til begge bemærkninger:

Kommunen er ikke myndighed for strandbeskyttelseslinjen og kan derfor ikke gennemføre den ønskede rettelse. Det kan oplyses, at der findes andre lokalplanlagte områder i kommunen, som også er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, og udstykningen blev gennemført i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan. Det bemærkes endvidere, at der i planlovens forstand ikke er tale om sommerhusgrunde, men fritidshuse i landzone på lejet grund, hvor husejerne lejer deres lod på privatretligt grundlag. Om grundejer har haft ret til at opdele lodderne må derfor eventuelt afklares privatretligt. Det står også udlejer og ejer frit for, at aftale at grunde ikke bebygges. Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændring af principperne for kommuneplantillægget.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget har til formål at tilføje en rammebestemmelse for fritidshusområdet ved Moshuse. Området er i Kommuneplan 2013-2025 alene omfattet af en retningslinje for åbent land, hvilket ikke er tilstrækkeligt plangrundlag for

udarbejdelse af en ny lokalplan. Der indføres med tillægget en ny rammebestemmelse for anvendelse til fritidsformål i landzone og med en særlig bestemmelse om bevaringsværdige sammenhænge. Retningslinjen for åbent land fastholdes.

Kommuneplantillægget tilføjer en rammebestemmelse 0929-G1 for fritidshusområdet ved Moshuse. Anvendelsen fastlægges til fritidsformål i landzone og med en særlig bestemmelse om bevaringsværdige sammenhænge, som skal sikres ved bl.a. at fastholde husstørrelser på max 50 m².

Miljøscreening

Miljøscreeningen har vist, at en realisering af lokalplanen vil medføre en væsentlig påvirkning af oplevelsen af kystlandskabet og forbindelsen til det bagvedliggende landskab langs engdraget. Der er derfor udarbejdet en miljøvurdering.

Ud fra en helhedsbetragtning og i betragtning af den gældende lokalplan, vurderes der ikke at være landskabelige hensyn der taler imod at ændre anvendelsen af de tre lodder til fritidsbebyggelse som de øvrige huse, uanset om dette ses i forhold til en anvendelse til fællesformål, eller som ubebyggede lodder.

Ved miljøscreening og udarbejdelse af forslaget er desuden fremkommet et særligt opmærksomhedspunkt vedrørende oversvømmelsesrisiko. I kommuneplanens klimadel er området udpeget som risikoområde i forhold til oversvømmelse. Da denne udvikling vurderes at tiltage i fremtiden kan der være en risiko ved at bygge det pågældende sted. Det vurderes dog at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning da planens ændringer, omfang og karakteristika er forholdsvis begrænset. Det forventes også at lejerne kender til risikoen.

Dialog med husejere og lovliggørelsessager

Forvaltningen forventer, at lokalplanen skal følges op af en lovliggørelsesgennemgang, ligesom det er sket i de nærliggende sommerhusområder ved Binderup og Grønninghoved. Forvaltningen vil tilbyde at informere herom og i øvrigt besvare spørgsmål om lokalplanforslaget på et borgermøde, som afholdes i planforslagets høringsperiode.

Midlertidige retsvirkninger

Når et forslag til lokalplan offentliggøres, træder de midlertidige retsvirkninger i kraft. Herefter må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. De midlertidige retsvirkninger gør med andre ord, at der ikke kan gives byggetilladelse i høringsperioden indtil den endelige lokalplan offentliggøres. Lokalplanen forventes fremlagt i høring i december og januar og med endelig vedtagelse på byrådsmøde i april 2016.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Tidsplan opdateret september 2015.pdf

Bemærkning fra grundejere - Anette Sommer Poulsen og Henrik Kjærhus Larsen

Forslag til Kommuneplantillæg 28 og lokalplan 0929-51 ved Moshuse

Punkt 5: Godkendelse af salg af Kløverhøj, afd. 201-0 Lejerbo, Kolding

15/16980

Resumé

Lejerbo, Kolding har den 16. oktober 2015 anmodet Kolding Kommune, som tilsynsmyndighed med det støttede byggeri om godkendelse af boligorganisationens, afhændelse af afdeling 201-0 Kløverhøj i henhold til modtaget købstilbud med overtagelse pr. 1. december 2015.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kolding Kommune som tilsynsmyndighed med det støttede byggeri godkender, at Lejerbo Kolding afhænder afdeling 201-0, Kløverhøj, matr. Nr. 17c Kolding Markjorder 1. afd. beliggende Kløvervej 44, på vilkår som nævnt nedenfor i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lejerbo Kolding søger om Kolding Kommunes godkendelse af afhændelse af afdeling 201-0, Kløverhøj, matr. nr. 17c Kolding Markjorder 1. afd. beliggende Kløvervej 44. Ejendommen er opført i 1977 af Lejerbo Kolding til udlejning til Kolding Kommune som plejecenter. Plejecenteret er ikke betegnet som almene ældre-/plejeboliger, men derimod som en institution.

Kolding Kommune har indtil den 30. april 2015 lejet ejendommen på en erhvervslejekontrakt, men i forbindelse med opførelsen af OPP-projektet Vonsild Have, er beboerne løbende flyttet til det nye plejecenter. I bestræbelserne på at afværge tomgangsudgifter på ejendommen har Lejerbo besluttet at forsøge at afhænde ejendommen. Lejerbo har desuden valgt i den mellemliggende periode at benytte en del af Kløverhøj til midlertidige boliger for studerende, som venter på at flytte ind i de nye ungdomsboliger i Design City pr. 1. november 2015.

Der har i løbet af foråret 2015 været en længere møderække mellem Lejerbo og Kolding Kommune om forskellige scenarier for fremtidig udnyttelse af Kløverhøj. Den seneste drøftelse resulterede i, at Byrådet den 31. august 2015 besluttede, at forvaltningen skulle indgå aftale med Lejerbo om leje af boliger stykvis på Kløverhøj, efterhånden som behovet for midlertidige boliger opstod, samt at forvaltningen skulle indgå i drøftelser med Lejerbo med henblik på at forlænge lejeaftalen fra den forudsatte lejeperiode på 1 år. Forvaltningen har ikke nået at effektuere Byrådets beslutning forud for Lejerbos modtagelse af købstilbud på ejendommen.

Kommunens godkendelse af afhændelse af ejendommen ansøges i kraft af kommunens funktion som tilsynsmyndighed med det støttede byggeri, hvorfor det udelukkende er sagligt begrundede hensyn i den henseende, som kan begrunde et eventuelt afslag.

Oplysninger og ejendommen og købstilbuddet.

Der er ikke ydet kommunal grundkapital i forbindelse med opførelsen af ejendommen, ligesom der ikke er kommunale garantier på lånene i ejendommen.

Lejerbo har den 1. september 2015 indgået formidlingsaftale med ejendomsmæglerfirmaet EDC Erhverv Poul Erik Bech, som har udbudt ejendommen til en kontantpris på 18.500.000 kr.

Lejerbo har modtaget købstilbud på 18.500.000 kr. på ejendommen med overtagelse pr. 1. december 2015. Købsaftalen er betinget af Byrådets godkendelse samt af, at parternes advokater kan godkende handlen i sin helhed.

Ejendommen sælges med diverse inventar og løsøre og overtages af køber som den er og forefindes og af køber beset, idet køber er indforstået med, at Lejerbo er uden ansvar for fejl og mangler af nogen art, bortset fra adkomstmangler.

Lovgrundlag og behandling af ansøgningen.

Jf. driftsbekendtgørelsens § 6 stk. 4 nr. 1 er det boligorganisationens øverste myndighed, som træffer beslutning om salg af afdelingernes ejendomme. Kompetencen kan delegeres til boligorganisationens bestyrelse jf. § 7 stk. 1. Lejerbo Koldings repræsentantskab vedtog 10. april 1997 at delegerer beslutningen om erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme til

organisationsbestyrelsen. Lejerbo Koldings organisationsbestyrelse har den 9. oktober 2015 godkendt afhændelse af ejendommen i henhold til det fremsatte købstilbud.

I medfør af almenboliglovens § 27 stk. 1 skal afhændelse af en almen boligorganisations ejendom godkendes af Byrådet. Såfremt ejendommen omfatter almene boliger, skal afhændelsen tillige godkendes af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Idet der ikke er tale om almene boliger, men en institution, kræver afhændelsen alene Byrådets godkendelse.

I henhold til almenboliglovens § 27 stk. 3. skal afhændelsen ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet ligges til grund. Henset til at købstilbuddet er i overensstemmelse med den af mægler fastsatte udbudspris for ejendommen, er det forvaltningens vurdering, at dette krav er overholdt.

Et salg på de skitserede vilkår vil resultere i et nettoprovenu for Lejerbo, når der fradrages udgifter til indfrielse af eksisterende lån, øvrige omkostninger i forbindelse med salget – herunder flytteopgørelse i forbindelse med kommunens fraflytning af ejendommen. Det vil senere blive fremlagt et særskilt punkt vedr. denne fraflytningsopgørelse.

Lejerbo har over for forvaltningen oplyst, at der ikke i forbindelse med afhændelsen af ejendommen skal ske indbetalinger til Landsbyggefonden for mistede fremtidige renteindtægter, idet der er tale om en erhvervs ejendom/institution uden statslig støtte. Nettoprovenuet ved salget tilgår således boligselskabets dispositionsfond.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 6: Tilsagn, skema A - til 84 almene familieboliger, Ndr. Ringvej 1

15/16492

Resumé

Boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding, afd. 122/07 har den 12. oktober 2015 fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til etablering af 84 almene familieboliger på matr. nr. 334a Kolding Markjorder, 1. Afd., beliggende Ndr. Ringvej 1. Grundsælger er Kolding Kommune og aftalen er betinget af vedtagelse af lokalplan, der muliggør projektet samt kommunens godkendelse af skema A og B.

Sagen behandles i

Plan-og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema A godkendes med en samlet anskaffelsestotal inkl. energitillæg på 165.968.000 kr., svarende til 20.240 kr./m²,

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

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

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet godkendte den 29. september 2015 at sælge matr. nr. 334a Kolding Markjorder, 1. Afd., beliggende Ndr. Ringvej 1 til boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding til opførelse af et etageboligprojekt med et etageareal på i alt ca. 8.200 m² på betingelse af vedtagelse af lokalplan som muliggør projektet samt godkendelse af skema A og B. Det blev ligeledes besluttet, at der af salgssummen på i alt 22.960.000 kr. ekskl. moms skulle afsættes 16.400.000 kr. til betaling af grundkapitalindskud finansieret ved en tilsvarende forøgelse af salgsmålet for 2014.

Lokalplan 0111-13 ved Ndr. Ringvej – et etageboligområde, behandles på Plan- og Boligudvalgsmødet den 9. november 2015 (pkt. nr. 2) med henblik på endelig vedtagelse. Etablering af boliger på lokaliteten er i overensstemmelse med Plan- og Boligudvalget udvalgspolitik, hvor bosætning er et særligt fokusområde.

Skema A

Domea Lunderskov-Kolding ønsker tilsagn, skema A, til opførelse af 84 almene familieboliger på Ndr. Ringvej 1. Domea oplyser, at projektoplægget er i overensstemmelse med lokalplanen.

Grundarealet udgør ved skema A 4.758 m². Grundsælger er Kolding Kommune.

Grundudgifterne udgør 32.772.000 kr. svarende til 3.997 kr./m² inklusiv moms og tilslutningsafgifter til kloak, el, vand og varme. Det er i grundkøbsaftalen forudsat, at kommunen deltager i en evt. forureningsoprensning af grunden med et beløb på maksimalt 800.000 kr. ekskl. moms.

Købsaftalen indeholder en bestemmelse om, at der skal opføres 96 almene familieboliger på ejendommen. Domea har siden ønsket projektet justeret med en reduktion af antal boliger fra 96 til 84 stk. for at få en større variation i boligstørrelserne. Byrådet har som grundsælger accepteret ændringen den 26. oktober 2015.

Der påtænkes således opført 84 familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 8.200 m², som fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
3	72
4+	12

3-rumsboligerne har et areal på 95 m², og 4-rumsboliger har et areal på 113 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør 98 m².

Jf. projekt materialet består bebyggelsen af 4 punkthuse i 6 etager, (partielt 7 etager), som er placeret oven på en grøn plint. Under plinten ligger hele parkeringsanlægget samt flere sekundære funktioner. Oven på plinten udføres fælles friarealer og midt i bebyggelsen anlægges en offentlig trappe/rampegade, som forbinder området syd for bebyggelsen med Utzonsgade. Bebyggelsen udføres i et venligt og moderne formsprog med lyse bygningskroppe placeret på den grønne plint.

Byggeriet udbydes i begrænset udbud i totalentreprise.

Af budget 2015 budgetnote 0.33 – klausuler ved kommunalt støttet byggeri – fremgår det, at ”kommunens udbuds- og indkøbspolitikens bestemmelser skal overholdes”. I forhold til brugen af sociale klausuler og arbejdsklausuler i nærværende projekt har Domea oplyst, at der stilles krav til totalentreprenøren om, at mindst 4 stillinger der anvendes til at opfylde kontrakten skal besættes med elever. Ligeledes stilles der i entreprisekontrakterne krav om, at løn og arbejdsvilkår for de personer som udfører arbejdet ikke må være mindre gunstige end dem, der i henhold til kollektive overenskomster mv. gælder for arbejde af samme art, der hvor arbejdet udføres.

Byggeriet har forventet byggestart medio juni 2016 og forventet aflevering den medio august 2018. Forventet indflytning 1. september 2018.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 165.968.000 kr., svarende til 20.240 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum holder sig inden for det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg. Den årlige husleje ved skema A anslås til 939 kr. pr. m² ekskl. el, vand og varme.

Domea oplyste i forbindelse med grundkøbet, at man forventede en årlig husleje på 909 kr./m² ekskl. forbrug. Som følge af at driftsbudgettet nu er gennemarbejdet på baggrund af det færdige projektoplæg og sammenholdt med tilsvarende byggerier i Domea's portefølje, er lejeniveauet hævet med 30 kr. pr. m². Dette medfører jf. oplysninger fra Domea, at afdelingen vil starte på et mere robust grundlag. Huslejen pr. m² er på niveau med lejen for Lejerbos kommende familieboliger på Kløvkær, og forvaltningen vurderer, at huslejeniveauet er fornuftigt.

Udgiftsfordelingen for projektet:

- Grundudgifter 32.772.000 kr.
- Entrepriseudgifter 109.808.000 kr.
- Omkostninger 20.904.000 kr.
- Gebyrer til offentlige myndigheder 2.484.000 kr.

Grundudgifterne udgør 19,75 % af den samlede anskaffelsessum og holdes således under de anbefalede 20 %.

Den samlede anskaffelsessum finansieres med 88 % realkreditlån, 10 % kommunal grundkapital og 2 % beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan således opgøres til 16.597.000 kr.

Der er oprindeligt afsat 16.400.000 kr. til den kommunale grundkapital i forbindelse med grundsalget. De resterende ca. 197.000 kr. finansieres af de midler, der i øvrigt er afsat til grundkapital.

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

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

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

Domea udbyder finansieringen og eftersender oplysninger om vilkår.

Da det bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, kan bygherre ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B.

Det skal bemærkes, at idet maksimumbeløbet inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, skal en eventuel budgetoverskridelse afholdes af bygherre fx via egenkapitalen. Domea Lunderskov-Kolding's egenkapital er af begrænset størrelse, hvorfor denne ikke vil kunne dække en større budgetoverskridelse.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 7: Lovliggørelse af erhverv i garage i boligområde, Vonsildvej 89

14/18256

Resumé

Forvaltningen er i forbindelse med en ansøgning om udestue på ejendommen, Vonsildvej 89, blevet opmærksom på, at garagen er indrettet til trykkerivirksomhed.

Ved besigtigelse er det af ejer oplyst, at garagen er opført i 2008 med henblik på at indrette trykkeri og ikke garage som oplyst i byggeansøgningen. Ejeren oplyser, at der er én ansat i virksomheden.

Trykkeriet henføres til miljøklasse 2.

Ejendommen ligger i et kommuneplanlagt boligområde. Trykkeriet kan ikke umiddelbart placeres på ejendommen, da det er udlagt til beboelse.

Forvaltningen vurderer, at der ved bevarelse af trykkeriet ikke vil ske en ændring i boligområdets karakter med hensyn til trafik og støj. Herudover fremstår trykkeriet som en garagebygning.

På baggrund af den konkrete sag har forvaltningen udarbejdet retningslinjer for mulighederne for at indrette erhverv i boligområder, henholdsvis med og uden lokalplan. Retningslinjerne er vedlagt som bilag 1.

Kommunen skal virke for kommuneplanen, men har også mulighed for ikke at tillægge kommuneplanen retsvirkning for ejeren, ud fra en vurdering om, at områdets karakter som området ikke ændres.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget beslutter retlig lovliggørelse af trykkeri i garagebygningen, beliggende Vonsildvej 89 under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige indsigelser ved partshøring af omkringboende.

at udvalget tager til efterretning, at vedlagte retningslinjer udgør fremtidig vejledning om administration af erhverv i boligområder.

Sagsfremstilling

Forvaltningen bliver med ansøgning om en udestue på Vonsildvej 89 opmærksom på, at der er indrettet erhverv i garagen. Oversigtskort er vedlagt som bilag 2.

Ved besigtigelse af forholdene i november 2014 bekræftes det, at der er indrettet trykkeri i garagen. Billeder fra besigtigelsen er vedlagt som bilag 3.

Garagen på 60 m² er opført i 2008.

Bygningen er opvarmet og indeholder 2 arbejdspladser med PC'er samt en større plotter, lamineringsmaskine samt et stort skærebord.

Ejer oplyser, at hensigten med ansøgning om opførelse af garage i 2008 var at etablere trykkeriværksted. Ejeren har således handlet i ond tro.

Der skal således ske lovliggørelse af forholdet.

Der er mulighed for at lovliggøre trykkeriet i garagebygningen enten retligt eller fysisk.

Virksomheden tegnes af ejer samt ejers søn, der ikke boer på adressen. Der er på ejendommen tilknyttet en enkeltmandsvirksomhed tilhørende ejeren samt et anpartsselskab, hver ejer og ejers søn er tegningsberettiget.

Forvaltningen vurderer, at trykkerivirksomheden placeres i miljøklasse 2. Virksomheder der er placeret i miljøklasse 2, kan i henhold til Miljøstyrelsens håndbog om miljø- og planlægning typisk placeres i blandet bolig- og erhvervsområder.

Ejendommen ligger i boligområde 0412-B2 i kommuneplanen. Område 0412-B2 er udlagt til blandet boligbebyggelse med mulighed for åben-lav, tæt-lav og etageboliger. Offentlig og privat service må kun finde sted som allerede tilladt eller i lokaler oprindeligt opført til formålet. Kommuneplanens definition af blandet boligbebyggelse omfatter således ikke erhvervsvirksomheder, hvorfor forvaltningen anser rammebestemmelserne som præcist formuleret.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har vurderet, at afgørelsen i denne konkrete sag kan have præcedens virkning. På denne baggrund har forvaltningen udarbejdet retningslinjer for mulighederne for erhverv i boligområder. Retningslinjerne er vedlagt i bilag 3.

Ejeren er gjort opmærksom på, at afgørelsen af sagen har afventet disse retningslinjer.

Det er forvaltningens vurdering, at der, ud fra en planmæssig helhedsvurdering, er mulighed for at give tilladelse til trykkeri i garagebygningen, efter en partshøring af omkringboende.

Forvaltningen vurderer, at bygningen fremstår som en garage og derved ikke ændrer områdets karakter som boligområde. Herudover vurderes det, at trykkeriet ikke skaber øget trafik eller støj i området.

Virksomheden beskæftiger en medarbejder foruden ejeren af ejendommen. Hvorvidt antallet af medarbejdere stiger kan ikke kontrolleres. Det vurderes derimod, at med betingelse om, at der ikke kan ske bygningsmæssig udvidelse af virksomheden, vil ekspansions muligheden være så begrænset, at området fortsat vil fremstå som et boligområde. En forudsætning herfor er tillige, at virksomheden til en hver tid skal tegnes og drives af ejeren af ejendommen.

Ved retlig lovliggørelse gives der tilladelse til at have trykkeri i garagen, med betingelse om, at der ikke vil være udvidelsesmulighed samt, at virksomheden til enhver tid skal tegnes og drives af den der beboer og ejer ejendommen.

Inden der kan gives tilladelse hertil, skal der foretages partshøring af omkringboende samt indsendelse af nødvendigt teknisk dokumentation for eftervisning af bygningsreglementets overholdelse.

Herudover skal forvaltningen besigtige virksomheden, med henblik på at afklare om den er omfattet af bestemmelserne vedrørende miljøtilsyn.

Ved retlig lovliggørelse af den planmæssige placering vil der samtidig blive truffet afgørelse om fysisk lovliggørelse af de tekniske forhold, som er i strid med bygningsreglementet på opførelsestidspunktet. Herunder kan nævnes brand tekniske forhold samt eftervisning af bygningens varmetab, idet bygningen er opvarmet.

En retlig lovliggørelse vil betyde, at der i kommunen kan ske en forøgelse af mindre erhvervsvirksomheder i boligområder, som ikke er lokalplanlagte. Herunder åbnes der op for, at virksomheder ikke kun beskæftiger den, der ejer ejendommen og virksomheden.

Ved retlig lovliggørelse henledes opmærksomheden på et muligt fremtidigt boligområde ved Padholm. Oversigtskort er vedlagt som bilag 2. En fremtidig lokalplan vil således være bundet af at skulle planlægge ud fra en erhvervsvirksomhed i tæt tilknytning til boligområdet.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Benny Dall) godkendte indstillingens 1. ”at”.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Benny Dall) kunne ikke godkende indstillingens 1. ”at”.

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Molle Lykke Nielsen) godkendte indstillingens 2. ”at” med den justering, at det præciseres i retningslinjerne, at erhvervet skal udøves af ejeren af den tilknyttede bolig uden eller med begrænset fremmed medhjælp.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Molle Lykke Nielsen) kunne ikke godkende indstillingens 2. ”at”.

Bilag

Bilag 1 Retningslinjer.pdf

Bilag 2 oversigtskort.pdf

Bilag 3 billeder.pdf

Punkt 8: Kondemnering af boligen Skamlingvejen 154, Sjølund

15/14714

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har, på baggrund af en henvendelse fra beboeren af boligen Skamlingvejen 154, Sjølund, besigtiget ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen blev der konstateret skimmelsvamp og en del opfugtede konstruktioner.

Efterfølgende har forvaltningen haft Goritas til at udarbejde en rapport over skimmelsvamp i boligen.

Forvaltningen vurderer med baggrund i egen besigtigelse og den udfærdigede rapport, at indeklimaet i boligen Skamlingvejen 154, Sjølund, er forbundet med sundhedsmæssig risiko på grund af fugt og skimmelsvamp i et omfattende omfang.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der nedlægges forbud mod beboelse i boligen Skamlingvejen 154, Sjølund med virkning fra den 15. november 2015.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 27. august 2015 besigtiget boligen beliggende Skamlingvejen 154, Sjølund. Ved besigtigelsen kunne der konstateres synlige tegn på vækst af skimmelsvamp, samt opfugtede konstruktioner i et ikke ubetydeligt omfang.

Forvaltningen har efterfølgende rekvireret Goritas til en supplerende besigtigelse/vurdering. Goritas har efterfølgende udfærdiget en rapport, der har konstateret fugt- og skimmelangreb i et omfang i den besigtigede bolig, som skønnes at udgøre sundhedsfare ved ophold og beboelse, hvilket er i strid med byfornyelsesloven (LBK nr. 504 af 16. maj 2013).

Det vurderes ligeledes, at de registrerede fejl og mangler ikke kan udbedres, mens boligen er beboet.

Der er fremsendt partshøring til ejer og lejer med henblik på kondemnering af boligen.

Ejer har tidligere ringet ind på forvaltningen og oplyst, at hun ikke agter at foretage sig noget i sagen. Hun er bekendt med boligens tilstand, og mener ikke, at den er værd at ofre penge på.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør nedlægges forbud mod beboelse i den pågældende bolig, begrundet i omfattende fugt og skimmelsvamp i boligen.

Kommunen har, jf. Lov om byfornyelse og udvikling af byer, kap. 9 (bekendtgørelse nr. 132 af 5. feb. 2010) pligt til at nedlægge forbud mod benyttelse af boliger (kondemnering), når det vurderes, at fortsat benyttelse kan være forbundet med sundhedsfare.

Ved nedlæggelse af forbud mod beboelse har kommunen pligt til at forestå genhusning, herunder afholdelse af flytteomkostninger, dobbelt husleje i opsigelsesperioden, evt. ekstra husleje gennem 10 år med løbende nedtrapning med 10 % pr. år m.m.

50 % af udgifterne refunderes fra staten via byfornyelsesmidlerne. Hertil kommer udgifterne til tinglysning af kondemneringen.

Såfremt forvaltningen finder en erstatningsbolig, afholder Kolding Kommune flytteomkostningerne.

I tilfælde hvor lejer selv finder en erstatningsbolig, kan kommunen som alternativ til genhusningsudgifterne, yde en engangsgodtgørelse (Lov om byfornyelse § 68 stk. 2). 50 % af udgifterne refunderes fra staten via byfornyelsesmidlerne. Hertil kommer udgifterne til tinglysning.

I en tidligere sag, er der blevet ydet et grundbeløb på 10.000 kr. + 5000 kr./barn.

Det kan oplyses, at lejer telefonisk har oplyst, at han selv har fundet en ny bolig og ikke ønsker at få en engangsydelse til dækning af flytteomkostninger.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Godkendt.

Bilag

Goritas rapport 865485 Skamlingvejen 154, 6093 Sjølund.pdf

Punkt 9: Konsekvenser af budget 2016, anlæg og drift for vedtagne ændringsforslag

15/8757

Resumé

Beskrivelse af konsekvenserne for Ejendoms- og Boligpolitik af det vedtagne budget 2016.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen sender beskrivelser af konsekvenserne af det vedtagne budget 2016.

Nedenstående ændringsforslag blev vedtaget i det vedtagne budget 2016. De vedrører alle Plan- og Boligudvalgets arbejdsområde.

	2016	2017	2018	2019	Note
Udvikling Kolding Marina/fjordby	3.000	1.000	1.000		1
Afledt grundkapitalindsud ifm. relokalisering af daginstitutioner i Seest		4.500			2
Grundkapital set i sammenhæng med jordsalg	10.000				3
Grundkapital		8.000			4
Grundkapital (kapitaltilførsel) renovering af almene boliger		2.000			5

Note 1:

Ændringsforslaget medfører, at der kan igangsættes planlægning, indhentning af myndighedstilladelser, VVM mv. Der skal ske afklaring af proces, landvindingsmodel, tidsplan og organisering i løbet af efteråret 2015.

Note 2: Vedtagelsen af ændringsforslaget skal ses i sammenhæng med ændringsforslag BØU-A-03, hvor der er afsat anlægsmidler på i alt 45,6 mio. kr. i årene 2016-2017 til opførelse af ny daginstitution med 48 vuggestuepladser, 140 børnehavepladser, 8 specialpladser og gæstefunktion på 12 børnehavepladser i Sydvest-kvarteret. Beløbet på 4,5 mio. kr. svarer til restfinansiering af grundkapitalindsud på i alt ca. 11 mio. kr. til opførelse af 55 almene boliger fordelt med 20 boliger på Lykkegårdsvej 48 og 35 boliger på Kløvkær.

Note 3: Ændringsforslaget medfører, at der kan anvendes 10 mio. kr. til grundkapitalindsud i 2016 til almene familieboliger på kommunalt ejede arealer, hvor grundkapitalindsuddet finansieres via indtægter ved grundsalget (lukket salgsmotor). Konsekvensen af ændringsforslaget er, at salget af kommunal udviklingsjord ikke kan konteres på salgsbudgettet for salg af jord og ejendomme, og dermed ikke medvirker til realisering af salgsbudgettet. Forvaltningen vil primo 2016 forelægge en status fra boligselskaberne på forslag til nye projekter, som er indhentet i efteråret 2014, i forbindelse med styringsdialogmøder mv. På baggrund af oversigten vil forvaltningen lægge op til en drøftelse og stillingtagen til fordelingen af grundkapitalindsud.

Note 4: Ændringsforslaget medfører, at der i 2017 kan anvendes 8 mio. kr. i grundkapitalindsud til opførelse af nye almene familieboliger. Forvaltningen vil primo 2016 forelægge en status fra boligselskaberne på forslag til nye projekter, som er indhentet i efteråret 2014, i forbindelse med styringsdialogmøder mv. På baggrund af oversigten vil forvaltningen

lægge op til en drøftelse og stillingtagen til fordelingen af grundkapitalindskud. Grundkapitalindskuddet udgør 10 % af anskaffelsessummen indtil udgangen af 2016. Herefter stiger andelen til 14 %, med mindre det på nationalt plan besluttes at forlænge perioden yderligere. Såfremt der ikke sker forlængelse, vil forvaltningen i løbet af 2016 foreslå, at tilsagnet til grundkapitalindskud fremrykkes fra 2017 til 2016.

Note 5: Der er afsat 2 mio. kr. til renovering af den almene bygningsmasse i 2017. Beløbet vil primært disponeres i form af kapitaltilførsel i renoveringssager, hvor Landsbyggefonden yder støttelån. Sagerne bliver fremlagt løbende i takt med at Landsbyggefonden har givet støttetilsagn. Der kan eventuelt blive behov for fremrykning af beløbet fra 2017 til 2016.

Der vil blive fremlagt en sag på næste udvalgmøde med en gennemgang af de budgetbemærkninger, der blev vedtaget sammen med budget 2016 – og som hører til under Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Godkendt.

Punkt 10: Konsekvenser af budget 2016, anlæg og drift for afviste ændringsforslag

15/8757

Resumé

Beskrivelse af konsekvenserne for Ejendoms- og Boligpolitik af det vedtagne budget 2016 for afviste ændringsforslag.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen sender beskrivelse af konsekvenserne af det vedtagne budget 2016.

Nedenstående ændringsforslag blev ikke medtaget i det vedtagne budget 2016:

Anlæg	2016	2017	2018	2019	Note
Renoveringspulje til den almene boligmasse	2.000	2.000	2.000	2.000	1
Byfornyelse og boligforbedring	500	500	500	500	2
Pulje til støjdæpende tiltag i Kolding Midtby	2.000	2.000	2.000	2.000	3
Drift	2016	2017	2018	2019	Note
Pulje til støjdæpende tiltag i Kolding Midtby, afledt drift		100	100	100	4

Øvrige forslag fra Plan- og Boligudvalget, med indvirkning på Plan- og Boligudvalgets arbejdsområde:

Øvrige	2016	2017	2018	2019	Note
Pulje til grundkapitalindsud til opførelse af nye almene familieboliger	10.000				5
Drift – Administrationspolitik	2016	2017	2018	2019	Note
Strategisk planlægning – herunder revision, opdatering og planlægning vedr. lokalplan for bymidten, skilte og facaderegulativ og erhvervsområder	550	550	550	550	6
Kommuneplan - revision af kulturmiljøer og værdifulde landskaber	250	250			7
Digital kommuneplan	250	50	50	50	8
Nedskrivning af indtægtsbudget som følge af mindre indtjening på	2.700	2.700	2.700	2.700	9

byggesagsgebyrer. Model med uændrede gebyrstørrelser.

Nedskrivning af indtægtsbudget som følge af mindre indtjening på byggesagsgebyrer. Model med forhøjelse af faste gebyrer på byggesager.

950-	950-	950-	950-	10
1.950	1.950	1.950	1.950	

Nedskrivning af indtægtsbudget som følge af mindre indtjening på byggesagsgebyrer. Model med gebyr efter medgået tid i alle sager.

650	650	650	650	11
-----	-----	-----	-----	----

Note 1: Der blev med ændringsforslaget foreslået afsat en renoveringspulje på 2 mio. kr. pr. år i perioden 2016-2019. Ændringsforslaget blev ikke vedtaget i sin fulde udstrækning, men der blev afsat et engangsbeløb på 2 mio. kr. i 2017. Forvaltningen vil følge behov og udvikling i løbet af første halvår 2016 med henblik på en overvejelse, om der skal foreslås yderligere midler til renovering af den almene boligmasse på budget 2017.

Note 2: Ændringsforslaget på yderligere 500.000 kr. under byfornyelse til nedrivning af faldefærdige ejendomme. Forslaget blev ikke vedtaget, og det betyder, at støtte til nedrivning af faldefærdige ejendomme skal finansieres via den afsatte pulje til byfornyelse.

Note 3: Puljen på 2 mio. kr. pr. år i perioden 2016—2019 til støjdæmpende tiltag blev ikke vedtaget ved budget 2016. Konsekvenserne er, at det ikke er muligt for kommunen at gå i partnerskaber med private bygherrer om støjdæmpning af byrum i f.eks. Kolding Midtby og at det ikke er muligt at etablere støjdæmpende foranstaltninger mod trafikstøj i form af eksempelvis støjreducerende asfalt. Forvaltningen vil afsøge muligheder for at søge fonde til finansiering af støjskærm ved Klostergården i samarbejde med Domea.

Note 4: Afledt drift ifht. note 3.

Note 5: Ændringsforslaget vedr. afsættelse af 10 mio. kr. til grundkapitalindsud blev ikke vedtaget som foreslået, men i stedet blev der besluttet at afsætte 10 mio. kr. til grundkapitalindsud finansieret via grundsalg. Se sag med konsekvenserne af de vedtagne ændringsforslag.

Note 6: Ændringsforslaget vedr. allokering af midler til strategisk planlægning – herunder revision, opdatering og planlægning vedr. lokalplan for bymidten, skilte og facaderegulativ mv. blev ikke vedtaget. Konsekvensen er, at arbejdet ikke igangsættes – eller alternativt, at arbejdet prioriteres i forhold til lokalplanlægning til private udviklingsprojekter.

Note 7: Ændringsforslaget, som indebærer prioritering af ressourcer til revision af kulturmiljøer og værdifulde landskaber som et led i kommuneplanlægningen, blev ikke vedtaget. Da opgaven vedrørende kulturmiljøer er helt essentiel – blandt andet i relation til Christiansfeld og UNESCO-udpegningen - foreslår forvaltningen, at denne opgave prioriteres ind i forhold til øvrige planopgaver, mens opgaven vedr. værdifulde landskaber nedprioriteres.

Note 8: Afsætning af midler til en digital kommuneplan blev ikke prioriteret ved budget 2016. Konsekvensen er, at Kolding Kommune som den eneste kommune i Trekantområdet Danmark ikke kan udarbejde en fuldt digital kommuneplan, som ellers besluttet med vedtagelsen af Planstrategi 2015.

Note 9, 10 og 11:

Ved budgetforhandlingerne blev der forelagt forskellige modeller for den fremadrettede opkrævning af byggesagsgebyrer med afledt behov for rammekorrektion af indtægtsbudgettet. Ingen af modellerne blev vedtaget i budget 2016. Da der er fastsat et for højt indtægtsbudget for byggesagsgebyrer, som ikke er muligt at realisere med den nye opkrævningsmodel efter medgået tid, er der behov for en stillingtagen. Der vil blive forelagt en sag til politisk stillingtagen på decembermødet.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Godkendt.

Punkt 11: Plan- og Boligudvalgets politikområder, overførsler af rådighedsbeløb fra 2015 til 2016

15/1146

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen sender, som en del af bevillingskontrollen, oversigt over overførsler af projektudgifter og projektindtægter fra 2015 til 2016 ekskl. serviceudgifter på Plan- og Boligudvalgets politikområder.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at overførslerne fra 2015 til 2016 sendes til Byrådets tiltrædelse.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen oplyser, at denne bevillingskontrol danner grundlag for udarbejdelsen af det forventede årsregnskab 2015, hvorfor bevillingshaveren skal foretage en total gennemgang af samtlige bevillings- og budgetposter.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger for overførsler til 2016 ekskl. serviceudgifter. Overførslerne for 2015 og 2016 skal ses under ét og er udgiftsneutral.

Anlæg: (beløb i 1.000 kr.)

Tekst	U/I	2015	2016	Note
P.nr. 4580 Bygningsforbedringsudvalget 2009	U I	-353 176	176	1
P.nr. 4606 Ramme til byfornyelse og boligforbedring	U I	-2.594 1.297	1.297	2
P.nr. 4636 Fugt og Skimmelsvamp	U I	-1.357 678	1.357 -678	3
P.nr. 4661 Nedrivning af Vonsild Mølle	U I	-283 141	142	4
P.nr. 4699 Byfornyelse Lindegade 26	U I	-2.000 1.000	2.000 -1.000	5
P.nr. 4700 Byfornyelse Lindegade 28	U I	-2.200 1.100	2.200 -1.100	6

Note 1:

Vedtagne byfornyelsesprojekter, endnu ikke afsluttet, forventes afsluttet i 2016.

Note 2:

Rammen er disponeret til byfornyelse og boligforbedring. Projekterne forventes igangsat i 2016.

Note 3:

Beløbet overføres til 2016 og reserveres til brug i forbindelse med eventuelle genhusningssager.

Note 4:

Der arbejdes med løsning omkring nedrivning af Vonsild Mølle, hvorfor beløbet overføres til 2016.

Note 5:

Projekt er afsluttet. Afventer endeligt regnskab samt udbetalingsanmodning.

Note 6:

Projekt er afsluttet. Afventer endeligt regnskab samt udbetalingsanmodning.

Centralforvaltningens bemærkninger

Ansøgningen medfører overførsel af et samlet rådighedsbeløb fra 2015 til 2016 på 4,395 mio. kr., hvoraf 4,175 mio. kr. modsvares af låneoptagelse, og de resterende 0,220 mio. kr. modsvares af kasseforbrug.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Godkendt.

Punkt 12: Bevillingskontrol ultimo 2015 for Plan- og Boligudvalgets politikområder

15/1146

Resumé

Bevillingskontrol ultimo 2015 for Plan- og Boligudvalgets politikområder.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet for alle områder.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingskontrollen pr. 30. september 2015 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Denne bevillingskontrol danner grundlag for udarbejdelsen af det forventede årsregnskab 2015, hvorfor bevillingshaveren skal foretage en total gennemgang af samtlige bevillings- og budgetposter.

Bevillingskontrollen skal indeholde budgetmæssige tilpasninger og skal være udgiftsneutral i forhold til forbrug af likvide aktiver.

Byrådet har vedtaget, at der for serviceudgifter kan overføres overskud og underskud svarende til 5 % af politikområdets samlede bruttodriftsbevilling.

Overførsel af eventuelle driftsmidler fra 2015 til 2016 foretages ved regnskabsafslutningen i april 2016.

Finansforskydninger:

Beløb i 1.000 kr.	2015	2016	Note
Indskud i landsbyggefonden	-18.114	18.114	1

Note 1:

Der overføres 18.068.000 kr. fra 2015 til 2016. Beløbet er disponeret med 16.597.000 kr. til Ndr. Ringvej 1, 1.300.000 kr. til Vifdam, 186.000 kr. til Kløvkær og de resterende 31.000 fastholdes som rammebeløb.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Godkendt.

Punkt 13: 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 dette punkt, fordi det kun er et orienteringspunkt.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Godkendt.

Bilag

Mundtlig orientering om planlægning for H.C. Petersensvej

Planlægning for Christian 4. Vej 13, Kolding

Punkt 14: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-11-2015

Godkendt.

Punkt 15: 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 09-11-2015

Drøftet. Der er ingen aktiviteter i den kommende periode til protokollering.