

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 12-06-2017

Mødedato Mandag d. 12. juni 2017 kl. 13:00

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

Arkitekturpolitisk redegørelse 2017.....	3
Udviklingsmuligheder i kystnære områder - tilbagemelding på statslig påbud om gennemgang af ar	4
Afrapportering af budgetnote 0.11 - boliger til unge med specielle behov.....	8
Lukket.....	10
Ansøgning om principgodkendelse af udvidelse af afd. 10, Almind, Boligselskabet Kolding.....	11
Differentieret ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsdekning - Lejerbo Kolding.....	13
Initiativer til nedbringelse af tomgangsleje ved ældreboliger.....	17
Fra tunnel til Kongeå- et grønt strøg i Vamdrup.....	19
Øget antal byggeretter, område 2, Elkærholmparken.....	24
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 58 - Øst for Vejlevej.....	27
Endelig vedtagelse af lokalplan 0412-13 Og kommuneplantillæg 62 Ved Vonsildvej.....	31
Synopsis for lokalplan 0735-31 ved Profilvervej med tilhørende kommuneplantillæg 64.....	34
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1311-11 Ved Christiansfeld gamle skole.....	37
Fremlæggelse af forslag til tillæg 67 til kommuneplan 2013-2025 Ved Bredgade.....	42
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0122-16 Ved Bertram Knudsens Vej.....	44
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0515-11 Ved Bramdrupskovvej.....	47
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0911-12 Ved Stenderupvej.....	50
Orientering om afslag til udstykning i Ødis-Bramdrup.....	54
Chaufførers hvile og velfærdsfaciliteter.....	56
Status på budgetlægning 2018, samt overslagsårene 2019-2021 for Ejendoms- og Boligpolitik.....	58
Budget 2018 med overslagsår 2019-2021 med ændringsforslag.....	59
Bevillingsstatus pr. 30. april 2017 for Plan- og Boligudvalget.....	61
Deltagelse i aktiviteter.....	63
Orienteringspunkter.....	64
Orientering fra formanden.....	65

Punkt 1: Arkitekturpolitisk redegørelse 2017

16/829

Resumé

Arkitekturteamet foretager en årlig afrapportering til Plan- og Boligudvalget i form af en arkitekturpolitisk redegørelse.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at ”Arkitekturpolitisk redegørelse 2017” tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget vedtog den 9. marts 2015 at oprette et arkitekturteam bestående af 6 arkitekter fra By- og Udviklingsforvaltningen med repræsentation fra Planafdeling, Vej og Park, Byggesagsafdeling og Kommunale Ejendomme.

Arkitekturteamet skal årligt foretage en afrapportering til Plan- og Boligudvalget i form af en arkitekturpolitisk redegørelse, som giver udvalget et indtryk af de resultater, der er opnået og de samarbejder, som arkitekturteamet har indgået i.

”Arkitekturpolitisk redegørelse 2017” er vedhæftet som bilag.

På september mødet vil forvaltningen arrangere en mini-workshop, hvor der bliver mulighed for at drøfte og arbejde med arkitekturstrategien.

På mødet deltager Stadsarkitekt Michael Pagaard Madsen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Bilag

Arkitekturpolitisk redegørelse 2017

Punkt 2: Udviklingsmuligheder i kystnære områder - tilbagemelding på statslig påbud om gennemgang af arealreservationer

17/5406

Resumé

Erhvervsministeren har som led i det igangværende lovarbejde omkring planloven sendt landets kommuner to breve.

I det ene brev udbeder han, at kommunen gennemgår og forholder sig til de arealreservationer til ferie- og fritidsanlæg, kommunen har udlagt. Ministeren anvender en mulighed i den gældende planlov, hvor kommunen er pålagt at gennemgå og ajourføre sin planlægning, samt tilvejebringe oplysninger til brug for landsplanarbejdet. Fristen for tilbagemelding til staten er den 15. juli 2017.

Med det andet brev inviterer ministeren landets kommuner til ansøgning om nye udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen.

Brevet muliggør dermed kommunernes forberedelse af ansøgninger, der skal fremsendes senest den 15. oktober 2017. På baggrund af de fremsendte ansøgninger forventer staten senest i efteråret 2018 at udstede et landsplandirektiv for de nye udviklingsmuligheder.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at tilbagemelding vedrørende gennemgang af arealreservationer til ferie- og fritidsanlæg godkendes,

at anbefalinger vedrørende nye udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Erhvervsministeren har som led i det igangværende lovarbejde omkring planloven sendt landets kommuner to breve.

I det ene brev udbeder han, at kommunen gennemgår og forholder sig til de arealreservationer til ferie- og fritidsanlæg, kommunen har udlagt. Ministeren anvender en mulighed i den gældende planlov, hvor kommunen er pålagt at gennemgå og ajourføre sin planlægning, samt tilvejebringe oplysninger til brug for landsplanarbejdet. Fristen for tilbagemelding til staten er den 15. juli 2017.

På baggrund af tilbagemeldingerne fra landets kommuner, vil folketinget tage stilling til antallet af potentielle nye forsøgsprojekter under en ny ordning for kyst- og naturturisme. Ordningen er aftalt som led i det samlede folketingsforlig ”Danmark i bedre balance – Bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet”, indgået i juni 2016. Aftalen udgør også grundlaget for de igangværende ændringer af planloven. Iflg. aftalen vil der være mulighed for op til 15 nye forsøgsprojekter, men aftaleparterne vil tage stilling til det konkrete antal på baggrund af gennemgangen på landsplan.

Med det andet brev inviterer ministeren landets kommuner til ansøgning om nye udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen, forudsat at planlovsforslaget godkendes med det fremsatte indhold. Brevet muliggør dermed kommunernes forberedelse af ansøgninger, der skal fremsendes senest den 15. oktober 2017. På baggrund af de fremsendte ansøgninger forventer staten senest i efteråret 2018 at udstede et landsplandirektiv for de nye udviklingsmuligheder. Til forskel fra muligheder vedrørende sommerhusområder, og mulighed for at overføre sommerhusområder fra kystnærhedszone til byzone, vil udpegning af udviklingsområder i kystnærhedszone være en fast del af kommuneplanrevisionens procedure.

Gennemgang af reservationer til ferie- og fritidsanlæg

Erhvervsministerens påbud om gennemgang af arealreservationer til ferie- og fritidsanlæg i de kystnære områder indebærer, at kommunen formelt melder tilbage om, hvorvidt den planlægning, som arealreservationerne er et udtryk for, fortsat er aktuel.

I forlængelse af Erhvervsministerens påbud er der offentliggjort en teknisk vejledning til den påkrævede indberetning ifm. gennemgangen. Jf. vejledningen skal der indberettes oplysninger for de kommuneplanrammer, der udgør kommunens

reservationer til ferie- og fritidsanlæg inden for kystnærhedszone eller de kystnære arealer i byzone. En reservation til ferie- og fritidsanlæg defineres i den sammenhæng med henvisning til den nationale planportals (PlansystemDK) som:

1. Feriecenter (feriecenter eller feriehotel)
2. Campingplads
3. Oplevelsesanlæg (fx museum, golfbane, zoo, rekreativt anlæg, forlystelsespark)
4. Lystbådehavn
5. Andet (fx feriekoloni)

I forbindelse med tilbagemeldingen er der en række oplysninger, som staten udbeder sig beskrevet nærmere. Oplysningerne fremgår af vedlagte bilag.

For Kolding Kommunes vedkommende omfatter påbuddet konkret de udlagte arealer til:

- Golfbane på Drejens
- Lystbådehavnen Marina City

Gennemgangen skal tage udgangspunkt i den gældende kommuneplan 2013, i og med at tilbagemeldingen skal ske ift. de planmuligheder (reservationer til fremtidige anvendelser/udvidelser), som kommunen allerede er tildelt. Dermed ses bort fra indholdet i forslag til Kommuneplan 2017, som endnu ikke er endelig godkendt.

Golfbanen på Drejens:

Arealet er udlagt i kommuneplanen, dels ved kommuneplanens ”4.4.1 Retningslinje for større fritids- og idrætsanlæg” (jf. Kommuneplan for Trekantområdet), dels ved kommuneplanramme 0523.G1 Drejens (område til fritidsformål).

Som resultat af en idé om, at muliggøre byudvikling på eksisterende golfbanearaler i den nordlige del af Kolding, blev der i kommuneplan 2013-2025 udpeget et areal øst for Nr. Bjert, mellem Eltang Vig og Drejensvej, hvor der kan planlægges for et golfanlæg. Jf. kommuneplanen er det forventningen, at der eksisterer gode muligheder for at skabe en golfbane i international klasse, blandt andet ved placering i, og i samspil med områdets landskab. En ny golfbane vil samtidig kunne medvirke til at styrke Kolding som turistmål af national og international karakter, samt fremme af landskabs- og fritidsoplevelser i kommunen.

En realisering af en ny golfbane på Drejens forudsætter, at der findes en model for finansiering af flytningen, hvilket endnu ikke er tilvejebragt. Der er således heller ikke foretaget en videre planlægning af arealet, herunder lokalplanlægning.

Ovenstående arealreservation indgår fortsat i forslag til Kommuneplan 2017, hvormed den særlige mulighed for at placere en ny golfbane på Drejens og inden for kystnærhedszone stadig er aktuel.

By- og Udviklingsforvaltningen anbefaler, at reservationen opretholdes med mulighed for fortsat at arbejde for en realisering af den – og herunder en udflytning af den eksisterende golfbane i den nordlige del af Kolding, på Skovvangen.

Lystbådehavnen Marina City:

Der pågår en planlægning af den nye Marina City, der baserer sig på de eksisterende rammers formål og udbygningsmulighed. Som en del af planlægningen er Kolding Kommune i dialog med Kystdirektoratet og Erhvervsstyrelsen blandt andet ift. muligheder for udbygning på opfyldt nærmere den eksisterende kystlinje, end gældende kommuneplanrammer muliggør.

Indberetningen ifm. gennemgangen af arealreservationer tager udgangspunkt i de gældende rammer, hvilket er i overensstemmelse med den tekniske vejledning.

I dialogen med de statslige myndigheder har der været opmærksomhed på, hvorvidt dele af det samlede Marina City projekt kunne løftes bedre ved at en udpegning som udviklingsområde i kystnærhedszone, med hjemmel i den kommende planlov. Forvaltningen vurderer dog, at den mulighed vil forlænge planprocessen u hensigtsmæssigt, set i forhold til det udgangspunkt, der eksisterer med gældende plangrundlags udbygningsmuligheder.

By- og Udviklingsforvaltningen anbefaler, at reservationen opretholdes med mulighed for fortsat at arbejde for en realisering af marina city.

Nye muligheder i kystnærhedszone

Kolding Kommune er ved brev fra Erhvervsministeren blevet inviteret til at ansøge om nye udviklingsmuligheder i kystnærhedszone.

Fristen for ansøgning er 15. oktober 2017, hvorefter staten forholder sig til indkomne ansøgninger. Herefter forventer staten at landsplandirektiv for udviklingsområder, udlæg og omplacering af kystnære sommerhusområder og overførsel af sommerhusområder til byzone kan udstedes senest i efteråret 2018.

Udviklingsområder:

Det er en forudsætning for ansøgning om udviklingsområder, at det baseres på endeligt vedtaget kommuneplanstrategi. Alternativt i form af en strategi for én eller flere relevante temaer. Sidstnævnte sigter på overgangs situationen ifm. den nye planlov, der formelt set giver hjemmel til muligheden, men som samtidig træder i kraft efter, at mange af landets kommuner har godkendt sin kommuneplanstrategi.

Erhvervsstyrelsen har i april-maj sendt udkast til vejledning om udviklingsområder i høring. Heraf fremgår hvilke forventede procedurer og krav der er til udpegnings og anvendelse af udviklingsområder i kystnærhedszonen, når den nye planlov træder i kraft. Heraf tydeliggøres det, at de nye udviklingsmuligheder vil koble sig på den almindelige kommuneplanlægningsprocedure og dens 4 års cyklus:

"Når erhvervsministeren har udstedt et landsplandirektiv med udviklingsområder indarbejder kommunalbestyrelsen disse i kommuneplanen parallelt med udpegnings af Grønt Danmarkskort. På sigt vil processen for udpegnings og ændring af udviklingsområders afgrænsning ske ved ansøgning om udpegnings og ændring af udviklingsområder i landsplandirektiv i forbindelse med kommunernes planstrategi i følge de almindelige planprocedurer. Kommunalbestyrelsen vil i forbindelse med revisionen af kommuneplanen kunne revidere udpegnings af Grønt Danmarkskort efter reglerne herom i planloven."

Af vejledningen fremgår blandt andet følgende formål med og forudsætninger for udviklingsområderne:

- Med udpegnings af udviklingsområder får kommunalbestyrelsen mulighed for at udvikle byer og landsbyer på en måde, der giver nye potentialer for vækst og udvikling i lokalsamfundet og i kommunen. Det kan handle om arealer til nye boliger, nye virksomheder eller udvidelse af eksisterende virksomheder og udvikling af turistfaciliteter. Planlægning for udvikling af byer og byvækst skal følge de generelle regler herom i planloven.
- I udviklingsområderne gælder de nye mere fleksible regler for landzoneadministration, så der skabes bedre mulighed for at drive virksomhed, arbejde og bo i landdistrikterne. Ændringerne skal skabe mere tidssvarende rammer for landbrug samt nye muligheder for udvikling af attraktive landsbyer. Desuden gives borgere og virksomheder umiddelbare rettigheder i udviklingsområder svarende til de generelle regler for landzone.
- Udviklingsområder er områder uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil derfor som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Udviklingsområder kan dog også åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten fx omkring byerne og på de små og mellemstore øer, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser.
- I udviklingsområderne skal kommunalbestyrelsen sikre og udbygge offentlighedens adgang, så både borgere og turister fremadrettet kan have glæde af de åbne kyster. I udviklingsområderne gælder planlovens generelle regler for planlægning inden for kystnærhedszonen ved udlæg eller ændring af sommerhusområder og udlæg af ferie- og fritidsanlæg.

Endvidere er følgende fremgangsmåde en forudsætning:

- Konkret og systematisk analyse af kystlandskabet ift. det pågældende ønske om udpegnings af Udviklingsområde i kystnærhedszone
- Udpegnings af område med kommuneplanstrategi (der generelt udarbejdes inden udgangen af 1. halvdel af byrådsperiode)
- Landsplandirektiv (opsamlende for landets kommuner, hvert 4. år)
- Detaljeret planlægning og indarbejdning i kommuneplan

If. ovenstående er der tale om en kompleks planlægning, som indebærer stillingtagen til en række forskellige forhold. By- og Udviklingsforvaltningen anbefaler derfor, at det kommende arbejde omkring kommuneplanstrategi skal have fokus på muligheden for anvendelse af den nye planlovs mulighed.

Sommerhusområder:

Den statslige ordning indebærer, at såfremt en kommune ønsker at udlægge nye sommerhuse, skal den til gengæld udtage arealer til sommerhuse andetsteds. Der er ikke meldt et officielt forhold / en officiel fordelingsnøgle ud, men udgangspunktet er, at nye udlæg kun kan ske, hvis der udtages andre steder.

Forventeligt skal der udtages 5000 sommerhus på landsplan, som giver mulighed for 6000 nye.

Der er en række kriterier, der skal indfries i forbindelse kommunernes eventuelle ønsker om omfordeling af sommerhuse, samt eventuelle ønsker om udlæg af nye sommerhusområder. Bl.a. skal udlæg af sommerhusområder være beliggende i sammenhængende områder, og placeres i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er et turistmæssigt potentiale.

Hvad angår sommerhusområder, har Kolding Kommune arealer til sommerhusområder ved Grønninghoved Strand, som er delvist uudnyttede. Med lokalplan fra 2015 blev muliggjort udbygning af det eksisterende sommerhusområde. På baggrund af den relativt nye mulighed set i forhold til realiseringen, anbefaler forvaltningen, at arealerne ikke meldes ind i forbindelse med en omfordeling af arealer til nye sommerhusboliger.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Brev om gennemgang af reservationer til ferie- og fritidsanlæg i de kyst....pdf

Tilbage melding til Erhvervsstyrelsen ift. rammer til ferie- og fritidsanlæg

Brev om nye udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen.pdf

Punkt 3: Afrapportering af budgetnote 0.11 - boliger til unge med specielle behov

17/2919

Resumé

I budget 2016 er der medtaget en budgetnote vedrørende muligheden for etablering af 30 boliger til unge med specielle behov på tennishalsgrunden mellem Levisonsvej og Dyrehavegårdsvej.

By- og Udviklingsforvaltningen har været i dialog med AAB i forhold til et muligt projekt på tennishalsgrunden. Drøftelserne med AAB er sket med skelen til de allerede planlagte familieboligprojekter med statsligt grundkapitaltilskud, og det forhold at flygtningetilstrømningen i en periode har været faldende.

På den baggrund vurderes det at de i budgetnoten foreslåede boliger kan rummes inden for de allerede planlagte familieboligprojekter, hvorfor der ikke på nuværende tidspunkt synes at være behov for at opføre yderligere boliger til unge med specielle behov på den gamle tennishalsgrund. Å Å Å

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Social- og Sundhedsudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør og senior- og socialdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Af budget 2016 fremgår nedenstående budgetnote:

0.11 "Boliger til unge med særlige behov"

Det pålægges By- og Udviklingsdirektøren i samarbejde med Senior- og Socialdirektøren at tage kontakt til AAB med henblik på at undersøge muligheden for, at AAB køber den gamle tennishalsgrund mellem Levisonsvej og Dyrehavegårdsvej. Arealet anvendes til opførelse af de ca. 30 boliger for unge med specielle behov, der er beskrevet i Senior- og Socialforvaltningens overblik og boligbehov af 20. maj 2016. Projektet skal ses i sammenhæng Kameliahuset og Levisonsvej, hvor AAB er driftsherre. Grundprisen, der iøvrigt skal ses i sammenhæng med det samlede salgsbudget, bruges til hel eller delvis dækning af kommunens grundkapitalindskud.

Senior- og Socialforvaltningen har foretaget en fornyet vurdering og ser på den baggrund et behov for 16 erstatningsboliger og 21 nye boliger inden for det specialiserede socialområde. De 37 boliger er fordelt på 31 boliger til unge med specielle behov og 6 boliger til ældre med specielle behov. By- og Udviklingsforvaltningen og Senior- og Socialforvaltningen vurderer, at disse 37 boliger, grundet faldende flygtningeantal, kan rummes inden for de aktuelle planer for opførelse af almene familieboliger med statsligt grundkapitaltilskud modrettet flygtninge. Samlet set er det planen, at der opføres ca. 200 nye boliger med statsligt tilskud på 5 forskellige lokaliteter i Kolding by - nemlig mere bestemt på Gimbel-grunden, Bertram Knudsens Vej, Bredgade, Warmingsgade og Kolding Å...park. Styrrelsesmæssigt fordeles boligerne sig med ca. 90 små boliger på under 45 m², ca. 40 mellemstore boliger på 45-65 m² og ca. 70 store/almindelige familieboliger på 65-115 m².

De 37 boliger som handicapområdet efterspørger kan således fordeles følgende måde:

- 10 små almene familieboliger på under 45 m² til unge med specielle behov på Gimbel-grunden. Optimal beliggenhed i nærheden af Kulturhuset.
- 5 små familieboliger på under 45 m² til unge med specielle behov på Bertram Knudsens Vej. Optimal beliggenhed i nærheden af Ungdomskollegiet og Skovvænget.
- 6 mellemstore familiebøliger på 45-65 m² til ældre med specielle behov på Bertram Knudsens Vej. Optimal beliggenhed i nærheden af Støttecenter Skovvænget og Plejecenter Bertram Knudsens Have.
- 16 små familieboliger på under 45 m² til unge med specielle behov på Bredgade (erstatningsboliger for eksisterende boliger på Gramrolighed som bliver for dyre grundet renovering i afdelingen).

Ovenstående boliger er almindelige almene familieboliger der er kendetegnet ved at være placeret i fysisk nærhed af støttecentre eller andre institutioner med tilknyttet pædagogisk- og/ eller plejepersonale. Målgruppens støttebehov er typisk dækket herved.

By- og Udviklingsforvaltningen har været i dialog med AAB i forhold til tennishalsgrunden mellem Levisonsvej og Dyrehavegårdsvej. Drøftelserne med AAB er sket med skelen til ovenstående planlagte projekter med statsligt grundkapitaltilskud og det forhold at flygtningetilstrømningen i en periode har været faldende. På den baggrund vurderes det at de i budgetnoten foreslåede boliger kan rummes indenfor de allerede planlagte familieboligprojekter, hvorfor der ikke aktuelt synes at være behov for at opføre yderligere boliger til unge med specielle behov på den gamle tennishalsgrund. Såfremt der senere i forbindelse med udarbejdelsen af den fysiske udviklingsplan for senior- og socialområdet viser sig et fornyet behov, vil indholdet af budgetnoten blive taget op til revision. Å Å Å Å Å Å Å

Af bilag 1 fremgår en uddybning af ovenstående, ligesom der iøvrigt er medtaget en til budgetnoten relateret problemstilling vedrørende behovet for billige boliger til målgruppen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Bilag

Boliganalyse.pdf

Punkt 4: Lukket

17/9321

Punkt 5: Ansøgning om principgodkendelse af udvidelse af afd. 10, Almind, Boligselskabet Kolding.

17/4741

Resumé

Boligkontoret Danmark har på vegne af Boligselskabet Kolding fremsendt ansøgning om principgodkendelse af en udvidelse af Boligselskabet Kolding's afdeling 10, Almind. Boligselskabet ønsker at udvide afdelingen med 8 familieboliger, som tænkes opført på en del af afdelingens eksisterende grund.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerende by- og udviklingsdirektør foreslår,

at Boligselskabet Kolding's ansøgning om fremtidig udvidelse af afdeling 10 drøftes,

at det meddeles Boligselskabet Kolding at der til budgetforhandlingerne for 2018-2021 vil blive fremsat et samlet ændringsforslag om afsættelse af yderligere grundkapitalmidler, hvorefter der foretages en vurdering af hvilke projekter der skal prioriteres,

at det planlægningsmæssige arbejde som skal muliggøre projektet ikke igangsættes før der er anvist en finansiering af den kommunale grundkapitaludgift til realisering af projektet.

Sagsfremstilling

Baggrund

Boligkontoret Danmark har den 10. marts 2017 på vegne af Boligselskabet Kolding ansøgt om principgodkendelse af en udvidelse af Boligselskabet Kolding's afdeling 10, idet boligselskabet ønsker at medvirke til udviklingen af kommunen og fortsat ser et potentiale og et behov for nye boliger i Kolding-området.

Afdeling 10 består i dag af 46 boliger med et samlet areal på 4.125 m², som er beliggende Vestagerager nr. 3-95 i Almind. Boligerne er opført som tæt-lavt byggeri i 2001-2003 og er fordelt med 7 stk. 2-værelsesboliger på 74 m², 28 stk. 3-værelsesboliger på 86-88 m² og 11 stk. 4-værelsesboliger på 102 m².

Ifølge boligselskabet er der stor efterspørgsel og p.t. ingen ledige boliger i afdelingen. Der er 50 personer på den interne venteliste og 217 personer på den eksterne venteliste til en bolig i afdelingen.

Boligselskabet Kolding ønsker derfor at udvide afdelingen med 8 nye familieboliger, som tænkes opført på en ubebygget del af den eksisterende afdelings matrikel, der oprindeligt var disponeret til fælleshus for afdelingen.

Matriklen er omfattet af lokalplan nr. 0611-22 og området hvor de nye boliger ønskes opført er beliggende indenfor lokalplanens delområde 1, der er udlagt til kollektive anlæg herunder fælleshus, hvorfor en eventuel opførelse af nye boliger på arealet vil kræve ny lokalplan eller dispensation fra den eksisterende lokalplan.

Boligselskabet oplyser endvidere at en etablering af yderligere boliger på matriklen ligeledes vil betyde en driftsmæssig styrkelse af den eksisterende afdeling, idet udvidelsen vil medføre en besparelse på vedligeholdelsen af det henliggende areal.

Beskrivelse af projektet

Det er tanken at de 8 nye familieboliger i lighed med det eksisterende byggeri opføres som tæt/lav bebyggelse bestående af rækkehuse i ét plan med et samlet etageareal på 620 m² og følgende boligfordeling:

2 rums boliger på 70 m ²	4 stk.
3 rums boliger på 85 m ²	4 stk.
I alt	8 stk.

Erfaringerne med den eksisterende afdeling gør at de nye boliger disponeres så de er seniorvenlige med passende venderadius i køkken og badeværelse samt som åbne og gennemlyste boliger med bl.a. bryggers- og entréfunktion i et.

Bebyggelsen tænkes opført i traditionel stil med murede facader i blank mur, tag af tagpap, træ-alu vinduer og støbte terrændæk med gulvvarme. Gulve etableres enten som flydende trægulve eller som klinkegulve, og lofterne etableres så de er lyddæmpende. Boligerne forsynes endvidere med balanceret ventilationsanlæg med genvinding i det omfang det er nødvendigt, ligesom der til hver bolig tilknyttes depot/redskabsrum på terræn.

Boligerne disponeres med 2 p-pladser pr. bolig og energimæssigt opføres boligerne iht. det gældende bygningsreglement.

Økonomi og videre proces

Maksimumbeløbet inkl. energitillæg ved opførelse af tæt/lav byggeri af almene familieboliger i Kolding Kommune ligger på 20.520 kr./m² i 2017-niveau (beløbet reguleres årligt). Boligselskabet Kolding har ved ansøgningen om udvidelse af afdeling 10 taget udgangspunkt i det gældende maksimumbeløb, hvilket betyder en samlet anskaffelsessum for projektet på 12.720.000 kr.

Der er ikke umiddelbart disponible grundkapitalmidler til rådighed i kommunens budget til gennemførelse af nærværende projekt, hvorfor en realisering af projektet forudsætter, at der afsættes yderligere grundkapitalmidler. Det skal i den forbindelse bemærkes at kommunernes grundkapitaludgift frem til udgangen af 2018 udgør 10 %, hvorefter udgangspunktet er at grundkapitaludgiften igen stiger til 14 % jf. § 118 i almenboligloven. Boligminister Ole Birk Olesen har dog fornyeligt den 22. maj 2017 på et møde med KL om økonomiaftalen for 2018 foreslået, at kommunerne i fremtiden skal betale 20 % for små boliger og 24 % for store boliger i grundkapital. Som det fremgår af nedenstående skema, er den endelige kommunale grundkapitaludgift til projektet således afhængig af hvornår der eventuelt meddeles tilsagn (skema A) til projektet, og ikke mindst hvad den kommunale grundkapitaludgift udgør på det pågældende tidspunkt.

Grundkapitalprocent	Grundkapitaludgift til projektet i 2017-niveau
10 %	1.272.000 kr.
14 %	1.780.800 kr.
24 %	3.052.800 kr.

Afhængig af kommunes stillingtagen til projektet og den eventuelle tidshorisont for afsættelsen af de nødvendige grundkapitalmidler, vil den videre proces herunder i forhold til ændring af plangrundlaget ske i dialog mellem boligselskabet og Kolding Kommune. Det vil ligeledes skulle afklares om projektet kan gennemføres som en på- eller tilbygningssag, hvor princippet om at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen fraviges. Denne vurdering foretages af kommunen i forbindelse med tilsagnet og må tage udgangspunkt i risikoen ved byggeprojektet sammenholdt med afdelingens og boligorganisationens økonomiske forhold.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Punkt 6: Differentieret ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsdækning - Lejerbo Kolding

17/4182

Resumé

Lejerbo Kolding har den 3. marts 2017 fremsendt en differentieret ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytninger i de af boligorganisationens afdelinger, som har en solid opsparring til tab på fraflytninger, og som derfor selv vil kunne dække tabet i en periode.

Efter reglerne i almenboligloven dækkes lejetab og uforholdsmæssigt store tab på fraflytninger i de enkelte afdelinger af boligorganisationens dispositionsfond. Såfremt dispositionsfondens saldo kommer under 2/3 af minimumsbeløbet pr. lejemålsenhed eller særlige forhold i øvrigt taler herfor, kan kommunen godkende at tabet helt eller delvist dækkes af afdelingen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at Lejerbo Kolding's ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab på fraflytninger i de ansøgte afdelinger godkendes,

at det stilles som betingelse, at de afdelinger som i en periode selv skal afholde alle udgifter til tab på fraflytninger ikke i samme periode skal henlægge yderligere midler til tab på fraflytninger,

at godkendelsen gives for en tidsbegrænset periode på maksimalt 3 år eller indtil den pågældende afdelings henlæggelser til tab på fraflytninger er nedbragt til 3 års egenforpligtigelse,

at dispensationen er gældende fra og med regnskabsudarbejdelsen pr. 31. december 2017 (2017-regnskabet).

Sagsfremstilling

Ansøgning og baggrund

Boligorganisationen Lejerbo har ved ansøgning af 3. marts 2017 søgt om godkendelse af, at boligorganisationens dispositionsfond fritages for dækning af tab på fraflytninger i de af boligorganisationens afdelinger, som har en solid opsparring til tab på fraflytninger på konto 405, og som derfor selv vil kunne dække tabet. Dispositionsfondens vil fortsat skulle dække de pågældende afdelingers tomgangsudgifter som følge af eventuel lejeledighed.

Lejerbo begrundet ansøgningen med at størstedelen af boligorganisationens afdelinger har opsparring til tab på fraflytninger som langt overstiger afdelingernes egenforpligtigelser.

Af nedenstående tabel fremgår en oversigt over Lejerbo Kolding's afdelinger med angivelse af afdelingsnummer, antal lejemålsenheder, afdelingens egenforpligtigelse til dækning af tab på fraflytninger, afdelingernes faktiske tab på fraflytninger i 2016 samt afdelingernes opsparede henlæggelser til tab på fraflytninger på konto 405.

Afdelingsnummer	Antal lejemålsenheder	Egenforpligtigelse 321 kr. pr. lejemålsenhed	Tab på fraflytninger i år 2016	Afdelingens henlæggelser på konto 405
066-0	105,6	33.898	108.149	287.398
071-0	46,8	15.023		162.298
101-0	661,2	212.245	982.529	3.681.387

165-2	38,0	12.198	24.019	141.279
165-3	81,0	26.001	6.587	93.988
165-4	70,0	22.470	1.322	154.684
208-0	40,0	12.840		85.337
212-0	140,8	45.197	220.484	102.677
213-0	314,0	100.794	453.115	2.229.690
214-0	128,8	41.345	293.593	793.255
228-0	44,8	14.381	54.645	104.786
228-7	34,0	10.914		91.668
244-0	176,0	56.496		343.704
275-0	60,4	19.388	77.183	104.420
298-1	60,0	19.260	36.852	56.662
308-0	57,0	18.297	25.817	209.811
309-0	46,0	14.766	7.039	179.405
322-0	76,0	24.396	16.861	98.084
322-1	75,0	24.075		298.806
339-0	29,0	9.309	4.253	87.548
389-0	60,0	19.260		116.739
390-0	67,0	21.507	3.625	179.246
408-0	120,0	38.520		156.420
419-0	32,0	10.272		88.429

440-0	63,0	20.223	43.811	126.656
528-0	35,0	11.235	28.276	236.930
551-0	22,0	7.062		109.234
556-0	264,0	84.744	467.935	455.631
670-0	107,0	34.347		170.622
732-0	78,0	25.038	173.172	206.779
744-0	60,0	19.260		192.660
908-0	39,0	12.519	21.456	23.333
958-0	83,0	26.643		-

Det bemærkes at der er tale om en differentieret ansøgning som kun omfatter de afdelinger der har opsparede henlæggelser til tab på fraflytninger som overstiger 3 års egenforpligtigelse, hvilket vil sige alle afdelinger med undtagelse af afdeling 212-0, 298-1, 908-0 og 958-0 (markeret med rød i skemaet). De øvrige afdelinger vil være omfattet af ansøgningen indtil de samlede henlæggelser til tab på fraflytninger er nedbragt til, hvad der svarer til 3 års egenforpligtigelse. Lejerbo ønsker at dispensationen skal være gældende fra og med 2017-regnskabet. Dispositionsfondens vil fortsat skulle dække tab ved lejeledighed i alle afdelingerne.

Årsagen til at mange af afdelingerne har opbygget uforholdsmæssigt store henlæggelser til tab på fraflytninger set i forhold til afdelingernes egenforpligtigelser skal ses i sammenhæng med, at der tilbage i 2013 blev vedtaget nye regler for dispositionsfondens dækningsområde. Regelændringen betød at dispositionsfondens ud over at dække tab ved lejeledighed også fremadrettet skulle dække uforholdsmæssigt store tab på fraflytninger, hvilket vil sige de udgifter der overstiger 322 kr./lejemålsenhed for regnskaber der påbegyndes efter den 30. juni 2016 - en udgift som afdelingerne tidligere selv skulle afholde. Regelændringen har således medført at afdelinger der som følge af de tidligere gældende regler har opbygget solide opsparinger på konto 405 nu kan stå i en situation, hvor afdelingernes opsparinger er uforholdsmæssigt store i forhold til afdelingernes egenforpligtigelse til dækning af tab på fraflytninger.

Såfremt afdelingerne med meget store henlæggelser selv afholder samtlige udgifter til tab på fraflytninger indtil afdelingernes henlæggelser er nedbragt til 3 års egenforpligtigelser, vil dette betyde at Lejerbos dispositionsfond over en årrække vil forøges med anslået ca. 8 mio. kr. Således vil en godkendelse af ansøgningen i praksis betyde, at der over en årrække vil blive flyttet midler fra bundne konti i afdelingerne til boligorganisationens fælles dispositionsfond, hvilket efter omstændighederne kan være hensigtsmæssigt.

Lejerbos disponible dispositionsfond udgør ved udgangen af 2016-regnskabsåret 9.160.000 kr., svarende til ca. 2.660 kr./lejemålsenhed.

Regelgrundlag

Af driftsbekendtgørelsens § 40 fremgår det, at afdelingerne skal indbetale bidrag til dispositionsfondens svarende til 559 kr. pr. lejemålsenhed, indtil fondens likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.588 kr. pr. lejemålsenhed i 2016/17-niveau. Overstiger fondens saldo dette beløb, ophører de årlige indbetalinger fra afdelingerne.

Jf. driftsbekendtgørelsens § 41, skal dispositionsfondens bruges til at dække tab, herunder forbrugsafhængige udgifter, ved en almen boligafdelings drift, som skyldes lejeledighed. Dispositionsfondens dækker også den del af en afdelings tab ved fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, der overstiger 322 kr. pr. lejemålsenhed i 2016/17-niveau. Boligorganisationen kan vælge, at lade dispositionsfondens dække

en afdelings mindre tab på sådanne udgifter, hvis det findes hensigtsmæssigt i forhold til midlerne i dispositionsfonden og den enkelte afdelings økonomi.

Dispositionsfonden dækker ikke udgifter til tab ved lejeledighed og tab som følge af fraflyttede lejeres manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, hvis udgifterne dækkes af kommunen som følge af kommunal anvisningsret til boligerne.

Såfremt dispositionsfondens saldo kommer under 2/3 af minimumskravet på 5.588 kr. pr. lejemålsenhed i 2016/17-niveau, eller særlige forhold i øvrigt taler herfor, kan kommunen godkende at tab helt eller delvist skal dækkes af afdelingen.

Dispensation skal gives ud fra en helhedsvurdering af såvel afdelingens, som boligorganisationens økonomiske og driftsmæssige situation. Det bør også vurderes om huslejen kan bære den forhøjelse, som en manglende dækning af udgiften via dispositionsfonden vil medføre.

Vurdering af ansøgningen

Boligorganisationen Domea Lunderskov-Kolding har tidligere tilbage i oktober 2015 efter indstilling fra forvaltningen fået afslag på en lignende ansøgning, der dog adskilte sig på en række væsentlige punkter. Domeas ansøgning omfattede både fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab på lejeledighed og tab på fraflytninger, ligesom størstedelen af de afdelinger der blev ansøgt for udelukkende bestod af ældreboliger, hvor der grundet kommunens betalingsforpligtigelse ikke kan opstå tab. I den pågældende sag blev det i øvrigt tillagt afgørende betydning for forvaltningens indstilling, at afdelingen som ville blive hårdt ramt ved en eventuel godkendelse af ansøgningen også fremadrettet skulle henlægge et betydeligt beløb til at imødegå de udgifter, der ville blive væltet over på afdelingen.

Idet der ikke er ubegrænsede midler til rådighed i Lejerbo Kolding's disponible dispositionsfond, som ultimo 2016 udgør ca. 9,2 mio. kr., svarende til ca. 2.660 kr./lejemålsenhed, kan det være hensigtsmæssigt at bundne og uforholdsmæssigt store opsparinger i afdelingerne konverteres til disponible midler i dispositionsfonden. På den måde kan midlerne via dispositionsfonden anvendes til at sikre de samme eller andre afdelingers fortsatte beståen som tidssvarende og velfungerende bebyggelser gennem støtte til renoveringer og boligsociale indsatser mv.

Som et argument imod at imødekomme ansøgningen fra Lejerbo kan det anføres, at det er de respektive afdelinger selv, der har opsparret midlerne over huslejen og såfremt midlerne indirekte overføres til dispositionsfonden mister afdelingerne ejerskabet over midlerne. Afdelingerne ejer ikke hver især en ideel andel af dispositionsfonden og har dermed ikke krav på at modtage støtte svarende til de afholdte udgifter på fondens vegne.

Ved godkendelse af nærværende ansøgning foreslås det at stille som betingelse, at de afdelinger som i en periode selv skal afholde samtlige udgifter til tab på fraflytninger ikke i samme periode skal henlægge yderligere midler til tab på fraflytninger. Ovenstående har været drøftet med Lejerbo, som er enig i denne betragtning.

Huslejeniveauet i afdelingerne omfattet af ansøgningen vil ikke umiddelbart blive påvirket såfremt ansøgningen imødekommes - dog kan der argumenteres for at afdelingerne hurtigere end ellers vil skulle genoptage indbetalingerne til tab på fraflytninger.

Ved godkendelse af ansøgningen foreslås det endvidere at godkendelsen gives for en tidsbegrænset periode på maksimalt 3 år, eller indtil den pågældende afdelings henlæggelser til tab på fraflytninger er nedbragt til 3 års egenforpligtigelse til tab på fraflytninger.

Samlet set vurderes det med udgangspunkt i ovenstående, at argumenterne for at imødekomme ansøgningen vejer tungere end argumenterne imod. Ved denne afvejning tillægges det stor betydning at en imødekommelse af ansøgningen ikke umiddelbart medfører lejestigninger i de berørte afdelinger, ligesom den solidariske tankegang om at midlerne er til større gavn i dispositionsfonden overskygger det forhold at nogle afdelinger herved bidrager mere til fællesskabet end andre. Det tillægges ligeledes afgørende betydning at afdelingerne som i en periode selv skal afholde alle udgifter til tab på fraflytninger ikke i samme periode skal henlægge yderligere midler til tab på fraflytninger, ligesom de berørte afdelinger maksimalt kan være omfattet af dispensationen indtil afdelingernes opsparinger er nedbragt til 3 års egenforpligtigelse.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Punkt 7: Initiativer til nedbringelse af tomgangsleje ved ældreboliger

16/12674

Resumé

Seniorudvalget har tidligere stillet spørgsmål til kommunens lejetab i forbindelse med ledige ældreboliger. Lejetabet har samlet udgjort 1.609.252 kr. i 2016.

Senior- og Socialforvaltningen og By- og Udviklingsforvaltningen er - som led i at nedbringe tomgangslejetabet – begyndt at udleje kommunens ledige ældreboliger til andre end den berettigede personkreds. På tilsvarende vis vil ældreboligerne i Lejerbos afdelinger Sankt Hedvigsvej, Hechtvej og Ndr. Ringvej inden længe kunne lejes ud til andre boligsøgende.

Sagen behandles i

Seniorudvalget, Plan- og Boligudvalget. (orientering)

Forslag

Senior- og Socialdirektøren foreslår

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Det følger af almenboliglovens § 54, at almene ældreboliger skal udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Kommunen hæfter for tomgangsleje, hvis almene ældre- og handicapvenlige boliger ikke kan udlejes.

Kommunen kan beslutte, at ældreboliger kan lejes ud til andre boligsøgende, hvis boligerne ikke kan lejes ud til den berettigede personkreds.

I Kolding Kommune står Senior- og Sundhedsrådgivningen for at visitere og anvise ældre- og handicapvenlige boliger. Det samlede tab vedrørende tomgangsleje i disse boliger udgjorde i 2016, 1.609.252 kr.

Tabet har ligget stabilt i dette leje de seneste år. Tabet er sammenlignet med andre kommuner ikke højt, men forvaltningen ønsker alligevel at bestræbe sig på at nedbringe dette tab.

På baggrund af ovenstående er forvaltningen begyndt at udleje de kommunalt ejede ældreboliger, der ikke har kunnet lejes ud til visiterede borgere, til andre end den berettigede personkreds.

Ordningen vil inden længe ligeledes omfatte tre af Lejerbos afdelinger, Skt. Hedvigsvej, Hechtvej og Ndr. Ringvej, hvor der er et højt tomgangslejetab. Kommunen har været i dialog med Lejerbo herom. Der er en fælles interesse i, at boligerne er udlejet, da det skaber liv i afdelingerne og giver en bedre udnyttelse af det aktiv og den investering, som boligerne er for såvel kommunen og selskabet.

Kommunen og Lejerbo vil således indgå en samarbejdsaftale, hvor kommunen overlader udlejningen af de ledige ældreboliger til Lejerbo. Lejerbo overtager udlejningen, idet Lejerbo også har en række almindelige familieboligafdelinger i Kolding. Det er derfor sandsynligt, at der er boligsøgende fra Lejerbos ventelister, der kunne være interesseret i en ældrebolig. Aftalen medfører ikke, at Lejerbo overtager lejetabet knyttet til tomgangen, men alene at Lejerbo hjælper kommunen med at finde lejere til de tre ældreboligafdelinger.

Forvaltningen vil løbende følge op på effekten af, at ældreboligerne ejet af kommunen og Lejerbo lejes ud til andre end den berettigede personkreds. Forvaltningen vil endvidere udvide ordningen til andre afdelinger, hvis det vurderes at kunne reducere tomgangslejetabet i afdelingen.

Afslutningsvis bemærkes, at på længere sigt vil det overvejes, at nedbringe tomgangslejetabet ved at nedlægge eller ombygge ældreboligafdelinger, som er vanskelige at leje ud. Disse overvejelser vil således indgå i kortlægningen af bygningsmassen og de demografiske forhold i forbindelse med udarbejdelse af den nye fysiske udviklingsplan.

Beslutning Seniorudvalget den 03-05-2017

Seniorudvalget tog orienteringen til efterretning med den tilføjelse, at reklame for de ledige ældreboliger over for ældre på Seniorområdet øges.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Punkt 8: Fra tunnel til Kongeå- et grønt strøg i Vamdrup

14/2131

Resumé

I Borgerplan for Vamdrup er der sat fokus på de muligheder, der vil opstå for at udvikle området ved stadion og ved Kino, da flere ejendomme skal nedrives i forbindelse med elektrificeringen af togdriften.

Der er herved åbnet mulighed for at skabe sammenhæng mellem centrum af byen og det grønne område omkring stadion ned til Kongeåen og til skolen.

Centerbypuljen bevilligede midler til at udarbejde et idéoplæg til udvikling af området til leg, ophold, nye beplantninger, nye boliger og aktiviteter efter ansøgning fra Vamdrup Byforum.

Der har fortløbende i 2016 været afholdt møder i arbejdsgruppen. Det første udkast til idéoplægget blev præsenteret på KKC- mødet i november 2016 af formanden for Vamdrup Byforum. Senest blev oplægget præsenteret på Vamdrup Byforums årsmøde den 2. maj 2017.

Idéoplægget er vedhæftet sagen som bilag.

Byrådet har afsat en række midler til realisering af projekter i Vamdrup.

Sagen behandles i

Miljøudvalget, Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by-og udviklingsdirektør foreslår,

at idéoplægget for Vamdrup i sin helhed godkendes.

Sagsfremstilling

På Plan- og Boligudvalgets møde den 18. april blev det besluttet at de afsatte midler til realisering af borgerplanen i 2017 prioriteres til Kinotorvet og Vamdrup Stadion. Derudover foreslår forvaltningen, at Vamdrup Byforum opfordres til at søge finansiering af planerne i regi af Centerbypuljen de kommende år og gennem eksterne fonde.

I 2016 blev der bevilliget 90.000 kr. fra Centerbypuljen til at udarbejde et idéoplæg/visionsplan for området mellem bycentrum og Kongeåen.

Vamdrup Byforum har med forventningerne i Borgerplan for Vamdrup valgt at prioritere området omkring Kinotorvet, stadionarealet og det gamle lystanlæg Margrethelund for herved at skabe mulighed for:

- Øget sammenhæng
- Flere boliger
- Sikker skolevej
- Flere rekreative muligheder
- Lyskunst i tunnelen og langs banen

Oplægget fra Vamdrup Byforum er at få skabt en sammenhæng mellem bycentrum og det grønne område og Kongeåen og få indpasset de nævnte ønsker i en rekreativ sammenhæng. Projektet understøtter udvalgenes fælles fokusområde om mødesteder



Planlægningsområdet

Det er Vamdrup Byforums ønske, at det grønne strøg i Vamdrup appellerer til alle aldersgrupper med uformelle udtryk og miljøer, der lægger op til leg og ophold, samt at tilføre området en høj arkitektonisk værdi.

Med arbejdstitlen: ” Fra tunnel til Kongeå - et rekreativt strøg” blev der nedsat en arbejdsgruppe bestående af medlemmer fra Vamdrup Byforum, en repræsentant fra Kino og medarbejdere fra By- og Udviklingsforvaltningen (Plan, Vej og Park, Trafik samt Klima og Bæredygtighed). Der blev tilknyttet rådgiver fra moos+looft til at samle og bearbejde ideer og tanker for området og visualisere oplægget med eksempler.

Sidst i sagsfremstillingen er der et kort med angivelse af de nedenfor nævnte steder.

Kinotorvet

Byens biograf, Kino er et kulturelt samlingssted med mange aktiviteter.

Der er udarbejdet planer om at skabe et torv mellem Østergade og bygningen. Med købet af Østergade 8, med henblik på nedrivning, er der opstået mulighed for at synliggøre Kino og skabe et hyggeligt, grønt cafémiljø med sammenhæng til bycentrum.

Forslag

Torvet er defineret af bygninger og samtidig af en frodig ramme, der giver læ og inviterer til ophold med siddepladser og areal foran Kinos nye indgang mod Østergade. Et fint mødested, der åbner ind mod byen.

Lysinstallationen fortsætter fra tunnelen langs banen og måske på den nye gavl. Lysinstallationen er markeret med lilla farve

Terrænforskellen mellem Østergade og Kino bygningen løses med etablering af et trappeanlæg, som udvider sig mod selve torvet.

Trafiksikkerhed på skolevejen

En sag, der står højt på Byforums liste er at få etableret en mere sikker skolevej for byens børn, f.eks. ved at lukke Stadionvej for biltrafik på det første stykke ud mod Parcelvej og etablere et hævet fartdæmpende felt, hvor Stadionvej møder Østergade.

Desuden kan der mere langsigtet arbejdes med bedre forhold for cyklister på Østergade mellem rundkørslen på Torvet og Stadionvej ved indsnævring af fortovene, hvorved der kan blive plads til egentlige cykelbaner i stedet for de nuværende

relativt smalle cykelstrimler i rød asfalt. Samtidig med opsætning af lys i tunnelen vil forslagene øge sikkerheden betragteligt.

Forslaget er koordineret med trafikafdelingen.

Boliger og ny parkeringsplads

Ønsket om bynære boliger er højt prioriteret og der foreslås at opføre nye boliger langs Parcelvej, som vist på planen. Det vil blive eftertragtede boliger tæt ved indkøb og grønne områder. Til erstatning af p-arealerne foreslås anlagt en p-plads langs med banen. P-pladsen skal fungere som p-plads primært til boligerne men også til områdets gæster.

Boligerne tænkes opført i tre etager. De nærmere overvejelser og bestemmelser fastlægges gennem en lokalplan.

Forvaltningen har desuden planlagt udbud af grundareal til boligformål i slutningen af 2017.

Kongeåanlægget - det gamle stadion

Kongeåanlægget er indskrevet i en grøn ramme af højstammede træer, der definerer rummets karakteristiske rektangulære form, der er afrundet i enderne. På den måde er historien om det gamle stadion tydeligt markeret som rum, men også i sin disponering med sandareal til boldspil, parkouranlæg, siddetrin, der også kan benyttes til træning, basketkurve og ikke mindst asfaltbelægningen på 400-meter løbebanen i kanten, samt aktivitetsstien, der slynger sig gennem anlægget. For enden mod hundeskoven og Kongeåen foreslås etableret en udsigtshøj på 4-5 m. På højen opsættes en portal, rutschebane og højen kan desuden fungere som kælkebakke.

Højen foreslås delvis opbygget af godkendte materialer fra de nedrevne bygninger. Der aftales nærmere om dette forslag med relevante medarbejdere i forvaltningen.

Det skal afklares hvorvidt etablering af højen er indenfor rammerne af eksisterende lokalplan inden arbejdet sættes i gang.

Margrethelund

Margrethelund er et historisk lystanlæg fra 1880'erne, som bør indgå i en større sammenhæng med stadion.

En øget sammenhæng kan nås ved at åbne kiler i Margrethelund-skoven. Kilerne fremstår med blomstrende buske og træer i kanten, der tilfører årstidsvariation og byder på oplevelse af planter og dyreliv. Arbejdet blev udført i begyndelsen af året i samarbejde mellem Vamdrup Byforum og Vej og Park. Der planlægges nye plantninger og lægning af løg i efteråret 2017.

Hundeskov

Syd for tennisbanerne og højen med gyngeportalen er der ligeledes en kile i skoven, der fører ned til Kongeåen, åstedet og hundeskoven.

Den vestlige del foreslås indhegnet og de øvrige græsarealer vil være tilgængelige for træning. Der er stiforbindelse til boligområder syd for åen og byen vest for jernbanen og videre derfra ad Kongeåstien ud i det åbne land. Hundeskoven bliver etableret inden sommerferien 2017 dels for centerbypuljemidler og dels med frivillig indsats.



Arbejdsgruppens forslag til etapevis opdeling med drifts- og anlægsøkonomi

Margrethelund (anlæg: 1.132.000 kr.)

Stadionområdet (anlæg: 5.630.000 kr.)

Parkeringsplads (anlæg: 1.788.000 kr.)

Kinotorvet, det rekreative strøg langs banen med pukkelpisten (anlæg: 2.515.000 kr.)

Kinobygning udvidelse, lysinstallation ved Kinotorv og tunnel (anlæg: 5.457.000 kr.)

Forslagene er ikke prioriteret, men forvaltningen foreslår at Vamdrup Byforum gennem ansøgninger til Centerbypuljen kan påbegynde projektet ved Margrethelunden, da dette er uafhængigt af yderligere bearbejdning.

Driftsudgifter

Den årlige udgift til græsklipning og beplantninger er i dag på 44.200 kr. Derudover er der drift af øvrige elementer som eksisterende p-plads, legeplads, bænke og stier.

Der skal beregnes 240.000-480.000 kr. (2,5-5% af anlægssummen) til afledt drift, hvorfra den drift der allerede er i området i dag skal trækkes fra.

Økonomi

På Plan- og Boligudvalgsmødet den 18. april 2017, blev nedenstående økonomi forelagt. Forvaltningen arbejder sammen med Vamdrup Byforum på at specificere, hvordan pengene skal udmøntes. Dette forelægges de respektive politiske udvalg i august/september.

	2017	2018-2020
Realisering af borgerplanen	1.000.000	3.000.000
Teknikudvalget til en række mindre projekter	1.000.000	
Prioriteret fra byggemodningsrammen, færdiggørelsesarbejder Hvidkærgårdsvej	250.000	
Grundkapital til almene boliger	Ca. 4.000.000	
Del af infrastrukturpulje, Arena Syd, p-plads	3.300.000	
Køb af banegårde i Vamdrup og Lunderskov		uafklaret
Køb af Kino (2018)		500.000

Køb af Kino referer til køb af arealer i tilknytning til Kino-grunden.

Beslutning Teknikudvalget den 06-06-2017

Godkendt.

Beslutning Miljøudvalget den 06-06-2017

Godkendt.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Bilag

Vamdrup Ideoplæg - nyeste

Punkt 9: Øget antal byggeretter, område 2, Elkærholmparken

16/22472

Resumé

Ejerne af de 2 storparceller, Elkærholmparken 7 og Elkærholmparken 8, som udgør område 2 i lokalplan 0643-11, ønsker dispensation til overskridelse af antal byggeretter i området.

Af de to købsaftaler, indgået med Kolding kommune, fremgår det, at køber kan forvente en dispensation til at opføre yderligere boligenheder end nævnt i lokalplanen.

Lokalplanen angiver, at bebyggelse i område 2 kun må opføres som tæt-lav boliger med indtil 16 boliger i alt.

Der er søgt om opførelse af 12 boligenheder på hver storparcel, dvs. 24 boliger i alt.

Ved naboorientering er der indkommet massive indsigelser fra borgerne i området.

Indsigelserne går bl.a. på, at trafik og befolkningstal øges markant, at øget trafik kan føre til farlige situationer i forhold til legende børn i området, at det store antal boliger vil ændre områdets karakter i forhold til, at det skal bære præg af naturområde, samt at parkeringsforhold forringes i hele området.

Det har været forvaltningens vurdering, at området ikke vil ændre karakter, ved etablering af 4 ekstra boligenheder på hver matrikel.

Storparcellerne er placeret i udkanten af lokalplanområdet, således at trafikken til disse 2 områder, mindst muligt vil belaste resten af området.

Det er Forvaltningens vurdering, at det alene er 4 matrikler, Elkærholmparken 36, 38, 40 og 42, som reelt vil kunne mærke den øgede trafik i området.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der meddeles dispensation til etablering af i alt 24 boliger i område 2, fordelt på 2 stormatrikler, med 12 boliger på hver.

Sagsfremstilling

De 2 storparceller i Elkærholmparken, har været udbudt til salg enkeltvis.

Pierre Ejendomme har købt Elkærholmparken 7.

JJ Hansen Huse har købt Elkærholmparken 8.

De 2 storparceller, Elkærholmparken 7 og Elkærholmparken 8, udgør område 2 i lokalplan 0643-11.

§ 3.2 i lokalplanen (lokalplanens anvendelsesbestemmelse), angiver at bebyggelse i område 2 kun må bestå af tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen angiver i § 7.7, for område 2, at bebyggelse kun må opføres som tæt-lav boliger med indtil 16 boliger.

Tæt-lav boliger er jf. byggeloven angivet som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.

I købsaftalerne for de 2 storparceller, fremgår det, at køber kan forvente en dispensation til at opføre yderligere boligenheder end nævnt i lokalplanen.

Elkærholmparken 7 – Der søges om opførelse af 12 tæt-lav boliger.

Boligerne ønskes opført i 4 klynger med 3 huse i hver.

D. 27. februar 2017 meddeler forvaltningen dispensation til, at der på denne matrikel kan opføres 12 boligenheder.

Elkærholmparken 7 ønskes ikke udstykket i enkelt-matrikler, men derimod bibeholdt som storparcel.

Når denne løsning vælges, skal ansøger dog stadig angive en principiel udstykningsplan, som skal godkendes af kommunen.

Det tilkendegives ligeledes d. 27. februar 2017, jf. byggelovens § 10A, at den ønskede principielle udstykningsplan kan godkendes.

Elkærholmparken 8 – Grunden ønskes udstykket i 12 enkelte matrikler.

Denne sag behandles pt i kommunens udstykningsgruppe, og byggesagsafdelingen afventer 12 individuelle ansøgninger.

JJ Hansen huse ønsker 12 sammenbyggede boliger, opført i 2 rækker af 6 boliger.

Forud for ansøgningen, har JJ Hansen huse haft en forhåndsdialog med Kommunens byggesagsafdeling, trafikafdeling og planafdeling.

Her tilkendegiver han, at hvis ikke de kan få lov til at bebygge med 12 boliger, ønsker de at lade købet gå tilbage, idet et projekt på alene 8 boliger, ikke kan løbe rundt rent økonomisk.

D. 8. maj 2017 udsender byggesagsafdelingen naboorientering til alle ejere i Elkærholmparken, med henblik på, at dispensere til et øget antal byggeretter på de 2 parceller.

I forbindelse med denne høring er der indsendt massive indsigelser til de ønskede byggeprojekter. Indsigelserne går på:

- At andelen af grønne områder vil mindskes betydeligt, og at lokalplanens hensigt om, at området er udlagt som naturpræget område ændres.
- At området ved opførelse af sammenbyggede boliger, vil adskille sig markant fra resten af Elkærholmparken.
- At parkeringsforholdene forringes i hele Elkærholmparken.
- At en yderligere belastning af vejen anses for problematisk og kan føre til farlige situationer, bl.a. pga. de mange børn der cykler og løber på rulleskøjter i området.
- Befolkningstilvæksten i området vil stige, hvilket ses som et problem i forhold til arealet af Elkærholmparken.
- Det menes ikke, at området Elkærholmparken 8, kan bære de mange nye bebyggelser.

Det har været Forvaltningens vurdering, at et øget antal byggeretter ikke vil ændre karakteren af området.

De 2 storparceller er i lokalplanen udlagt til tæt-lav boliger, i modsætning til område 1a og 1b, som er udlagt til åben-lav boligbebyggelse, altså fritliggende enfamiliehuse.

Anvendelsen tæt-lav boligbebyggelse er efterkommet i begge de 2 ansøgninger.

Jf. lokalplansbestemmelsen vedrørende områdets anvendelse, må det være forventeligt at området udnyttes til rækkehusbebyggelse.

Krav til parkeringsforhold i de 2 områder er angivet i lokalplanens § 5.9. Her angives det, at der skal udlægges 1 parkeringsplads pr bolig, samt 4 fælles parkeringspladser pr. påbegyndt 10 boliger.

I begge områder udlægges minimum 1 parkeringsplads pr bolig, samt 8 fællesparkeringspladser. Det er derfor forvaltningens vurdering, at parkeringsproblematikken, afhjælpes på de to matriklers eget areal, og ikke vil påvirke resten af området.

De 2 storparceller er placeret i udkanten af lokalplanområdet, hvormed trafikken til disse 2 områder, ikke vurderes at ville belaste resten af området, selvom der tillades i alt 8 ekstra boliger.

Ud fra erfaringstal for trafik for et boligområde er det Forvaltningens vurdering, at etablering af 8 ekstra boliger vil generere ca. 4 ture dagligt pr. bolig – det vil sige yderligere ca. 32 ture dagligt ud over de ca. 224 ture, der kan forventes fra det antal boliger, som lokalplanen giver mulighed for. Forvaltningen vurderer, at boligvejene og stamvejen kan afvikle denne trafik trafikikkerhedsmæssige forsvarligt.

Indkørsel til de 2 storparceller er angivet på lokalplanens kortbilag 4. Placering af disse er efterkommet i de 2 ansøgninger. Det betyder, at det kun er en begrænset del af boligvejene, der bliver belastet af den yderligere trafik.

Ordlyden i lokalplanen vedrørende antal boliger, har desværre vist sig, ikke at være hensigtsmæssig, idet det åbner for et "Først-til-mølle-princip", hvor alle byggeretter i princippet vil kunne være på den ene storparcel.

Det er Forvaltningens vurdering, at det skal være muligt for begge parceller, at etablere 12 boliger.

De 8 ekstra boliger, fordelt på de 2 store matrikler, med 4 på hver, vil efter Forvaltningens vurdering, ikke være noget problem, hverken i forhold til belastning på kloaksystem, slid på vejen, eller slid på området.

Ud fra en konkret samlet vurdering, er det således forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation til 12 byggeretter på hver storparcel.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Bilag

Oversigtskort, Elkærholmparken

Situationsplan, Elkærholmparken 8

Situationsplan, Elkærholmparken 7

Naboorientering vedr. øget antal af byggeretter

bemærkninger til Elkærholmparken - bilag til mail

Sags nr.: 2016-2061 - Indsigelse mod forøgelse af byggeretter - Indsigelse mod ekstra byggeretter.pdf

Naboorientering - indsigelse.pdf

Punkt 10: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 58 - Øst for Vejlevej

17/6354

Resumé

Forslag til kommuneplantillæg 58 omfatter et blandet erhvervsområde med enkelte boliger og store uddannelsesinstitutioner øst for Vejlevej i Kolding.

Forslaget indeholder mindre ændringer i kommuneplanens rammedel således, at der i større omfang end hidtil åbnes mulighed for serviceerhverv, vækst- og iværksættervirksomheder, områder til fælles faciliteter for både uddannelser, virksomheder og beboere i området.

Forslaget til kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 28. marts 2017 – 23. maj 2017. Der er modtaget 1 høringsvar.

Dialog med Miljøstyrelsen vedrørende planlægningens forhold til naturinteresser og drikkevandsinteresser har givet anledning til en reduktion af planlægningsområdet og mindre præciseringer i kommuneplantillæggets tekst.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at kommuneplantillæg 58 vedtages med ændringsforslagene A-C, som fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillæg 58 er kategoriseret som et B-kommuneplantillæg jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget sendes i offentlig høring.

I starten af planlægningsarbejdet blev der gennemført forudgående foroffentlighed, da der var forventninger om udarbejdelse af en plan af principiel betydning (en helhedsplan), som så skulle behandles af byrådet.

I processen har det vist sig, at kommuneplantillægget alene indebærer mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider med planens hovedprincipper, og derfor kan kategoriseres som B-kommuneplantillæg.

Politiske fokusområder m.m.

Kommuneplantillægget understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde 2016-2017 i forhold til erhvervsområder, hvor der lægges særligt vægt på at modernisere de ældre erhvervsområder, så de tilpasses til den erhvervsstruktur, der er aktuel nu og i fremtiden – bl.a. til iværksættervirksomheder. Der er samtidig fokus på at understøtte sammenhæng og samarbejde mellem uddannelsesinstitutioner og erhvervsliv.

Baggrund og formål

Plan- og Boligudvalget vedtog den 10. juni 2014, at igangsætte en planproces for en helhedsorienteret udvikling af erhvervs- og uddannelsesområderne i den Nordlige Bydel. Planlægningen understøttede daværende fokusområde i Plan- og Boligudvalgets politik: Omdannelse og udvikling af erhvervs- og uddannelsesområderne øst for Vejlevej i ”Campus Nord”.

I perioden fra den 4. til den 18. februar 2016 blev der indkaldt ideer og forslag til planlægningen. De indkomne ønsker blev så vidt muligt tilgodeset ved bestemmelser om en bred anvendelse fra uddannelse og fritid til erhverv.

Den 9. marts 2016 blev Plan- og Boligudvalget orienteret om status for planlægningsarbejdet.

Den 20. februar 2017 godkendte Plan- og Boligudvalget at forslag til kommuneplantillæg 58 fremlægges offentligt i 8 uger.

Det er hensigten med kommuneplantillægget at revidere anvendelsesbestemmelser og udbygningsmulighederne i den gældende planlægning for området, som over lang tid har udviklet sig som et blandet erhvervsområde med enkelte boliger og store uddannelsesinstitutioner.

Kommuneplantillæg 58 fastlægger ikke retlige bindinger for grundejere i området, men skal løbende følges op af lokalplanlægning. Eksisterende lokalplaner skal efter behov ophæves, således at den nye planlægning kan realiseres.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget danner baggrund for en fleksibel og tidssvarende udvikling af erhvervs- og uddannelsesområdet øst for Vejlevej i Kolding. Der åbnes mulighed for nye funktioner i området, som tidligere ikke faldt naturligt ind i et erhvervsområde, så som serviceerhverv, vækst- og iværksættervirksomheder samt områder til fælles faciliteter for både uddannelser, virksomheder og beboere i området. Arealudlæg til butikker med pladskrævende varegrupper justeres ligeledes.

Ændringer i kommuneplanens rammedel vedrører rammeområder 0122-B1, 0122-B2, 0122-O1, 0122-O3, 0131-E1 og 0131-O1 i områdeplan 01 Nordlige bydel og fremgår af vedlagte forslag til kommuneplantillæg.

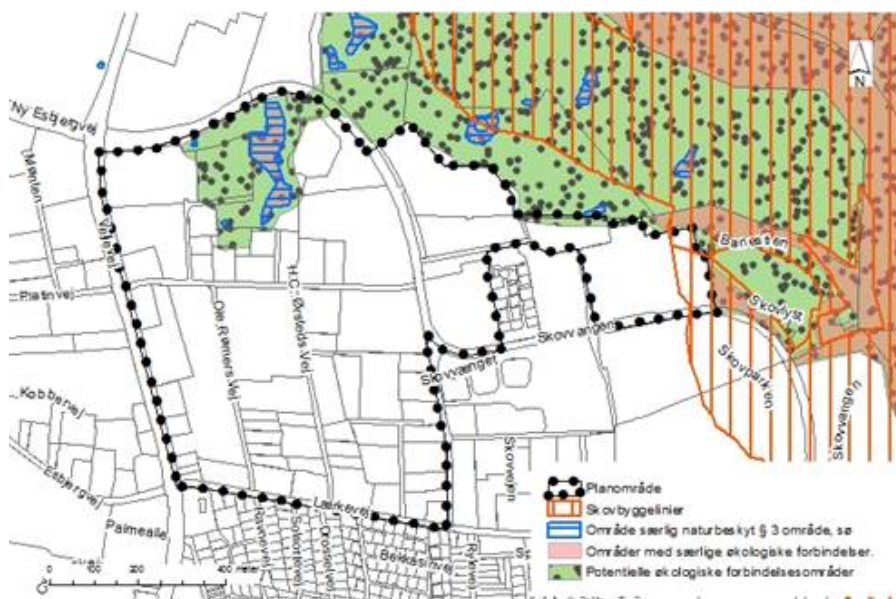
Offentlighedsfasen

Forslag til kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 28. marts 2017 - 23. maj 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 høringsvar.

I høringsperioden blev forvaltningen kontaktet af Miljøstyrelsen angående planlægningens forhold til naturinteresser og drikkevandsinteresser. Desuden er der kommet et høringsvar fra Energinet vedrørende forholdsregler ved planlægning i nærheden af Energinets el-anlæg.

De fleste af Miljøstyrelsens bemærkninger kunne afklares løbende og har ført til forslag til mindre præciseringer i kommuneplantillæggets tekst.

Miljøstyrelsen efterspurgte også en vurdering af, om de i forslaget beskrevne rammeændringer eventuelt vil kunne medføre konsekvenser for de interesser, som skal varetages inden for områder med naturbeskyttelsesinteresser, økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse beliggende syd for Skovvængen omkring bowlingcenter, som vist på nedenstående kort.



Områder med naturbeskyttelsesinteresser jf. Kommuneplan 2013-2025 vist på matrikelkortet med afgrænsning af området omfattet af det i offentlig høring fremlagte forslag til kommuneplantillæg 58.

Det er forvaltningens vurdering, at den efterspurgte redegørelse og eventuel justering af arealudpegningerne ville betyde så stor en ændring i forhold til det fremlagte forslag, at den vil kræve en fornyet offentlig høring på 8 uger.

For at fremme planlægningsprocessen for resten af området omfattet af kommuneplantillægget vurderer forvaltningen det mest hensigtsmæssig at reducere området således, at arealudpegningerne for naturinteresser udelades af planlægningsområdet.



Afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget jf. det i offentlig høring fremlagte forslag.



Forslag til afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget justeret efter dialog med Miljøstyrelsen. Arealudpegningerne for naturinteresser udelades af kommuneplantillæggets afgrænsning. Afgrænsningen følger matrikulære skel.

De el-anlæg, som er omtalt i Energinets høringssvar, er beliggende syd for Skovvangen og umiddelbart øst for Kolding Retail Park på hjørnet af Skovvangen og Vejlevej. Arealerne udelades af kommuneplantillæggets nye afgrænsning.

I forbindelse med reduktion af planlægningsområdet er der behov for en række konsekvensrettelser i kommuneplantillæggets kort og tekst.

Det vurderes, at der ikke er behov for en fornyet høring af forslaget, fordi der alene er tale om reduktion af planlægningsområdet.

En eventuel ændring af kommuneplanen på de arealer, som udtages fra kommuneplantillægget, vedrørende såvel rammer for lokalplanlægning som udpegninger i forbindelse med retningslinjerne, kan tilvejebringes gennem en ny planproces.

Ændringsforslag

<i>Ændringsforslag</i>	
<i>A</i>	<i>På side 3, nederst i det grønne felt, tilføjes:</i>

	<i>Naturområderne og kommuneplanens arealudlæg i forbindelse med naturinteresser er ikke omfattet af nærværende kommuneplantillæg.</i>
<i>B</i>	<i>På side 3, nederst, tilføjes: Mindre dele af rammeområder 0122.O1 og 0122.O3 ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Kommuneplantillægget åbner ikke op for etablering af virksomheder og anlæg, som kunne medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.</i>
<i>C</i>	<i>Reduktion af området omfattet af kommuneplantillægget. Revision af kortmateriale og konsekvensrettelser i teksten.</i>

Forvaltningens ændringsforslag A-C er fremhævet med rød farve i vedhæftet bilag – justeret planforslag.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Bilag

Kommuneplantillæg 58_forslag_med ændringsforslag

Kommuneplantillæg 58_forslag

Punkt 11: Endelig vedtagelse af lokalplan 0412-13 Og kommuneplantillæg 62 Ved Vonsildvej

17/8508

Resumé

Lejerbo har anmodet om en ny lokalplan samt kommuneplantillæg for Mølleparken 1, med henblik på at opføre 10 boliger i to etager. Ejendommen ligger i tilknytning til de cirkulære etageboliger i Lejerbos afd. 732-0 med adressen Mølleparken 5-72.

Lokalplan og kommuneplantillæg har været i 8 ugers høring, og der er ikke indkommet bemærkninger.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør forslår,

at lokalplan 0412-13 ved Vonsildvej og kommuneplantillæg 62 vedtages.

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, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Lokalplanen og kommuneplantillæg har været i 8 ugers offentlig høring, og der er ikke indkommet bemærkninger.

Forvaltningen anbefaler derfor at lokalplan og kommuneplantillæg godkendes uden ændringer.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder med særlig vægt på at skabe rammer for øget bosætning ved at forbedre boligudbuddet og fortætte byen ved omdannelse af forladt erhvervsareal med en bebyggelse der er i overensstemmelse med karakteren af det eksisterende byggeri i Vonsild.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på hvorledes nyt byggeri skal se ud ved hovedgaden i Vonsild. Bebyggelsen langs Vonsildvej består for størstedelens vedkommende af ældre villaer af blandet karakter. Vonsild Mølle og Vonsild Kirke har sammen brudt den ellers ensartede bebyggelse langs Vonsildvej. Med nyt byggeri på møllegrunden skal der ikke skabes et nyt fikspunkt i byen, men en ny moderne bebyggelse, der indpasses i Vonsildvejs husrække.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til placering og udformning af byggeriet og valg af materialer.

Baggrund og formål

Lejerbo har købt ejendommen Mølleparken 1 og fik i sommeren 2016 nedrevet Vonsild Mølle.

Lejerbo ønsker at opføre en ejendom på 1.771 m² øst for Vonsildvej og har vejadgang fra Vonsildvej via Mølleparken. Lejerbo ønsker at opføre 8-10 etageboliger med et samlet etageareal på ca. 885 m².

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse i to etager. Boligerne placeres i en stang, med gavlen vinkelret mod Vonsildvej.

Arkitektur

For at sikre en samlet helhed mellem lokalplanområdet og Lejerbos afd. 732-0 øst for lokalplanområdet indeholder lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, som kan anvendes i bebyggelsen i lokalplanområdet. Langs Vonsildvej er den eksisterende bebyggelse forholdsvis varieret med få gennemgående træk. En fællesnævner er synlige tagflader og derfor har Arkitekturteamet vurderet, at et nybyggeri også skal udformes med synlige tagflader, f.eks. ensidig taghældning, for at sikre harmonien med den bestående karakter langs Vonsildvej. Bygherre har ønsket mulighed for at

udforme byggeriet med fladt tag, da det afspejler en mere moderne arkitektur. På baggrund af vurdering fra Arkitekturteamet er muligheden ikke indarbejdet i lokalplanforslaget.



Illustration af bebyggelsesforslag med ensidig taghældning.

Grønne områder

Områderne omkring bebyggelsen skal anlægges med græs og beplantning. På arealet langs Vonsildvej skal placeres tre større træer.

På opholdsarealer syd for bebyggelsen skal der placeres mindst tre mindre træer.

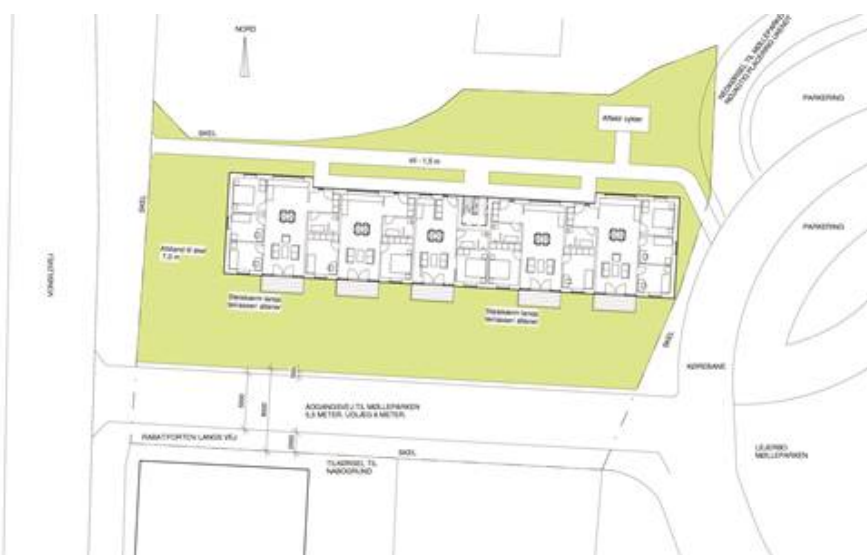
Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning er der i dag et levende hegn. Hegnet er ikke bevaringsværdigt og kan justeres i højden eller erstattes af anden levende hegn fx en hæk.

Veje, stier og parkering

Mølleparkens tilslutning til Vonsildvej flyttes mod syd, således at Mølleparkens forløb bliver rettet ud og vejtilslutningen bliver forskudt lidt i forhold til Vestervængets tilslutning til Vonsildvej. Parkeringskravet til boligerne i lokalplanområdet skal opfyldes på de eksisterende parkeringsarealer umiddelbart øst for lokalplanområdet, hvilket kræver tinglysning på ejendommen. Boligerne i lokalplanområdet opføres af Lejerbo og det er hensigten, at de nye boliger sammenlægges med den eksisterende afdeling.

Trafikstøj

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der udarbejdet en støjredegørelse, der viser, hvorledes trafikstøjen påvirker ny bebyggelse og opholdsarealerne. Ved at placere bygningen mindst 7 meter fra Vonsildvej kommer facadestøjen under den maksimale grænse på 68 dB. Det er dog fortsat nødvendigt med supplerende støjdæmpende tiltag ved enkelte vinduer, altaner og terrasser.



Situationsplan med bebyggelsens placering. Skur til cykelparkering og affaldshåndtering ligger langs stien på nordsiden af boligerne.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Punkt 12: Synopsis for lokalplan 0735-31 ved Profilvej med tilhørende kommuneplantillæg 64

17/4095

Resumé

Forvaltningen har modtaget et ønske fra ejeren af ejendommen Profilvej 9, Kolding, Lidl Danmark, om at udbygge det eksisterende lager med bl.a. et højlager med en højde på op til 35 meter.

Højden på højlageret vil overstige den maksimale bygningshøjde fastlagt i den gældende Lokalplan nr. 0553-12 ”Industri nord 3 – og støjende idræt”, vedtaget i 1999 og den gældende kommuneplanramme 0735-E1 jf. Kommuneplan 2013-2025, som alene tillader bebyggelse i op til 10 meters højde.

Da baggrunden for ønsket om etablering af højlageret er at optimere driften af det eksisterende lager, herunder at give mulighed for et bedre lagerflow, forventes det ikke, at trafikbelastningen til og fra lageret vil forøges i forhold til niveauet i dag.

Det foreslås, at der udarbejdes en ny lokalplan samt et kommuneplantillæg, hvor der fastlægges nærmere bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens udseende mv., som muliggør en udvidelse og ombygning af ejendommen, herunder muliggør en bygningshøjde på op til 35 meter for en del af området.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

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

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, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.



Oversigtskort der viser planområdets beliggenhed.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til erhvervsområder. Ved at åbne mulighed for et højlager tilpasses erhvervsområdet til efterspørgslen i den aktuelle erhvervsstruktur og bidrager til at fastholde en værdifuld virksomhed i kommunen.

Baggrund og formål

Kolding Kommune har modtaget et ønske fra ejeren af ejendommen Profilvej 9, Kolding, Lidl Danmark, om at udbygge et eksisterende lager med bl.a. et højlager med en højde på op til 35 meter.

Det aktuelle område udgøres af en enkelt ejendom og ligger ved Bramdrup nordvest motorvejen. Området er en del af et større erhvervsområde og er omgivet af forskellige typer af erhvervsvirksomheder, samt et område til særligt støjende idræt ud mod motorvejen. Ejendommen er i dag bebygget med en større lagerbygning som udgør Lidl's centrallager med tilhørende administrationsbygninger.

Planforhold

Kommuneplan 2013-2015:

Området ligger inden for kommuneplanramme 0735-E1 i Kommuneplan 2013-2025, som udlægger området til erhvervsformål. Inden for rammeområde 0735-E1 kan der etableres kontor- og serviceerhverv samt lettere industri i virksomhedsklasse 1-4. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 og der muliggøres en maksimal bygningshøjde på 10 meter.

Lokalplan

Området er desuden omfattet af Lokalplan 0553-12 "Industri nord 3 – og støjende idræt", vedtaget i 1999. Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i form af bygninger og anlæg til virksomhedstyper med stort arealbehov, stort forbrug af arbejdskraft og høj trafikintensitet. Jf. Lokalplan 0553-12 må bygningshøjden ikke overstige 2 etager og 8,5 meter medmindre Byrådet særligt tillader det og anvendelsen taler for det. I en afstand af indtil 250 meter fra Højvangen kan der ved større, samlede bygningsanlæg tillades en bygningshøjde på 3 etager og 14 meter.

Da den maksimale højde på højlageret overstiger den maksimale højde tilladt i kommune- og lokalplan, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg og en ny lokalplan.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv samt lettere industri i virksomhedsklasse 1-4.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen skal muliggøre en bebyggelsesprocent på op til 50 for den enkelte ejendom og udlægge byggefelter med forskellige bygningshøjder. Der udlægges byggefelter omkring den eksisterende bebyggelse samt 2 byggefelter til ny bebyggelse i hhv. den østlige og den vestlige ende af det eksisterende lager.

Den generelle bygningshøjde fastlægges til maks. 10 meter, mens den for det østligste af de nye byggefelter, hvor højlageret påtænkes placeres, fastlægges til maks. 35 meter.



Illustrationsplan der viser hvordan området kan komme til at tage sig ud.

Bebyggelsen skal opføres i grå, sorte og hvide nuancer, så der skabes en sammenhæng med de omkringliggende bygninger og de eksisterende bygninger inden for området. Der fastlægges særlige bestemmelser for det planlagte højlager, som skal sikre en farvemæssig variation i facaden under hensyntagen til den tekniske facadeløsning. Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til farveholdningen af facaden samt udformning og omfang af skiltning.



Visualisering af hvordan det planlagte højlager kan komme til at se ud set fra den østlige ende af Profilvervej.

Trafik og Parkering

Adgang til området sikres gennem eksisterende vejadgange fra Profilvervej syd for planområdet.

Da baggrunden for ønsket om etablering af højlageret er at optimere driften af det eksisterende lager, herunder at give mulighed for et bedre lagerflow, forventes det ikke at trafikbelastningen til og fra lageret vil forøges i forhold til niveauet i dag.

Miljøforhold – støj

Støjgrænserne for virksomheder i erhvervs- og industriområder er defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, ”Ekstern støj fra virksomheder”. Støjgrænserne for lokalplanområdet må ikke overstige 70/70/70 dB for dag/sen weekend/aften/nat.

Der vurderes ikke at være støjfølsom anvendelse i eller omkring planområdet som vil blive påvirket af støj ved en gennemførelse af lokalplanen.

Miljøscreening

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der foretages en screening af, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes i henhold til lovens regler. Der er udarbejdet et udkast til miljøscreening, der peger i retning af, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan- og Boligudvalget den 11. september 2017. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 11. december 2017.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt med de supplerende bemærkninger at der skal visualiseringer fra motorvejen med i forvaltningens videre arbejde.

Det ønskes præciseret, at der kan arbejdes med firmalogo, men ikke levende reklamer på og omkring bygningerne.

Punkt 13: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1311-11 Ved Christiansfeld gamle skole

17/1591

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet forslag til kommuneplantillæg 68 og lokalplan 1311-11, Christiansfeld gamle skole – almene boliger.

Baggrunden for lokalplanen er at kunne imødekomme ønsket om at kunne omdanne området til almene boliger, med et samlet etageareal på ca. 2500 m², med mulighed for op til 29 boliger.

Lokalplanen viser disponeringen af området, med udlæg af byggefelter for ny bebyggelse, område med fredet bebyggelse, fælles fri- og opholdsarealer.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 68 fremlægges offentligt i 8 uger.

at forslag til lokalplan 1311-11 Christiansfeld gamle skole –almene boliger fremlægges offentligt i 8 uger.

Sagsfremstilling

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

Plan- og Boligudvalget vedtog 9. januar 2017 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen med tilhørende ændring af kommuneplanen. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.

Det fremgik af synopsis at bebyggelsesprocenten skulle ændres fra 50 til 62, men efter synopsis blev fremlagt, og efterfølgende rettelser i vinderprojektet, er bebyggelsesprocenten ændret fra 50 til 70, som følge af ændring af fælleshus til bolig.

Reduktion af parkeringskravet til 1 parkeringsplads pr. bolig muliggør at alle parkeringspladser for de almene boliger kan holdes inden for lokalplanområdet.

Siden synopsis, er der udarbejdet et tillæg 68 til kommuneplan 2013-2025, som udgør plangrundlaget for lokalplanen, så der ikke skabes en afhængighed i forhold til revision af kommuneplan 2017 – 2029.



Oversigtskort. Lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til bosætning og centerbyer og landsbyer.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på identitet, da udgangspunktet er at understøtte Christiansfelds kulturarv og byggeskik.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til bearbejdningen af arkitektkonkurrencens vinderforslag.

Baggrund og formål

Ejendommen har tidligere huset Christiansfeld Skole, men har siden 2013, hvor skolens funktioner blev samlet ved Gl. Kongevej, stået tom. DOMEA har tilbudt at købe ejendommen og omdanne bygningerne til almene boliger

DOMEA har i samarbejde med Kolding Kommune gennemført en arkitektkonkurrence om omdannelsen af den gamle skole i Christiansfeld til almene boliger. Den 9. december 2016 blev vinderforslaget offentliggjort. Vinderforslaget og dommerkomiteens bemærkninger har ligget til grund for udarbejdelsen af forslag til lokalplan 1311-11 og ændring af kommuneplanen.

Eksisterende planforhold

Den gældende lokalplan 1311-41 for Christiansfeld bymidte –bevarende lokalplan fastlægger bestemmelser for hele verdensarvsområdet i Christiansfeld. I kommuneplan 2013 er området omfattet af rammeområde 1311.C1, der udlægger området til centerformål med en maksimal bebyggelsesprocent på 50.

Området er i den gældende lokalplan udpeget som byudviklingsområde 4, med særlige bestemmelser, der regulerer omdannelsen af området og giver mulighed for nybyggeri mod Nørregade. Projektet, der ligger til grund for forslag til lokalplan 1311-11, afviger fra den gældende lokalplan på flere punkter og særligt ift. bebyggelsesprocenten, hvorfor det vurderes, at kræve udarbejdelse af en ny lokalplan. I vurderingen lægges særligt vægt på den hidtidige yderst restriktive administrationspraksis, områdets status som verdensarvsområde og risikoen for præcedens.

Projektet kræver desuden en ændring af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, mht. bebyggelsesprocenten.

Lokalplanens indhold

Forslag til lokalplan 1311-11 omfatter hele matr. nr. 13, og del af matr. nr. 158 Christiansfeld. Området er i alt på ca. 4200 m².

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Christiansfeld, mellem Lindegade og Nørregade, og afgrænses mod øst af Salshuset.

Hovedindholdet i lokalplanen er:

- At give mulighed for at omdanne Christiansfeld gamle skole til almene boliger, herunder at omdanne de fredede bygninger langs Lindegade 9-13 til boliger,
- At give mulighed for parkering for lokalplanens beboere, og
- At give mulighed for et fælles grønt areal, der kan opdeles i mindre terrasser.
- At give mulighed for udhus, og overdækninger i området.

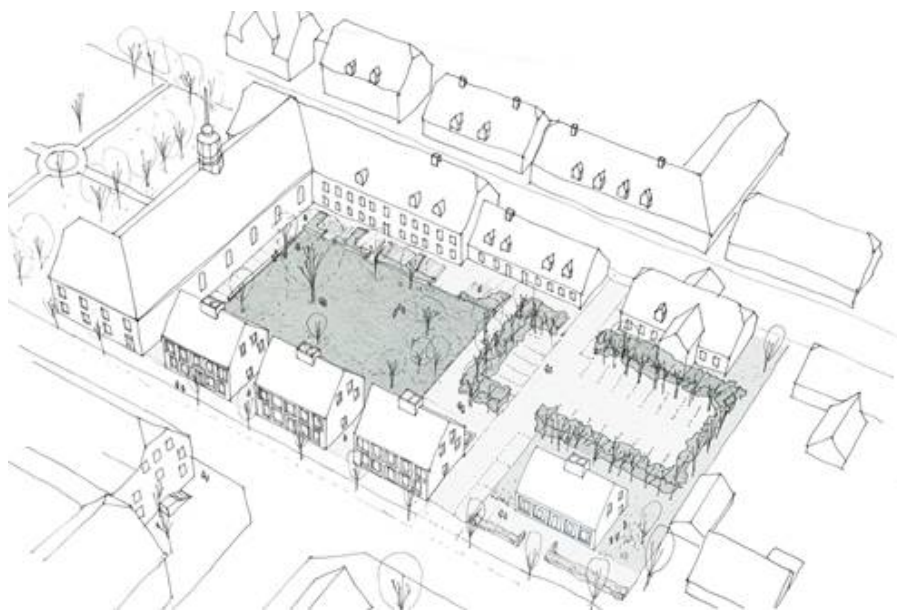


Illustration af revideret vinderprojekt

Anvendelse

Anvendelsen som centerområde med mulighed for almene boliger, med fælles grøn areal og parkering.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Bevaring

I forbindelse med planarbejdet, er et lindetræ centralt i området, vurderet som bevaringsværdigt idet den giver området karakter.

Derudover er bygningerne langs Lindegade 9 til 13 fredet.

Arkitektur (disponering og bebyggelse)

Der er fastsat bestemmelser for byggeriets omfang og materialer, som forholder sig til det vinderprojektet af arkitektkonkurrencen der blev afholdt i 2016. Dommerkomiteen vurderer, at forslaget i sin enkle hoveddisposition er tilstrækkelig robust til at detaljeringen kan finde tilfredsstillende løsninger. Bebyggelsen forholder sig i skala til nærområdets bebyggelse.

De nye "felderhuse" er foreslået med gule flensborgsten på gavle og gadefacader og træbeklædning på gårdfacader. Tage fremstår i røde tagsten i tegl. Vinduesrammer og døre kan udføres i hvid og/eller grå farve. Højden på de 3-ens huse i 2½ etager er ca. 13 meter, og det 1½ etages hus får en højde på ca. 10 meter. De eksisterende fredede bygninger restaureres nyere tilbygninger mod gården nedrives og facaderne reetableres.

Disponeringen forholder sig til de eksisterende fredede bygninger mod Lindegade, og med ny bebyggelse med 4 huse mod Nørregade. Centralt i området er der i projektet indarbejdet mulighed for udhusbygning til cykler mm.



Illustration set fra Nørregade for det oprindelige vinderprojektet

Grønne områder

Lokalområdet har et fælles grønt areal, som kan opdeles af hæk med mindre terrasser.

Klimatilpasning

Befæstelsesgraden er fastsat på baggrund af, at området anvendes til boligbebyggelse. Der stilles krav om sortering af affaldsfraktioner i en nedgravet affaldsløsning.

Trafik og Parkering

Ændring fra skole til boliger, vil betyde en ændring af trafikforholdene i og omkring lokalplanområdet.

Der sikres mulighed for at der kan etableres parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

Renovation

Der er valgt en nedgravet renovationsløsning i lokalplanområdet. For at kunne afhente affald, skal renovationsbilen ind i lokalplanområde. Der vil skulle gives mulighed for ind- og udkørsel fra henholdsvis Lindegade og Nørregade. For at kunne manøvrere renovationsbil ind i området vil der som minimum skulle fjernes et vejtræ ved henholdsvis Lindegade og et vejtræ ved Nørregade. En omkostning ved at fjerne de to træer er, dels at der skal reetableres belægning ved gaderne, og at der samtidig fjernes langs begge gaders p-pladser, at der vil ske uro i trærækken og at der skal ske orientering til UNESCO.

Antallet af lastbiler i verdensarvsområdet skal reduceres, og det vil derfor være nødvendigt at udarbejde en anvisning for renovationsbilens kørsel, således at renovationsbilen skal køre via Præstegårdsvej til Lindegade, via Lindegade gennem lokalplanområdet, og med udkørsel til Nørregade og ud af verdenskulturarvsområdet via Birkevej.

Som udgangspunkt har der været tænkt en nedgravet affaldsløsning i projektet, men hvis der skal findes en anden løsning vil det blive en afvejning i høringsfasen.

Anlægsfase

I forbindelse med anlægsfasen vil fjernelse af de nævnte træer kunne løse anlægstransporter til området, som vil skulle anvises samme køreanvisning om for renovationsbilen.

Miljøforhold

Der er i området registreret forurening. Forureningen er kortlagt og Region Syddanmark har fundet oplysninger om, at der blev etableret en olietank i tilknytning til skolen. Hvorvidt den er afblændet eller opgravet er endnu ikke afklaret.

Støjberegninger viser at området vil være påvirket af støj fra de biler, der kører på henholdsvis Nørregade og Lindegade. Støjgrænsen overholdes på facader mod gårdrummet for de 3 huse med 2½ etager, og støjgrænsen overholdes for størstedelen af facaden mod gårdrummet for huse med 1½ etage.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Tidsplan

Lokalplanforslaget (med tilhørende kommuneplantillæg) skal i offentlig høring i 8 uger i perioden 28. juni 2017 – 23. august 2017. Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 30. oktober 2017.

I offentlighedsfasen vil der være en fortsat dialog mellem Domea og forvaltningen om tekniske forhold, herunder brandkrav i forbindelse med byggeriet.

Kommuneplantillæg er tillæg til gældende kommuneplan 2013. Af hensyn til tillæggets optagelse i kommuneplan 2017, der er sendt i høring og forventes endelig vedtaget i slutningen af året, kan der være behov for at nærværende kommuneplantillæg vedtages endeligt tidligere end lokalplanen. For optag i kommuneplan 2017 er det nødvendigt at kommuneplantillægget vedtages endeligt inden kommuneplan 2017 sættes på til politisk behandling.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

FORSLAG_Lokalplan 1311-11 - Christiansfeld gamle skole - almene boliger.pdf

FORSLAG til Kommuneplantillæg 68 - Christiansfeld gamle skole.pdf

Punkt 14: Fremlæggelse af forslag til tillæg 67 til kommuneplan 2013-2025 Ved Bredgade

17/5779

Resumé

Med tillæg 67 gives der mulighed for at opføre boligbyggeri i 4 etager plus høj kælder og tagterrasse inden for et nyt rammeområde. Området vil fortsat være udlagt til centerområde. Inden for det nye rammeområde ændres rammerne for bygningshøjde fra en maksimal højde på 2,5 etager og 11 meter til 4 etager og 14 meter. Områdets maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 90 til 200.

Baggrunden for tillægget er et ønske om at opføre små boliger ved Bredgade, hvor der tidligere har været legetøjsmuseum. Tillægget efterfølges af en lokalplan, 0034-43 Ved Bredgade, som skal definere de nærmere rammer for byggeriet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 67 fremlægges offentligt i 8 uger.

Sagsfremstilling

Lokalplan 0034-43, som følger dette kommuneplantillæg, er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen. Det betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget og det tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.



Kort, der viser afgrænsningen af kommuneplantillægget og lokalplanen

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Bylivsstrategien samt Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at etablere flere boliger i bymidten.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til at opnå en tilpasning til de omkringliggende bygninger og bystrukturer.

Baggrund og formål

Baggrunden for tillægget er et ønske om at opføre små boliger i et byggeri i 4 etager, med høj kælder samt mulighed for tagterrasse, inden for det viste område.

Dette ønske er tidligere behandlet i udvalget den 12. december 2016, i forbindelse med en drøftelse af flere projekter med almene boliger i bymidten.

Tillægget efterfølges af en lokalplan, 0034-43 Ved Bredgade, som skal definere de nærmere rammer for byggeriet.

Planforhold

Dette tillæg omfatter en del af rammeområde 0034-C1 i områdeplan 00 Bymidten, som er beliggende ved Bredgade og Sydbanegade. Området er udlagt til centerformål som bymidte. Med tillægget oprettes et nyt rammeområde, 0034-C3. Den øvrige del af rammeområde 0034-C1 forbliver uændret.

Med tillægget gives der mulighed for at opføre boligbyggeri i 4 etager plus høj kælder inden for det nye rammeområde. Det giver anledning til følgende ændringer i områdets afgrænsning og særlige anvendelsesbestemmelser: Rammerne for bygningshøjde ændres, inden for det nye rammeområde, 0034-C3, fra en maksimal højde på 2,5 etager og 11 meter til 4 etager og 14 meter. Områdets maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 90 til 200.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. (*bilag følger*)

Tidsplan

Kommuneplantillægget skal i offentlig høring i 8 uger i perioden 14. juni – 9. august 2017. Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 11. september/9. oktober 2017.

Forslag til lokalplan forventes fremlagt for PBU i august 2017.

Kommuneplantillægget er tillæg til gældende kommuneplan 2013. Af hensyn til tillæggets optagelse i kommuneplan 2017, der er sendt i høring og forventes endelig vedtaget i slutningen af året, er der behov for at nærværende kommuneplantillæg vedtages endeligt tidligere end lokalplanen. For optag i kommuneplan 2017 er det nødvendigt at kommuneplantillægget vedtages endeligt inden kommuneplan 2017 sættes på til politisk behandling.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Bilag

Forslag til tillæg 67 Bredgade - bilag til PBU 12.06.17.pdf

Punkt 15: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0122-16 Ved Bertram Knudsens Vej

17/5976

Resumé

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra boligforeningen AAB-Kolding om at opføre udlejningsboliger på området for at imødekomme en efterspørgsel for udlejningsboliger i Kolding.

Lokalplanen skal give mulighed for at opføre boligbebyggelse i form af både tæt-lav bebyggelse og etageboliger i 1-3 etager.

Med lokalplanen ønskes der en høj grad af fleksibilitet i forhold til den fremtidige bebyggelse, idet området skal udbydes som en total entrepris med en indbygget arkitektkonkurrence.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

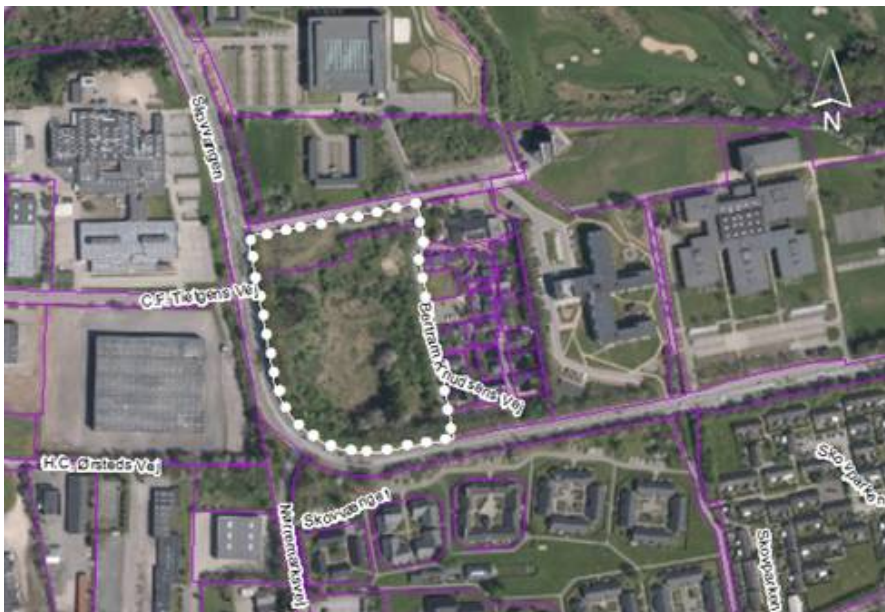
Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til lokalplan 0122-16 Ved Bertram Knudsens Vej –et blandet boligområde 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 træffe beslutning om, at planforslaget sendes i offentlig høring.

Plan- og Boligudvalget vedtog 13. marts 2017 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.



Luftfotoet viser lokalplanafgrænsningen markeret med hvid signatur.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at skabe gode forudsætninger for bosætning. Lokalplanen bidrager til et varieret boligudbud med en udvikling inden for den eksisterende byafgrænsning og tæt på store arbejdspladser som Kolding Sygehus.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på at respektere strukturen i nabobebyggelsen. Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til at skabe sammenhæng til omgivelserne samt sikre kvalitet i arkitekturen.

Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra boligforeningen AAB-Kolding om at opføre udlejningsboliger på området for at imødekomme en efterspørgsel for udlejningsboliger i Kolding. Projektet er derudover en del af den samlede pulje for små almene boliger for flygtninge eller andre målgrupper. Der er disponeret grundkapital til dette projekt. Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 56b og 57a, Kolding Markjorder og ligger ud til Skovvangen syd for Kolding skov.

Planforhold

Området er omfattet af rammeområde 0122-B1 i områdeplan 01 Nordlige bydel, der udlægger området til et boligområde med mulighed for opførelse af haveboligbebyggelse i maksimalt to etager med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg 58 for et større område ved C.F. Tietgensvej, øst for Vejlevej. Kommuneplantillægget omfatter lokalplanområdet og forventes endeligt vedtaget på Plan- og Boligudvalgsrådet den 12. juni 2017. Kommuneplantillægget giver mulighed for 3 etager foruden tagterrasse med en bygningshøjde på 12 meter.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal give mulighed for opførelse af ca. 10.500 m² boligbebyggelse i form af både etageboliger og tæt-lav bebyggelse, i alt ca. 120 boliger. I området kan der bygges i en maksimal højde på 12 meter, hvor den højeste bebyggelse vil blive placeret i den nordlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et fælleshus på 300 m² til gavn for områdets beboere. Der er desuden mulighed for at anvende en del af bebyggelsen til pleje- og servicefunktioner til personer med særlige behov.

Området vil have vejadgang fra Bertrams Knudsens Vej ad den eksisterende adgangsvej til nabobebyggelsen mod øst. I disponeringen af området vil der udlægges et rekreativt område til områdets beboere.

På den nedenstående illustration ses en mulig disponering af området. Den endelige udformning af området fastlægges i en senere proces, og illustrationsplanen giver en fornemmelse af omfanget og placering af bebyggelsen.



Illustrationsplan

Beskyttet natur § 3

Der er et mindre areal af lokalplanområdet, der ved besigtigelse i januar 2017 er blevet vurderet til at være § 3 natur. Denne sø bliver en del af et kommende fællesareal i lokalplanen.

Erstatningsvandhullet i lokalplan 0122-71 er blevet etableret, men holder ikke vand, og kravet om erstatningsnatur for de sløjfede vandhuller er således ikke opfyldt. Forvaltningen vurderer, at erstatningsvandhullet kan etableres et andet sted i

forbindelse med udarbejdelsen af dette lokalplanforslag og det nordvestligste hjørne derved frit kan indgå i lokalplanforslaget.

I tilknytning til § 3 naturen kan erstatningsvandhullet indarbejdes.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er afgrænset mod syd og vest af Skovvangen, og der skal i lokalplanen sikres, at de kommende boliger ikke få støjgener udover Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for huludfyldning. Der er udført en støjregulering, der viser i hvilken afstand, der skal være mellem Skovvangen og de kommende boliger. Afstanden mindskes, såfremt der etableres en 2,5 meter høj jordvold, hvilket fremgår af nedenstående tabel.

Beregnings situation	58 dB er overholdt. Stueplan 1½ meter over terræn (udendørs opholdsareal)	58 dB er overholdt. 1.sal, 4½ meter over terræn	58 dB er overholdt. 2.sal, 7½ meter over terræn
Eksisterende forhold 2026	Ca. 30 meter	Ca. 40 meter	Ca. 50 meter
2,5 meter høj jordvold 2026	Ca. 20 meter Lige bagved ny jordvold)	Ca. 35 meter	Ca. 45 meter

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring i 8 uger i perioden 14. juni – 9. august 2017. Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 11. september 2017.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Punkt 16: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0515-11 Ved Bramdrupskovvej

16/18600

Resumé

En privat investor har anmodet om en ny lokalplan samt kommuneplantillæg med henblik på at opføre 60-63 boliger på en grund beliggende mellem Fynsvej og Bramdrupskovvej i Koldings nordlige bydel. Grunden er på 15.630 m² og boligerne ønskes opført som etagebyggeri i op til 5 etager med et samlet etageareal på 6.600 m². Der er vejadgang til området fra Bramdrupskovvej.

Grunden har tidligere hørt til ejendommen Hviidsminde, der således delvist omslutes af lokalplanområdet. Hviidsmindes bygninger er opført i 1805 som gårdbebyggelse og er fredet. Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at der tages hensyn til Hviidsmindes bestående bygninger og parkområde.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 66 fremlægges offentligt i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0515-11 Ved Bramdrupskovvej –et etageboligområde fremlægges offentligt i 8 uger.

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, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Plan- og Boligudvalget vedtog 10. oktober 2016 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.



Oversigtskortet viser lokalplanområdets placering ved Hviidsminde syd for tennisbanerne.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder i forhold til at skabe rammerne for øget bosætning og sikre et varieret udbud af bosætningsmuligheder.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til at tilpasse byggeriets placering, omfang og udtryk på en måde, så der tages hensyn til naboejendommens fredede bebyggelse og den markante beplantning i området.

Arkitekturteamet har vurderet, at en sammenhængende bebyggelse ”langs kanten” af grunden som terrassehusbebyggelse kan hjælpe med at løse støjproblematikken og skabe bedre udendørs opholdsarealer. Bebyggelsen kan være højest i grundens nordlige hjørne. Der skal derfra ske en nedtrapping af bygningshøjden, så det harmonerer med den fredede hovedbygning.

Baggrund og formål

På Plan- og Boligudvalgets møde den 9. maj 2016 blev der forelagt et forslag om etageboligbebyggelse på ca. 10.000 etagemeter ved Hviidsminde. Projektet omfattede bl.a. ca. 2.500 m² af det grønne område ved Kolding Ketchercenter. Det blev besluttet, at bebyggelsesforslaget var for massivt og forvaltningen skulle optage dialog med bygherre med henblik på at reducere projektet.

På et fællesmøde mellem Økonomiudvalget, Plan- og Boligudvalget og Fritids- og Idrætsudvalget den 23. maj 2016 blev det besluttet ikke at sælge arealet på ca. 2.500 m² ved Kolding Ketchercenter.

Bygherre tilpassede efterfølgende projektet, til en samlet randbebyggelse i en vinkel med spidsen mod nord i op til 4 etager i midten, gradvist nedtrappet til 1-2 etager mod enderne. Byggeriet omfattede 60-63 boliger og et samlet etageareal på ca. 6.600 m². På baggrund af dette projekt blev der den 10. oktober 2016 vedtaget en synopsis om udarbejdelse af lokalplan.

I den efterfølgende dialog med bygherre omkring forslaget til lokalplanen er projektet justeret således, at der kan etableres penthouse lejligheder som en tilbagetrukket 5. etage på en begrænset del af bygningen. Desuden stilles der krav om en mere flad stigning, i hver ende af byggeriet, hvor det trappes ned til én etage. Omfanget af byggeriets samlede etageareal er uændret.

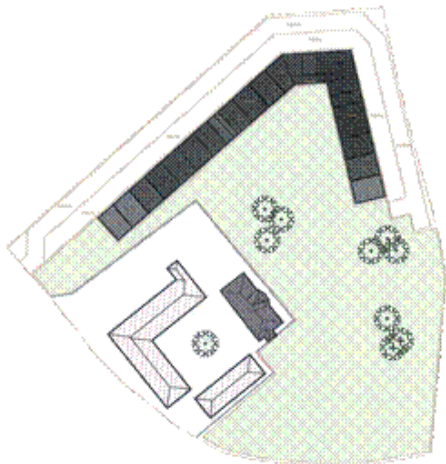
Planforhold

Lokalplanens område er omfattet af den gældende lokalplan 0517-13 Bøgelund – Hviidsminde, der udlægger området til offentlige formål i form af idræt, fritidsformål og uddannelse. For at imødekomme ønsket om at opføre etageboliger på en del af arealet, er det derfor nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan for den del af området, der omfatter matr.nr. 430 fc og 430fe Kolding Markjorder afd. 4.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 0515.B1, der udlægger området til etageboligområde. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 og bygningshøjden 4 etager og 15 meter. Med ændringen af projektet til byggeri i op til 5 etager er projektet i konflikt med kommuneplanen, hvorfor der, sammen med forslaget til lokalplan, udarbejdes et kommuneplantillæg, der giver mulighed for byggeri i 5 etager og 19 meter.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i at muliggøre det seneste projektforslag. Der er fokus på at sikre parkarealet med gamle markante træer samt hensynet til de fredede bygninger ved Hviidsminde. Der er stillet krav til udformningen af bygningen, så den indpasses bedst muligt i området.



Principiel disponering af lokalplanområdet.

Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med tilhørende opholdsarealer.

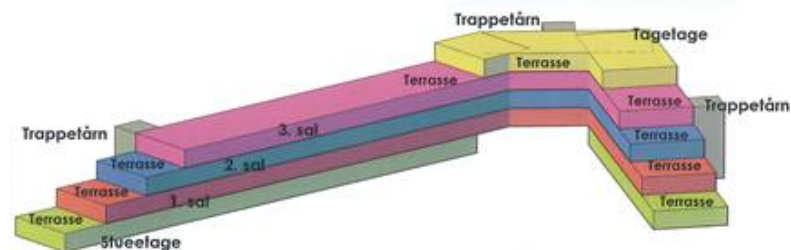
Arkitektur

Lokalplanen definerer et byggefelt tilbagetrukket på grunden og friholder et grønt område som opholdsareal i mellem etagebebyggelsen og Hviidsminde.

Byggeriet skal gradvist nedtrappes med én etage i gavlenderne for at tilpasses omkringliggende bebyggelse. Øverste etage skal udføres med tilbagetrukket facade. Der kan etableres tagterrasser på taget af de øvrige etager.

Der stilles krav om anvendelse af gedigne materialer som pudset eller blank mur i tegl og evt. beklædning med træ i farver afstemt efter omgivelserne i hvid eller mørke nuancer af grå samt rød- og brunlige jordfarver.

Vejadgangen sker fra Bramdrupskovvej og parkering placeres ved boligerne langs med boligvejen. Der er mulighed for at etablere udhuse og lignende mindre bygninger i tilknytning til parkeringsarealerne og boligvejen.



Princip for udformning af bebyggelse.

Grønne områder

Haverummet mellem Hviidsminde og boligbebyggelsen friholdes som opholdsareal. Haverum mod syd-øst friholdes for bebyggelse. Der stilles krav om afskærmende beplantning på jordvolden langs Fynsvej samt langs områdets afgrænsning mod offentligt grønt område og tennisbanerne mod nord-vest. Der udpeges enkelte bevaringsværdige træer på opholdsarealerne.

Trafik og Parkering

Vejadgang skal ske fra Bramdrupskovvej og parkering placeres ved boligerne langs med boligvejen.

Støj og støv

Der er udarbejdet en støjredegørelse, der viser at projektets boliger og opholdsarealer vil være støjbelastede af trafik på Fynsvej. Derfor stilles der krav om særlige støjafskærmende foranstaltninger ved altaner, tagterrasser og udendørs opholdsarealer i terræn for at sikre at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes. Desuden er det søgt at begrænse mulige støvgener fra tennisbanerne, nord for området, ved at disponere byggeriet sådan, at indgangsfacaden danner ryg mod nord og de udendørs opholdsarealer placeres væk fra tennisbanerne.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring i 8 uger i perioden 15. juni 2017 – 10. august 2017. Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 11. september 2017.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg er tillæg til gældende kommuneplan 2013. Af hensyn til tillæggets optagelse i kommuneplan 2017, der er sendt i høring og forventes endelig vedtaget i slutningen af året, kan der være behov for at nærværende kommuneplantillæg vedtages endeligt tidligere end lokalplanen. For optag i kommuneplan 2017 er det nødvendigt, at kommuneplantillægget vedtages endeligt inden kommuneplan 2017 sættes på politisk behandling.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg 66

Forslag til lokalplan 0515-11 Ved Bramdrupskovvej

Punkt 17: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0911-12 Ved Stenderupvej

17/7663

Resumé

Lodsejeren af området ved Stenderupvej i den nordøstlige udkant af Agtrup ønsker at udvikle området til parcelhusbebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanen åbner op for etablering af ca. 28 boliggrunde med tilhørende veje, støjvolde, opholds- og grønne arealer samt et regnvandsbassin.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til lokalplan 0911-12 Ved Stenderupvej – et haveboligområde fremlægges offentligt i 8 uger,

at den endelige vedtagelse af planen kan ske administrativt, hvis der i høringsperioden ikke kommer indsigelser.

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 træffe beslutning om, at planforslaget sendes i offentlig høring.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 18. april 2017 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.



Lokalplanområdets afgrænsning vist på baggrund af luftfoto og matrikelkortet.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanlægning for området understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at styrke bosætningen i hele kommunen, idet der skabes grundlag for udvikling af et boligområde i Agtrup i sammenhæng og understøtning af eksisterende servicetilbud (skoler, daginstitutioner mv.).

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien, idet der i planlægningen bliver taget udgangspunkt i områdets identitet, natur- og landskabstræk, herunder bevaring af de eksisterende læhegn.

Baggrund og formål

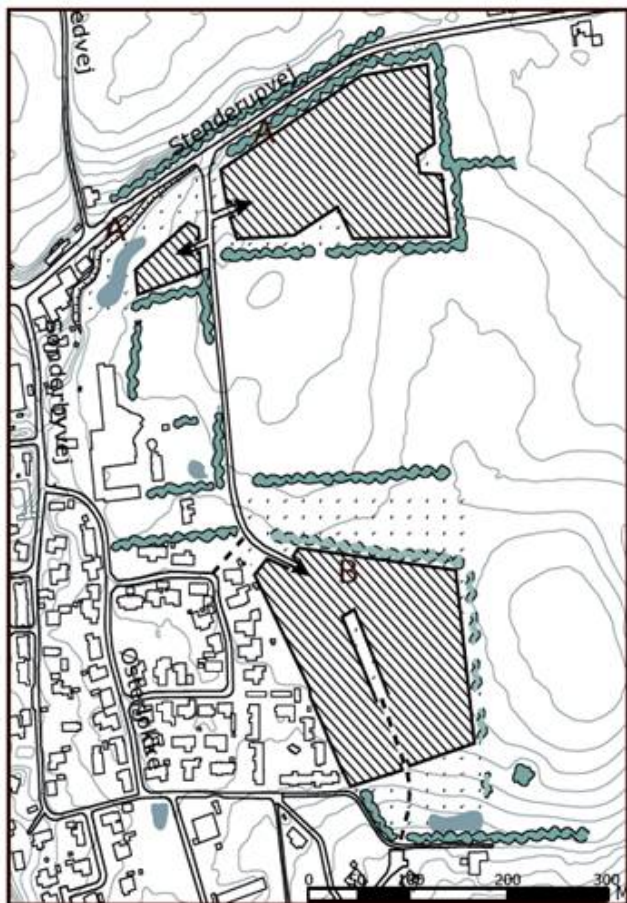
Lokalplanen omfatter det meste af matr. nr. 97h Agtrup By, Sdr. Bjert med et areal på ca. 4,4 ha beliggende i den nordøstlige udkant af Agtrup. Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra lodsejeren om at udvikle området til

parcelhusbebyggelse.

Planforhold

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-2025 omfattet af rammeområde 0911-B3 i områdeplan 09 Sdr. Bjert – Sdr. Stenderup, der udlægger området til blandet boligbebyggelse i maksimal 1,5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Af områdeplanen fremgår, at lokalplanområdet skal udbygges som første etape af byudviklingen i den østlige del af landsbyen. Næste etape, øst for Østerløkke beliggende syd for lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Stenderupvej gennem lokalplanområdet, som vist på nedenstående skitse. Begge arealer skal jf. områdeplanen afgrænses mod det åbne land af en sammenhængende beplantning.



Skitse for udbygning af Agrtrup mod øst.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanens indhold

Med endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone og udlægges til et haveboligområde.

Disponering

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et boligområde med ca. 28 parcelhuse. Fra Stenderupvej føres en stamvej mod syd, til en fremtidig boligudstyknings syd for lokalplanområdet ved Østerløkke. Øst for stamvejen placeres hovedparten af boliggrundene ved en boligvej og med et centralt beliggende grønt areal, som tilgodeser det sociale liv i boligområdet. Enkelte boliggrunde kan placeres umiddelbart vest for stamvejen.

I den vestlige, lavest beliggende, del af lokalplanområdet åbner lokalplanen en mulighed for et grønt areal og et regnvandsbassin, som skal indgå i området som et rekreativt landskabselement.

En af mulighederne for lokalplanens realisering er vist på den nedenstående illustrationsplan.



Illustrationsplan.

Arkitektur

Lokalplanen giver mulighed for boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse i én etage og med en højde på op til 6 meter. Det er tanken, at lokalplanens bestemmelser skal rumme såvel almindelige typehuse, som mere utraditionelt byggeri. Gennem bestemmelser om overordnet farve- og materialevalg samt taghældninger sikres en harmonisk helhedsvirkning i området på trods af varieret arkitektur.

Grønne områder, landskab og beplantning

I lokalplanen udlægges fælles grønne arealer. I den vestlige del af disse skal der etableres et regnvandsbassin, som skal udformes med flade brinker, så det indgår i området som et rekreativt landskabelement.

I forlængelse af Plan- og Boligudvalgets drøftelse den 18. april 2017 vedrørende håndtering af eksisterende tydelige læhegn, som afgrænser boligområdet mod det åbne land, blev der i dialog med lodsejeren udarbejdet følgende løsning. Boliggrunde udstykkes helt ned til læhegnene, mens læhegnene udlægges til et fælles areal og skal passes af grundejerforeningen. Lokalplanens bestemmelser sikrer læhegnene som sammenhængende landskabelementer.

Veje og parkering

Lokalplanområdet skal vejforsynes fra Stenderupvej, hvor der på nuværende tidspunkt starter en cykelsti. Der forudsættes en tilpasning af cykelstien og helleanlæg. Der udlægges en stamvej, som på sigt kan forlænges til den fremtidige boligudstyknings ved Østerløkke længere mod syd.

Langs Stenderupvej vest for tilslutning af den udlagte stamvej findes der ikke fortov eller sti. For at skabe en sikker skolevej fra lokalplanområdet til Sdr. Bjert Centralskole vil det være hensigtsmæssigt, at anlægge en sti i tracéen af den fremtidige vej allerede inden etablering af det fremtidige boligområde.

Boligvejen skal etableres i meget lav hastighedsklasse, så bløde trafikanter prioriteres højest. Parkeringskravet til boligerne skal opfyldes på de enkelte boliggrunde.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Stenderupvej. Der er derfor i lokalplanen stillet krav om etablering af støjafskærmning i form af støjvolde med en højde på op til 3 meter. Støjvoldene skal beplantes således, at de fremstår i harmoni med den markante hegnbeplantning på den modsatte side af Stenderupvej.

Der er udarbejdet en støjrapport, som redegør for, at de kommende boliger ikke vil blive belastet af et støjniveau over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszone, ca. 2,3 km fra nærmeste kyst ved Agtrup Vig. Der er derfor i lokalplanen redegjort for, at lokalplanlægningen ikke vil påvirke kystlandskabet.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring i 8 uger i perioden 15. juni 2017 – 10. august 2017. Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 11. september 2017 eller administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, hvis der ikke kommer indsigelser.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Bilag

Lokalplan 0911-12 - forslag til politisk behandling

Punkt 18: Orientering om afslag til udstykning i Ødis-Bramdrup

17/10282

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om udvikling af et areal i Ødis-Bramdrup beliggende ved Steppingvej og Bramdrupgårdsvej

Forvaltningen har meddelt afslag til det ansøgte, da det er beliggende udenfor landsbyafgrænsningen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør forslår,

at udvalget tager orienteringen om afslag til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om udvikling af et areal i Ødis-Bramdrup beliggende ved Steppingvej og Bramdrupgårdsvej.

Arealet ønskes udviklet med 3-4 store parceller til bæredygtigt byggeri.



Det beskrevne areal er beliggende i landzone, og er ikke reguleret af en byplanvedtægt eller lokalplan mv.

Som hovedregel gives der ikke udstykningstilladelse til nye matrikler til boligformål i landzonen. Dette vil være i strid med landzonebestemmelsernes formål om, at hindre spredt bebyggelse uden for planlagte eller landsbyafgrænsede områder.

Dette er stadig gældende også ved den reviderede planlov, som træder i kraft den 15 juni 2017.

Der er ikke særlige forhold der kan tale for en udstykningstilladelse eller landzonetilladelse til opførelse af boliger i form af storparceller. Det er fordi, at matriklerne er beliggende uden for landsbyafgrænsningen og planlagt kommuneplanramme, som i særlige tilfælde kan give mulighed for tilladelse til udstykning og opførelse af boliger i landzonen.

Da arealet er beliggende udenfor landsbyafgrænsningen er det derfor forvaltningens vurdering, at det ikke er muligt at godkende den ønskede udstykning.

Udvikling ved landsbyer skal ske indenfor landsbyafgrænsningen.

Forvaltningen har derfor meddelt afslag til det ansøgte.

Hvis der skal åbnes op for det ønskede, skal der ske en udvidelse af landsbyafgrænsningen. Det er forvaltningens vurdering, at det ikke vil være naturligt og hensigtsmæssigt at udvikle syd og øst for Steppingvej, som er en naturlig afgrænsning af Ødis-Bramdrup.

Derudover forventer forvaltningen ikke, at en udvidelse af landsbyafgrænsningen det pågældende sted til det formål, vil blive godkendt af Erhvervsstyrelsen.

Udvidelse af landsbyafgrænsninger sker via kommuneplanlægning.

Forvaltningens vurdering er desuden, at udvikling med 3-4 grunde i Ødis-Bramdrup vil være at opfatte som egentlig byudvikling, og dette er kun muligt i de byer, som er eller skal overføres til byzone.

I forhold til den reviderede planlovs muligheder omkring omdannelseslandsbyer og evt. betydning for en sådan sag, vil forvaltningen på mødet gennemgå perspektiverne i omdannelseslandsbyer.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt med den bemærkning af forvaltningen fortsætter dialogen med ansøger om det ansøgte inden for lovgivningens rammer.

Punkt 19: Chaufførers hvile og velfærdsfaciliteter

17/9824

Resumé

Benny Dall (Ø) har på vegne af Enhedslisten fremsendt forslag om, at det pålægges By- og Udviklingsforvaltningen at fremlægge en handlings- og tidsplan for en proces til afklaring af hvilke holdbare løsninger, der kan etableres for lovlig og menneskeværdig overnatnings- og hvilefaciliteter for chauffører. Konkret foreslås det, at planen forelægges Plan- og Boligudvalget i august.

Samtidig foreslås det, at der i samme forbindelse tages skridt til fysisk kontrol af virksomheder, der anmeldes for at have ulovligt overnattende chauffører på deres område.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at det af Benny Dall (Ø) stillede forslag drøftes.

Sagsfremstilling

Benny Dall (Ø) har den 2. juni 2017 på vegne af Enhedslisten fremsendt nedenstående mail:

"Jeg skal hermed anmode om at der optages en sag om chaufførers hvile og velfærdsfaciliteter, på PBUs kommende møde

Contrans-sagen afslørede at omfanget af overnattende udenlandske chauffører i og omkring Kolding er enormt.

Det er uholdbart at chauffører er tvunget til at overnatte i deres lastbiler, men det er også uholdbart at fortsætte med at se gennem fingrene med ulovligt overnattende chauffører i industriområder og på rasteplasser.

Presset på at finde en løsning på problemet stiger i takt med at der tages politiske skridt for at imødekomme den uønskede sociale dumpning på chaufførområdet, som er baggrunden for problemet.

Det må forventes at Folketinget vedtager regler om at forbyde overnatning i lastbilerne og strammere regler for ophold på rasteplasser, på linje med regler der er indført i andre EU lande.

EU kommissionen fremlagde d. 31. maj et regelkompleks der indeholder forbud mod lange hvilepauser i lastbilerne, strammere regler for udenlandske chaufførers aflønning ved indre nationale kørsler mm.

Det er derfor vigtigt at der findes en holdbar løsning der giver chaufførerne mulighed for reelt at holde fri uden ansvar for og afhængighed af lastbilerne.

Derfor foreslår Enhedslisten:

- At det pålægges forvaltningen at fremlægge en handlings- og tidsplan for en proces til afklaring af hvilke holdbare løsninger der kan etableres for lovlig og menneskeværdig overnatnings- og hvilefaciliteter for chauffører.*
- At planen forelægges udvalget i august.*
- At der i den forbindelse tages skridt til fysisk kontrol af virksomheder der anmeldes for at have ulovligt overnattende chauffører på deres område."*

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen kan oplyse, at Byrådet på mødet den 29. maj 2017 besluttede, at "...at Kolding Kommune i samarbejde med Business Kolding, Logistik Erhvervet og relevante faglige organisationer, får kortlagt fremtidige udfordringer i forhold til problemet med parkerede lastbiler, hvor chauffører overnatter, laver mad osv. Kortlægningen skal danne baggrund for politisk behandling af sagen i relevante fagudvalg som forberedelse til endelig beslutning i Byrådet."

Der har i samarbejde med Business Kolding været afholdt møde med repræsentanter for Logistik- og transportsektoren medio maj, hvor problemstillingerne blev drøftet.

På baggrund af mødet blev det aftalt at arbejde videre med at afdække flere spor. Det vil i den forbindelse blive undersøgt nærmere, og der er grundlag for en åben fællesløsning med en evt. kommerciel aktør der vil investere i og drive faciliteter (transportcenter) ligesom en lukket virksomhedsløsning hvor en gruppe af virksomheder i fællesskab investerer i en løsning skal undersøges nærmere. Samtidig vil det blive afdækket, om det er muligt at finde en national politisk løsning, hvor kommunerne får videre adgang til at give tilladelser til faciliteter på den enkelte virksomhed.

Samtidig skal det afklares nærmere, hvad EU-kommissionens udspil betyder i dansk sammenhæng – herunder tidshorisont for ny lovgivning og implementering af regelsættet.

Der er ikke aftalt nogen deadline for afdækning af de forskellige spor, men der planlægges et opfølgende møde i slutningen af august. Det er således ikke muligt at fremlægge en tids- og handlingsplan til augustmødet – det vil formentlig tidligst være muligt i løbet af efteråret 2017.

I forlængelse af Contrans-sagen modtog forvaltningen henvendelser om 5 virksomheder, hvor der angiveligt skulle være chauffører, der overnattede på adressen. 2 af disse var omtalt i det dagsordenspunkt der blev forelagt Plan- og Boligudvalget og Byrådet.

Forvaltningen rettede ultimo april henvendelse til de 5 virksomheder, hvorpå der ifølge indberetninger foregår overnatning. Forvaltningen modtog svar fra 4 ud af 5 virksomheder.

I starten af juni foretog forvaltningen efter forudgående varsling besigtigelse hos den virksomhed, der ikke havde reageret på forvaltningens henvendelse.

Forvaltningen foretager nu en nærmere vurdering af de tilbagemeldinger, der er indsamlet sammenholdt med plangrundlaget – og forventer at fremsætte en sag på udvalgets augustmøde om dette. Samtidig redegøres for de kontrolforanstaltninger, der kan tages i anvendelse med hjemmel i byggelovgivningen. Sidstnævnte blev efterspurgt under debatten på Byrådsmødet den 29. maj 2017 – og vil også fremgå af sagen til august.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Punktet blev drøftet.

Forvaltningen redegør på mødet i august for de behandlede sager og for hvilke kontrolmuligheder forvaltningen har.

Forvaltningen fortsætter dialogen med logistikerhvervet og forelægger på augustmødet en mulig plan for afklaring.

Punkt 20: Status på budgetlægning 2018, samt overslagsårene 2019-2021 for Ejendoms- og Boligpolitik

17/8819

Resumé

Budgetbidraget for ejendoms- og boligpolitik og ældreboliger svarer til vedtagne budgetramme for perioden 2018 - 2021 vedtaget af Byrådet den 18. april 2017.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at budgetbidraget fremsendes til Centralforvaltningen.

Sagsfremstilling

Budgetbidraget er udarbejdet i overensstemmelse med den vedtagne budgetprocedure. Bidraget, der svarer til budgetrammen, betyder et uændret serviceniveau set i forhold til 2017.

Bevillingsrammen Ejendoms- og boligpolitik er udnyttet således (I hele 1.000 kr.):

	2018	2019	2020	2021
Bevillingsramme	1.886	705	673	673
Budgetbidrag	1.886	705	673	673
Difference	0	0	0	0

Anm. Det markante fald i rammen skyldes en optimering af rengøringen på 1.250 i 2018 og 2.500 i 2019 og frem.

Bevillingsrammen Ældreboliger er udnyttet således (I hele 1.000 kr.):

	2018	2019	2020	2021
Bevillingsramme	-16.614	-16.614	-16.614	-16.614
Budgetbidrag	-16.614	-16.614	-16.614	-16.614
Difference	0	0	0	0

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Punkt 21: Budget 2018 med overslagsår 2019-2021 med ændringsforslag

17/8819

Resumé

Der er for Plan- og Boligudvalgets område udarbejdet 4 ændringsforslag, som er listet op nedenfor.

- Digital planlægning
- Analyse med afsæt i den nye planlov – Landskabsplanlægning
- Grundkapital
- Støjafskærmning ved Klostergården

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at ændringsforslagene godkendes.

Sagsfremstilling

Nedenfor er oversigt over ændringsforslagene for Ejendoms- og Boligpolitik.

Ændringsforslagene er udarbejdet under hensyntagen til Kolding Kommunes vision og de fokusområder, der er besluttet i Plan- og Boligudvalget.

(1.000 kr.)

Forslagnr.	Tekst	Drift/Anlæg	2018	2019	2020	2021
EJD-A-01	Digital planlægning	Anlæg		500		
		Afledt drift			100	100
EJD-S-01	Analyse med afsæt i den nye planlov - Landskabsplanlægning	Service	400	100		
EJD-A-02	Grundkapital	Anlæg		15.000	15.000	
EJD-A-03	Støjafskærmning ved Klostergården	Anlæg	750			
	Drift i alt		400	100	100	100
	Anlæg i alt		750	15.500	15.000	
	Samlet		1.150	15.600	15.100	100

Kort beskrivelse af ændringsforslagene:

EJD-A-01 - Digital planlægning

Dialogen med investorer, erhvervsvirksomheder og borgere bliver mere og mere digital. Det er derfor vigtigt, at Kolding Kommunes planer bliver digitale, der gør, at planerne bliver lettere tilgængelige. Derudover skal plandata digitaliseres yderligere, bl.a. til anvendelse i ejendomsvurderingssystemet.

EJD-S-01 - Analyse med afsæt i den nye planlov – Landskabsplanlægning

Regeringen har indgået en aftale om ”Et Danmark i bedre balance – Bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet.

Som en del af denne aftale, er Planloven netop revideret med virkning fra 15. juni 2017.

EJD-A-02 – Grundkapitalindsud

Det er et led i Kolding Kommunes vision *Kolding – vi designer livet*, at der i 2022 er 100.000 borgere i kommunen. For at muliggøre dette er det helt essentielt, at der er gode muligheder for bosætning bredt i kommunen. Tilskuddet vil kunne være med til at opføre ca. 150 almene boliger som et supplement til det private boligbyggeri. Der lægges op til en politisk proces i forhold til udmøntningen af puljen med grundkapitalindsud.

EJD-A-03 - Støjafskærmning ved Klostergården

I forbindelse med Klostergården er der skabt et planmæssigt grundlag for etablering af almene boliger. Et særligt fokus i forbindelse med fortætning og byrum er at sikre mod støj. For at sikre de fremtidige boliger ved Klostergården og det kommende byrum ved Klostergården anbefales det, at der etableres støjafskærmning langs jernbanen ved Klostergården.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Bilag

EJD-A-01 Digital planlægning

EJD-S-01 Analyse med afsæt i den nye planlov - Landskabsplanlægning

EJD-A-02: Grundkapital

EJD-A-03 Støjafskærmning ved Klostergården

Punkt 22: Bevillingsstatus pr. 30. april 2017 for Plan- og Boligudvalget

17/3405

Resumé

Bevillingsstatus pr. 30. april 2017 for Plan- og Boligudvalget.

Der forventes et regnskab, der stemmer med det korrigerede budget.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 30. april 2017 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Rengøringsafdelingen	-878.000	604.180	-69%	1
Plan, byg og ejendom	384.000	587.991	153%	2
Byfornyelse	4.420.000	212.122	5%	3
I alt	3.926.000	1.404.293	36%	

Note

1: Forbruget er for højt pga. forskydning af fakturering vedr. rengøring.

2: Pga. forsinkelser ift. implementeringen af nyt økonomisystem er der forsinkelser med opkrævningerne.

3: Betales to gange årligt i juni og december og budgettet forventes brugt.

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 30. april 2017 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	-444.000	-233.852	53%	4
Ejendomme til salg	411.000	19.587	5%	4
I alt	-33.000	-214.265	649%	

Note

4: Forbruget svinger en del over året.

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen pr. 30. april 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Ældreboliger	-16.614.000	-6.216.482	37%	

For Plan- og Boligudvalget kan Budgetrealiseringen pr. 30. april 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Plan- og Boligudvalget	40.000	2.380	6%	

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Punkt 23: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør 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 12-06-2017

Godkendt.

Punkt 24: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

- Mundtlig orientering om Blå Plan
- Mundtlig orientering om Smart Spildevand
- Vedrørende vedhæftede bilag ”Planloven 2017”:
 - Orientering om indholdet i den reviderede planlov, som er godkendt i folketinget den 1. juni 2017 og træder i kraft den 15. juni 2017.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.

Bilag

Planloven 2017

Punkt 25: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-06-2017

Godkendt.