

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 09-10-2014

Mødedato Torsdag d. 09. oktober 2014 kl. 13:00

Mødested 1.2 Vest

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

Indholdsfortegnelse

Ny planlægning for Dyrehavevej - indkaldelse af ideer og forslag.....	3
Fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg 7 - Særligt værdifulde landbrugsområder.....	5
Ophævelse af kondemnering Overbyvej 79.....	8
Budget 2014, Plan- og Boligudvalget, bevillingsstatus pr. medio september 2014.....	9
Deltagelse i aktiviteter.....	11
Orienteringspunkter.....	12
Orientering fra formanden.....	13

Punkt 1: Ny planlægning for Dyrehavevej - indkaldelse af ideer og forslag

14/14110

Resumé

University College Syddanmark (UCS) planlægger inden for de næste 2-3 år at flytte deres aktiviteter i Kolding fra bygningerne på Dyrehavevej 116 til campusområdet i Kolding Åpark.

Dermed er der åbnet mulighed for en omdannelse af ejendommen på Dyrehavevej, som sammen med Dronning Dorotheaskolen i dag er udlagt til offentlige formål/uddannelse (enkeltområde 0115-O1).

Området har store udviklingspotentialer. Beliggenheden er centralt placeret i et af byens ældre byområder tæt på det nye Akutsygehus og med adgang til omliggende rekreative arealer, der gør det attraktivt til omdannelse og fortætning med nye byfunktioner, som eksempelvis boliger.

For at få afdækket alle muligheder, foreslås det, at der i efteråret 2014, som optakt til planlægningen, indkaldes ideer og forslag for en omdannelse af det område, der omfatter både UCS og Dronning Dorotheaskolen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der indkaldes idéer og forslag til ny planlægning for det eksisterende uddannelsesområde på Dyrehavevej (område 0115-O1).

Sagsfremstilling

Baggrund

University College Syddanmark (UCS) har igennem en årrække haft til huse i bygninger på Dyrehavevej 116. Her tilbydes uddannelsesretninger som pædagog og pædagogassistent med plads til cirka 700 studerende. UCS har herudover uddannelsesstilbud i Esbjerg, Haderslev, Aabenraa og Sønderborg med 12 andre uddannelsesretninger.

En flytning af UCS's funktioner til Kolding Åpark vil kunne få stor betydning for udviklingen af Design Campus Kolding med mange uddannelsesretninger centralt i byen. En styrkelse af campusområdet er netop et af udvalgets fokusområder.

Samtidig er der mulighed for at se nærmere på udviklingspotentialerne i Dyrehavevejskvarteret. En omdannelse af et større sammenhængende område vil i takt med akutsygehusets udbygning kunne øge potentielle investorers interesse for en udvikling af området til et attraktivt boligområde. Dette vil endvidere understøtte udvalgspolitikken om en øget bosætning.

Eksisterende forhold

Dyrehavevej er en boligvej, der overvejende er præget af fritliggende villaer, men der er også enkelte erhvervs- og institutionsbygninger i området.

Dronning Dorothea skolen og University College Syddanmark ligger i den østlige del af Dyrehavevej og danner overgang til de grønne områder med boldbaner og skovbevoksning ud mod Skovvangen. På UCS's ejendom ligger en Multihal, som bl.a. anvendes til fritidsaktiviteter for områdets beboere.

Dronning Dorothea skolens østligst beliggende bygninger anvendes i dag af Pædagogisk servicecenter, som for nyligt er flyttet ind i lokalerne. Centeret har tidligere lejet sig ind i VUC's lokaler på Ålegården. Herudover anvendes stueetagen af kommunens dagplejekonsulenter og som gæstehus for dagplejen med institutionsfunktioner. Dele af de øvrige bygninger anvendes til administration for servicecenteret. Den tidligere svømmehal mod nord anvendes til oplagringsplads og rummer "Skatkammeret", et kommunalt ressourcsted, der kan understøtte innovative og kreative designprojekter for børn og unge: <http://www.skatkammeret.kolding.dk/>

Omdannelsesmuligheder

I forbindelse med en planlægning af området skal der tages stilling til, hvilke bygninger der forventes videreført og hvilke, der med fordel kan ryddes. Det kan blive aktuelt at bevare enkelte af de eksisterende bygninger, som anvendes til fritidsaktiviteter for områdets beboere.

Som udgangspunkt vil det være hensigtsmæssigt at lave en helhedsorienteret planlægning, der tager højde for områdets sammenhæng med de omgivende byområder – også i forhold til den aktuelle beliggenhed på et af Koldings markante skræntområder nord for ådalen, hvor selve Kolding by ligger.

En eventuel inddragelse af Dronning Dorotheaskolens bygninger forudsætter, at de nuværende aktiviteter kan flyttes. Ved at udvikle området etapevist kan der over en periode tages hensyn til disse aktiviteter og findes en afklaring med hensyn til eventuel genhusning af funktionerne.



Områdets beliggenhed i forhold til sygehuset

Den videre proces

Det forudsættes, at der i 2015 skal udarbejdes en lokalplan for området – med baggrund i en etapeopdeling. Der vil blive tale om en planlægning, der skal tage højde for langsigtede perspektiver i omdannelsen. Den samlede planproces forventes at tage cirka 12 måneder.

Det har stor betydning, at områdets fremtidige udformning baseres på en helhedstænkning, således at der skabes sammenhæng og harmoni. I planlægningen skal der tages højde for en gradvis inddragelse af arealerne til boligformål. I den forbindelse vil Dronning Dorotheaskolens arealer først kunne udnyttes i en 2. eller 3. etape afhængig af forholdene.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2014

Godkendt.

Punkt 2: Fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg 7 - Særligt værdifulde landbrugsområder

12/27440

Resumé

Staten har i forbindelse med den seneste kommuneplanrevision pålagt kommunerne at revidere temaet om de jordbrugsmæssige interesser i kommuneplanen og bl.a. udpege særligt værdifulde landbrugsområder.

Kommunerne i Trekantområdet har udarbejdet fælles kommuneplantillæg for udpegningen af de værdifulde landbrugsområder. Den enkelte kommune har i forbindelse hermed foretaget en nærmere afgrænsning omkring de større byer efter en række fastlagte kriterier.

Der er udpeget 33.970 ha som særligt værdifuldt landbrugsjord (SVL) i Kolding Kommune, hvilket svarer til ca. 56 % af det samlede areal.

Udpegningen af SVL-områder udelukker *ikke*, at husdyrproduktioner, der ligger uden for SVL-områder kan udvide, og staldanlæg kan også placeres uden for SVL-områder. Husdyrproduktioner reguleres fortsat gennem Husdyrbrugsloven og tilhørende bekendtgørelser.

Sagen behandles i

Miljøudvalget, Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til tillæg til kommuneplan 2013-2025 om udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder godkendes og udsendes til offentlig høring i perioden 19. november 2014 til 14. januar 2015,

at bemærkninger fra landbrugets organisationer i foroffentlighedsfasen ikke giver anledning til ændringer.

Sagsfremstilling

Miljøudvalgets overordnede politik

Kommuneplantillægget udpeger arealer til SVL, idet særlige natur- og miljøinteresser tilgodeses. Dette spiller sammen med Miljøudvalgets politik, om at balancen mellem vækst og miljøbeskyttelse skal sikres, og at miljøpolitikken skal være tæt koblet til kommune- og lokalplanlægningen.

Plan- og Boligudvalgets overordnede politik

Udpegningen af arealer til SVL udelukker ikke, at husdyrproduktioner uden for udpegningerne kan udvides. Dette spiller sammen med udvalgets politik, om at planlægningen skal sikre de overordnede rammer samtidig med, at den skal indeholde frihedsgrader uden at sætte de overordnede principper over styr.

Statens udmeldinger:

Jf. Planlovens § 11a skal kommuneplanen blandt andet indeholde retningslinjer for særligt værdifulde landbrugsområder (SVL-områder). I forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2013 blev dette tema ifølge aftale med Naturstyrelsen udsat, således at Kommunerne i Trekantområdet i 2014 udarbejder og offentliggør kommuneplantillæg for ”særligt værdifulde landbrugsområder” (også kaldet SVL-områder) (jf. referat af Plan- og Miljøudvalgsmøde af 25.11.2013).

Statens mål og krav:

Det er et statsligt mål, at udpegning af de særligt værdifulde landbrugsområder skal være det bærende element for en sikring af jordbrugserhvervet. Udpegningen skal understøtte udviklings- og investeringsmuligheder i landbruget og samtidig forebygge konflikter til naboer og tage hensyn til landskabs-, natur- og miljøinteresser. Det er endvidere et statsligt krav, at de seneste jordbrugsanalyser (2009) inddrages i arbejdet.

Planens indhold:

Det er Trekantområdets udgangspunkt, at de arealer, der i dag er i brug til landbrugsformål, er særligt værdifulde.

Bevarelsen af landbrugsjord har høj prioritet.

Der er ikke ud fra de statslige jordbrugsanalyser nogle særlige karakteristika for landbruget i Trekantområdet. Der er dog en række natur- og miljøinteresser, der har indflydelse på brugen af jorden, og hvor landbrugsinteressen må vige for hensynet til naturen eller miljøet. Det drejer sig om beskyttet natur, lavbundsarealer, fredskov, visse Natura 2000-områder samt potentiel natur. Disse områder er ikke forenelige med langsigtet landbrugsplanlægning. Desuden kan områder beliggende i byzone, lokalplanlagte områder og landsbyer heller ikke udpeges som særligt værdifuldt landbrugsjord. Balancen mellem byudvikling og landbrugets udviklingsmuligheder er et særligt fokusområde i Trekantområdets arbejde. Det drejer sig om de bynære områder omkring særligt de større byer, hvor byernes langsigtede udviklingsretninger kommer i spil og derfor bør vurderes nærmere. Udvælgelsen af byer er sket på baggrund af byernes størrelse, bymønsteret samt deres befolkningsvækst.

Der er som udgangspunkt lagt en 1.000 meter buffer omkring Christiansfeld, Lunderskov, Sdr. Bjert/Agtrup og Vamdrup samt en 500 meter buffer omkring byerne Almind og Vester Nebel. Bufferne er efterfølgende nærmere kvalificeret i

forhold til landbrugets struktur, infrastruktur, byers behov, perspektivplaner og kendte byudviklingsretninger med henblik på en nærmere afgrænsning af udpegningen. Det betyder bl.a., at områderne nord for Bramdrupdam/Almind samt et større område ved Vonsild-Dalby er udtaget af udpegningen. Der er også taget hensyn til planerne omkring Nordic Synergy Park mellem Kolding, Vamdrup og Lunderskov.

Bemærkninger fra idehøringen

Kommunerne har i foråret gennemført en foroffentlighedsfase, som blev annonceret bredt og med direkte henvendelse til de grønne råd og landbrugets organisationer. I starten af foroffentlighedsfasen blev der endvidere afholdt et administrativt møde med landbrugets organisationer, hvor den foreslåede metode til udpegning af SVL-områder blev præsenteret. På mødet var udmeldingen fra landbruget, at der fra starten skulle udpeges så meget omdriftsareal som muligt til SVL-områder, og at SVL-områderne efterfølgende kunne justeres ved revision af kommuneplanerne. Udmeldingen blev efterfølgende gentaget i et samlet brev fra landbrugsorganisationerne.

Denne tilgang har også været udgangspunktet for planlægningen. Vurderingen er, at når der skal tages hensyn til natur og byudvikling samt fremtidssikring af landbruget, så er den foreslåede udpegning netop et udtryk for, at så meget som muligt af landbrugsjorden udpeges til SVL.

Sagen blev efterfølgende drøftet til et styregruppemøde for Trekantområdets borgmestre og kommunaldirektører, og der blev i den forbindelse udarbejdet en nærmere udredning vedrørende:

- 1) udpegningskriterier for særligt værdifulde landbrugsområder i andre kommuner,
- 2) muligheder for fleksibilitet i udpegningerne i de enkelte kommuner samt
- 3) en nærmere vurdering af konsekvenserne af SVL-udpegningerne.

Endvidere blev der rettet henvendelse til Naturstyrelsen med henblik på at høre, hvilke muligheder der er for at ændre i de udpegede arealer ved fremtidige kommuneplanrevisioner. Naturstyrelsen svarer herpå, at der ikke er et lovmæssigt krav om, at der ikke må ske ændringer i de enkelte udpegninger.

Trekantområdets borgmestre og kommunaldirektører besluttede efterfølgende at holde fast i de fælles retningslinjer for udpegninger af SVL-områder, herunder de kriterier, som ligger til grund for udpegning af SVL-områder omkring de større byer, og at planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Det skal anbefales, at Trekantområdet i svaret til landbruget understreger, at kommunerne er åbne for, at der kan ske ændringer eller justeringer ved fremtidige revisioner, hvis udpegningen viser sig u hensigtsmæssig i forhold til at sikre investeringsikkerhed og udviklingsmuligheder for landbruget. Dette skal særligt ses i lyset af, at staten har nedsat en række arbejdsgrupper, som ser på området, bl.a. med afsæt i Natur- og landbrugskommissionens rapport fra 2013.

Miljøscreening

Konsulentfirmaet COWI A/S har udarbejdet en miljøscreening af forslag til kommuneplantillæg for særligt værdifulde landbrugsområder for Trekantområdet. Miljøscreeningen viser, at planforslaget ikke har væsentlige indvirkninger på miljøet, og at der derfor ikke er behov for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne og -påvirkningerne.

Planlægning for biogas

Trekantkommunerne har lavet fælles planlægning for temaet ”fælles biogasanlæg”. Kolding kommune mangler dog, at udpege interesseområder til retningslinjen. By- og Udviklingsforvaltningen arbejder i øjeblikket med en konkret ansøger om en placering, der forventes at danne udgangspunkt for udpegningen. Plan- og Boligudvalget kan forvente at tage beslutning om igangsættelse af planlægning på deres møde den 10. november 2014.

Tidligere politisk behandling

På møde den 7. april 2014 (sag nr. 8) godkendte Miljøudvalget udvalget grundlag for planlægningen af SVL med den bemærkning, at forvaltningen skulle sikre, at alle udlagte byvækstområder er medtaget. Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget godkendte dette på møderne henholdsvis den 10. april og den 22. april 2014.

Beslutning Miljøudvalget den 06-10-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg 7 - landbrug.pdf

Miljøscreening KPT SVL.pdf

Notat - vurdering af konsekvenser ved SVL udpegningen.pdf

Redegørelse for udpegning omkring byerne_10.4.14.pdf

Svar fra NST vedr SVL af 7. juli 14.pdf

Tilbage melding fra landboforeningerne af 30.4.2014.pdf

Punkt 3: Ophævelse af kondemnering Overbyvej 79

14/1277

Resumé

Plan- og Boligudvalget har den 12. maj 2014 truffet afgørelse om kondemnering af boligen Overbyvej 79, 6094 Hejls med virkning fra 15. maj 2014.

By- og Udviklingsforvaltningen har den 24. og 29. august 2014 modtaget Dansk Bygningsanalyses undersøgelsesrapport, der dokumenterer en tilstrækkelig udbedring af boligen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kondemneringsafgørelsen fra den 12. maj 2014 ophæves.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget har den 12. maj 2014 truffet beslutning om kondemnering af boligen Overbyvej 79, 6094 Hejls.

By- og Udviklingsforvaltningen har den 24. og 29. august 2014 modtaget en 1. og 2. rapport fra Dansk Bygningsanalyse, der har foretaget en kvalitetssikring af den udførte skimmelsvampesanering i boligen.

På baggrund af undersøgelserne og laboratorieresultaterne vurderes effektiviteten af den gennemførte skimmelsvampesanering som tilfredsstillende.

Ud fra Dansk Bygningsanalyses konklusioner, er det forvaltningens vurdering, at der ikke længere er vækst af skimmelsvamp i boligen, der udgør en umiddelbar sundhedsrisiko.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2014

Godkendt.

Bilag

1. kvalitetssikringsrapport Overbyvej 79
2. kvalitetssikringsrapport Overbyvej 79, 6094 Hejls

Punkt 4: Budget 2014, Plan- og Boligudvalget, bevillingsstatus pr. medio september 2014

14/5182

Resumé

For Ejendoms- og Boligpolitik er der medio september en nettoforbrugsprocent vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang på 52 svarende til det forventede.

For Ejendoms- og Boligpolitik er der medio september en nettoforbrugsprocent vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang på 35. På grund af et meget lille nettobudget på 137.000 kr. i indtægt, betyder små udsving i udgifter/indtægter store udsving i forbrugsprocenten.

For Ældreboliger der ligger uden for servicerammen er der medio september en nettoforbrugsprocent på 104 (flere indtægter end forventet), hvilket dækker over lidt færre udgifter end forventet.

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen medio september vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Tekst	Korrigeret budget	Forbrug medio september	Forbrugsprocent medio september	Forventet forbrugsprocent	Note
Drift af byggemodninger	2.235	1.648	74%	80	
samt jorder	-1.928	-1.862	97%	100	
Fælles formål, bygningsafd.	-230	196	-85%		1
og rengøringsafdeling	-1.661	-356	21%		
Andre faste ejendomme	4.346	2.144	49%	60	
	-1.186	-939	79%	80	
Byfornyelse	4.420	2.249	51%		
	0	-13	0%		
Ydelsesstøtte	2.028	1.114	55%	60	
	0	0	0%	0	
I alt	8.024	4.181	52%		

Note 1:

Der er tidsforskydninger i udfaktureringen, hvilket påvirker forholdet mellem udgifter og indtægter, en forventet forbrugsprocent er derfor svær at angive.

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen medio september vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Tekst	Korrigeret budget	Forbrug medio september	Forbrugsprocent medio september	Forventet forbrugsprocent	Note
KUA samt	1.818	818	45%		
udlejningsejendomme	-2.298	-1.143	50%		
Ejendomme til salg	342	373	109%		1
	0	0	0%		
I alt	-137	48	-35%		

Note 1:

Under ejendomme til salg føres driftsudgifter/indtægter vedr. ejendomme der er/skal sættes til salg. Et evt. driftsoverskud/-underskud finansieres af effektiviseringspuljen. Budgettet på 342.000 kr. er afsat til Christiansfeld skole, de resterende bygninger til salg er der ikke budget på. Forbrugsprocenten ventes derfor at blive over 100.

For Ældreboliger der ligger uden for servicerammen kan budgetrealiseringen medio september opstilles således:

Tekst	Korrigeret budget	Forbrug medio september	Forbrugsprocent medio september	Forventet forbrugsprocent	Note
Ældreboliger	15.758	9.843	62%	80	
	-28.260	-22.880	81%	80	
I alt	-12.503	-13.037	104%		

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2014

Godkendt.

Punkt 5: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2014

Drøftet.

Punkt 6: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2014

Godkendt.

Bilag

Ansøgning af puljemidler til byudvikling.pdf

Orientering om status på helhedsplan for Kolding By

Endelig vedtagelse af lokalplan 0531-17 Ved Skolebakken og Rytterskolevej

Punkt 7: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2014

Godkendt.