

REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 31-01-2018

Mødedato Onsdag d. 31. januar 2018 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Molle Lykke Nielsen, Poul Erik Jensen, Jesper Elkjær, Hans Holmer, Jakob Ville, Asger Christensen, Pernille Øhlenschläger Pedersen, Benny Dall, Simon Møller Rømer

Indholdsfortegnelse

Temapresentation af planområdet.....	3
Troldhedesti Projektet.....	4
Proces og kriterier for tildeling af Landsbybygningsfornyelse og Byfornyelse 2018.....	10
Synopsis for lokalplan 1012-15 Ved Agtrupvej - et boligområde.....	16
Projektændring for kommende lokalplan 0814-12 El-vej i Seest.....	21
Anmodning om genoptagelse af landzonesag om opdeling af enfamiliehus i to boliger, Gelballevej	25
Udpegning af kontaktperson for bestyrelsen for Fonden til bevarelse af Aller Mølledam.....	30
Deltagelse i aktiviteter.....	31
Orienteringspunkter.....	33
Orientering fra formanden.....	34

Punkt 1: Temapresentation af planområdet

18/1496

Resumé

Forvaltningen vil på mødet præsentere et overblik over planloven, kommuneplanen, lokalplanlægning og landzonetilladelser samt udviklingsplaner og strategier.

Sagen behandles i

Plan, Bolig og Miljøudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at præsentationen af planområdet drøftes og tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 31-01-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget har planlovens bestemmelser som ansvarsområde.

Forvaltningen vil på mødet præsentere et overblik over planlovens væsentligste bestemmelser og afledte planer og tilladelser, som der arbejdes med i regi af planloven. Derfor gives der en præsentation af kommuneplanlægning, lokalplanlægning og landzonetilladelser.

Derudover vil forvaltningen introducere de udviklingsplaner og strategier, som der arbejdes med indenfor planområdet.

Der gives dertil et overblik over igangværende lokalplaner.

Punkt 2: Troldhedesti Projektet

17/21633

Resumé

Projekt ”Troldhedestien – mødesteder og oplevelser for alle” er med baggrund i en bearbejdning og udvikling af foranalysen fra 2016 nået frem til et samlet projektforslag som fremadrettet vil gøre Troldhedestien til et attraktivt tilbud til alle borgere – også bevægelseshæmmede, handicappede, psykisk sårbare og socialt udsatte, der ikke bruger området særligt meget i dag.

Projektforslaget indeholder tre stationer/mødesteder Bramdrupdam Dam, Dybvadbro Station og området omkring Skovløberhuset. For at binde stien sammen kommer der endvidere 5 mindre opholdspladser/trinbræt mellem de tre stationer.

Projektforslaget forelægges nu til politisk godkendelse. Der vil samtidig blive redegjort for anlægs- og driftsøkonomien i projektet. Endelig vil tidsplanen for projektets realisering også blive præsenteret.

Sagen behandles i

Socialøkonomi-, Handicap- og Hjælpemiddeludvalget, Plan, Bolig og Miljøudvalget samt Teknik og Klimaudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør samt senior- og socialdirektøren indstiller,

at projektet søges realiseret med det beskrevne indhold og ramme,

at omkostningerne til fremtidig drift fordeles som beskrevet i sagsfremstillingen.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 31-01-2018

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Socialøkonomi-, Handicap- og Hjælpemiddeludvalget den 24-01-2018

Udvalget besluttede;

at projektet realiseres med det beskrevne indhold og ramme,

at omkostningerne til fremtidig drift fordeles som beskrevet.

Sagsfremstilling

”Troldhedestien – mødesteder og oplevelser for alle”

Baggrund

Projekt ”Trolldhestien – mødesteder og oplevelser for alle” er med baggrund i en bearbejdning og udvikling af foranalysen fra 2016 nået frem til et samlet projektforslag som fremadrettet vil gøre Trolldhestien til et attraktivt tilbud til *alle* borgere – også bevægelseshæmmede, handicappede, psykisk sårbare og socialt udsatte, der ikke bruger området særligt meget i dag. Projektet er udviklet og bearbejdet med en omfattende brugerundersøgelse og -deltagelse af borgere med særlige behov. Med respekt for naturen, historien og eksisterende brugere af området i dag skal Trolldhestien danne ramme om et større fællesskab med nye og anderledes mødesteder, hvor folk kan slappe af og hygge sig sammen. Allerede eksisterende relationer mellem steder og mennesker skal styrkes og nye skal skabes.

Projektet har opnået støtte fra Realdania og Lokale- og Anlægsfonden, som gør det muligt at realisere etableringen af nye mødesteder og aktiviteter på den knap 8 km lange strækning fra Fynsvej i centrum til Dybvadbro Station.

Formål

Med projektet ønsker vi at styrke social inklusion, sociale relationer og selvværd for borgere i området langs Trolldhestien. Projektet på Trolldhestien har derfor til formål at skabe nye rum og rammer for oplevelser og udfoldelse i naturen. Håbet er, at mødet i det fri vil skabe nye fællesskaber mellem borgere med vidt forskellige forudsætninger.

Tidligere politisk behandling

Med baggrund i foranalyse og masterplan fra 2016, som udgjorde en samlet plan på ca. 30 mio. kr. besluttede det tidligere Miljøudvalg samt Social- og Sundhedsudvalget på et fællesmøde den 5. sept. 2016, at de to forvaltninger skulle udarbejde og fremlægge en plan for realisering af projektet i tre faser. Det blev udarbejdet en plan for fase 1, som omfattede: Bramdrupdam Dam, Dybvadbro Station og udbygning af stiforløbet med trinbræt og formidling med en økonomisk ramme på ca. 10. mio. kr., hvor af egenfinansieringen fra Kolding Kommune udgør 4. mio. kr. og resten finansieres af fonde.

Direktørerne for henholdsvis By- og Udviklingsforvaltningen samt Senior- og Socialforvaltningen blev i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2016 pålagt at finde den nødvendige drifts- og lønudgift til projektet på ca. 1. mio. kr.

Kolding Kommunes egenfinansiering på 4. mio. kr. er afsat på henholdsvis budget 2016 og 2017. Realdania har januar 2017 doneret 4 mio. kr. (3.3 mio. kr. efter fratrukket fondsmoms) og i oktober 2017 har Lokale- og Anlægsfonden doneret 4. mio. kr. på betingelse af at delprojektet ved området omkring Skovløberhuset realiseres.

Det tidligere Social- og Sundhedsudvalg er blevet præsenteret for en status for projektet den 25. oktober og det tidligere Miljøudvalg den 6. november 2017.

Projektet er nu bearbejdet og tilrettet således at det nu også omfatter området omkring Skovløberhuset og med en samlet anlægsøkonomi på 11,3 mio. kr.

Udviklingsfasen efter foranalysen har dermed resulteret i et samlet projekt til 11,3 mio. kr. i stedet for et faseopdelt projekt til ca. 30 mio. kr.

Projekttilpasningen er siden foranalysens 3 faser specielt sket ved at:

- Begrænse størrelsen af anlægget ved Skovløberstationen
- Beskære antallet af nye bygninger ved Dybvadbro Station til en renovering af den eksisterende, opførelse af et mindre samlingshus samt et antal nyudviklede shelters tilpasset forskellige målgrupper
- Fokuserer projektet ved Bramdrupdam Dam fra 3 delprojekter til området ved dammen
- Udskyde en eventuel etablering af en mobilsalgsvogn som del af et socialøkonomisk virksomhed.

Der har således været arbejdet målrettet gennem brugerinddragelse på at udvikle mødesteder som er tilpasset målgrupper og behov indenfor den afsatte økonomiske ramme.

Proces og brugerinddragelse

De borgere der har været med i projektet indtil nu og som vil deltage i realiseringen kommer fra følgende kommunale institutioner: Nordhøj, Vækststedet, Marielund, Kulturhuset og Bramdrupdam Bofællesskaber. Organisationerne ligger alle i projektets nærområde. Andre borgere i nærområdet, foreninger og lokaleråd, som har en interesse i og i forvejen er engageret i området på forskellig vis, har ligeledes været involveret i projektet indtil nu og vil deltage i realiseringen. Se processen i bilag 1.

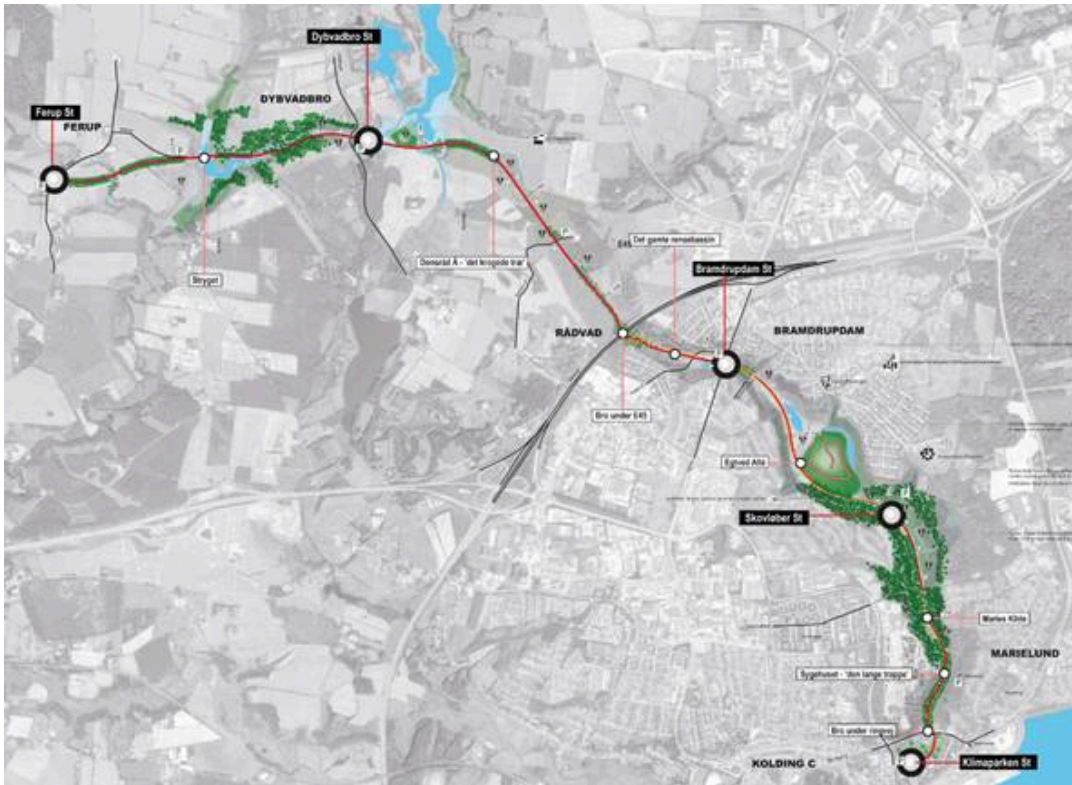
Handicaprådet blev orienteret om projektet den 7. september 2017, og den 11. oktober 2017 blev Udsatterådet orienteret. Flere medlemmer af de to råd har efterfølgende været involveret i udviklingen af projektet og har vist interesse for at deltage i den fortsatte udvikling og realisering.

Projektet er løbende blevet testet, kvalificeret og valideret gennem brugerundersøgelser og workshops, i tæt samarbejde med LAB for Social Inklusion på Designskolen i Kolding. Målgruppernes behov og ønsker er derigennem blevet integreret i projektets både fysiske og strukturelle løsninger.

Arkitekturen og faciliteterne tager afsæt i et design, som imødekommer mangfoldigheden af brugere og den diversitet i behov der findes blandt borgerne. Ved at tage afsæt i tanken om at inkludere og sikre alle lige adgang, skabes faciliteter som sikre en høj grad af tilgængelighed for alle.

Med de nye faciliteter vil muligheden for at langt flere borgere kan opleve og få et forhold til naturen blive fremmet – både gennem nye faciliteter og praktiske elementer som fx toiletter samt gennem naturformidling og friluftaktiviteter.

Stistrækningen og de 3 nye stationer og mødesteder



På hele stiforløbet fra centrum til Dybvad Station bliver der arbejdet med forbedret skiltning og historiefortælling. Undervejs bliver der etableret 5 mindre trinbræts, som både skal fungere som afstandsmarkering, hvilested og historiefortællingselement. I løbet af foråret 2018 bliver der derudover igangsat en mindre designproces der med udgangspunkt i Tilgængelighedsstrategien, som skal arbejde med tilgængeligheden ned til Trolldhedestien.

Konkret indebærer de nye faciliteter på de tre stationer blandt andet:

- Dybvadbro station ønskes udbygget med blandt andet boardwalks, samlingshus og shelters som er nyudviklet til målgruppen i samarbejde med brugerne. Renovering af den gamle stationsbygningen er ligeledes en del af projektet, herunder etablering af toiletter i den østlige del.
- Ved Bramdrupdam Dam etableres en sti rundt om dammen, der gør det muligt for kørestolsbrugere og gangbesværede at opleve dammen. Derudover tænkes området udbygget med blandt andet en stationsbygning med handicaptoiletter, overdækning og tribunerampe ned til dammen, et stort hængekøjeområde og mindre opholdspladser og gemmesteder i udkanten af arealet.
- Området ved Skovløberhuset ønskes udbygget med en stationsbygning med handicaptoiletter og overdækning. På engarealet vest for Skovløberhuset etableres et trædække og samlingssted med mulighed for komme helt tæt på den smukke natur. Området foran og omkring Skovløberhuset bliver renoveret og forbedret for at bringe de kvaliteter tilbage, som stedet oprindeligt havde, som om det idylliske sted i skoven, der igennem tiden har været omdrejningspunkt for vigtige begivenheder. Den eksisterende bygning og den brug berøres ikke, men skovbørnegrupper kan som andre få glæde af de nye faciliteter.

Se bilag 2 for en beskrivelse af de tre steders brugergrupper, situationsplaner og visualiseringer.

Særligt vedrørende Bramdrupdam Dam

Projektet forudsætter at der kan etableres et varigt vandspejl ved Bramdrupdam Dam, der ikke som nu, i dele af året ligger lavt. Dette arbejdes der på. Hvis dette mod forventning ikke lykkes, må denne del af projektet justeres.

Finansiering af anlæg og drift

Anlægsøkonomien fordeler sig således:

	Anlægsbudget i d. kr.
Skovløberhuset	1.779.855
Bramdrupdam Dam	4.504.286
Dybvadbro Station	4.581.324
Troldhede stien og trinbræt	430.100
I alt	11.295.565

Driftsbudget:

	Eksisterende driftsbudget i d. kr.	Nyt driftsbudget i d. kr.
Skovløberhuset	2.000	87.000
Bramdrupdam Dam	7.000	149.000
Dybvadbro Station	34.500	167.000
Troldhede stien og trinbræt	0	22.000
Bookingsystem for shelter		15.000
Kommunikation og aktiviteter		50.000
I alt	43.500	490.000

Driften af de nye toiletter langs stien udgør den største enkeltpost på driften. Hertil kommer vedligehold af installationer og ny bygningsmasse, forbrugsafgifter og øget grøn drift på arealet.

Det fremtidige driftsbudget finansieres således:

Indenfor By- og Udviklingsforvaltningens budget 440.000 kr.

Eks. Socialområdets budget	50.000 kr.
I alt	490.000 kr.

Hertil kommer lønudgiften til koordinatorstillingen som finansieres af Senior- og Socialforvaltningen.

Skovhjælpergruppens og frivilliges rolle i realiseringen og den efterfølgende drift

Nordhøj og projektgruppen vil i starten af 2018 udarbejde en plan for Nordhøjs fremtidige engagement i Troldhedestiprojektet. I starten af det nye år afslutter Skovhjælpergruppen deres nuværende samarbejde med Naturstyrelsen. Nordhøj vil derefter indgå i et fast struktureret samarbejde med Troldhedeprojektet. Skovhjælpergruppen vil dermed indgå i projektet 3-4 dage om ugen og understøtte både udviklingen, realisering, ibrugtagning og drift af de nye mødesteder, herunder Dybvadbro Station, Bramdrupdam Station og Skovløber Station.

Med afsæt i de nuværende aktiviteter på Dybvadbro Station, herunder bl.a. vedligeholdelse af det grønne og opsyn med bygningerne samt naturvejledning for børnehaverne, vil Nordhøj derfor blive en vigtig del af projektets realisering – både i forhold til den daglige drift og opsyn, men i høj grad også i forhold til de aktiviteter, herunder naturvejledningen, der allerede nu danne grobund for fællesskaber langs stien. Skovhjælpergruppen vil dermed understøtte projektet, samtidig med at projektet bliver et vigtigt pædagogisk rum med meningsfulde opgaver for den enkelte.

Borgere, lokalråd og foreninger vil ligeledes blive inviteret ind til at deltage i forskellige grupper, som vil arbejde med fx opsyn med stederne og fællesskabsfremmende tiltag.

Tidsplan

Det forventes at anlægsarbejderne på de forskellige delprojekter er gennemført ved udgangen af 2018.

Bilag

Bilag 1 - Proces for involvering og borgerdeltagelse.pdf

Bilag 2 - En beskrivelse af de tre steders brugergrupper, situationsplaner og visualiseringer.pdf

Punkt 3: Proces og kriterier for tildeling af Landsbybygningsfornyelse og Byfornyelse 2018

18/538

Resumé

Forslag til tildelingskriterier og prioriteringsemner for støtte til landsbybygningsfornyelse og Byfornyelse 2018 forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget til behandling - efter forudgående orientering/høring i Lokaldemokratiudvalget.

Byfornyelse og landsbybygningsfornyelse er Kolding Kommunes økonomiske redskab til at støtte bygningsnedrivning, skimmelsvampbekæmpelse og renovering af bevaringsværdige bygninger.

Støttemidlerne i år kommer fra tre kilder: statslige landsbyfornyelsesmidler, statslige byfornyelsesmidler og kommunale byfornyelsesmidler. De statslige landsbyfornyelsesmidler skal disponeres inden d. 30. juni 2018, hvorfor sagen forelægges politisk allerede nu. Normalt afventes den endelige statslige byfornyelsesramme, der først meddeles sidst på foråret.

For at fremme sagsbehandlingen anmoder forvaltningen om bemyndigelse til, når de statslige byfornyelsesrammer meldes endeligt ud, at kunne annoncere støttepuljerne jf. kriterier og proces som nævnt nedenfor.

Sagen behandles i

Lokaldemokratiudvalget til høring og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget til vedtagelse.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at emner og kriterier for tildeling af landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2018 drøftes og vedtages,

at forvaltningen bemyndiges til at annoncere om byfornyelse 2018 og landsbybygningsfornyelsesstøtte II, så snart de statslige tilsagn for Byfornyelse for 2018 kendes.

Beslutning Lokaldemokratiudvalget den 31-01-2018

Orienteringen godkendes med en opfordring fra Lokaldemokratiudvalget til, at der gennemføres et fælles informationsmøde for de berørte byer i samarbejde med landsbyernes Kontaktforum og Forum Christiansfeld.

Desuden peger Lokaldemokratiudvalget på, at der skal være fokus på, om nogle af de projekter, som arbejdes med i regi af landsbysamarbejdet og centerbysamarbejdet vil kunne løftes via midlerne til landsbybygningsfornyelse.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 31-01-2018

Forslaget blev godkendt incl. Lokaldemokratiets bemærkninger.

Forud for næste runde af byfornyelsesmidler ønsker udvalget et forslag fra forvaltningen til særlige indsatsområder i Kolding Bymidte.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget vedtog den 8. maj 2017, kriterier for tildeling af byfornyelsesmidler i 2017, som By- og Udviklingsforvaltningen foreslår at fastholde på baggrund af gode erfaringer fra 2017 og de foregående år.

Forvaltningen foreslår, at den vedvarende prioritering i og omkring UNESCO verdensarvsområdet i Christiansfeld fastholdes. På baggrund af den særlige landsbyfornyelsesstøtteramme foreslås, at der i år reserveres en del af støtten til et særligt fokus på landsbyer (mindre byer med under 3.000 indbyggere) og bygninger i det åbne land.

Støttekriterier

Det foreslås, at følgende kriterier, bl.a. formuleret ud fra Kolding Kommunes arkitekturstrategi - ud over Byfornyelsesloven - lægges til grund for valg af projekter, der støttes med landsbybygnings- og byfornyelsesmidler. Grundlæggende foreslås primært at støtte arbejder på bygningers klimaskærm, dvs. synlige udvendige bygningsarbejder. Kriterierne nedenfor er ikke angivet i prioriteret rækkefølge.

- Bygningens bevaringsmæssig værdi samt projektets karakter i forhold til at bevare eller styrke bygningens bevaringsværdier.
- Projektets gevinst for bygningens nærmiljø og projektets sammenhæng med en evt. beliggenhed i kulturhistorisk miljø.
- Projektets arkitektoniske forbedring af bygningens facadeudtryk, så projektet bliver en visuel gevinst / forskønnelse af helheden.
- Projektets betydning for bygningens energiforbrug.
- Bekæmpelse af fysisk fare og sundhedsfare i bygninger, bl.a. i form af skimmelsvamp og risiko for nedstyrtning af bygning.

I bilag 1 findes en uddybning af begrundelserne for valg af kriterier samt en uddybning af de enkelte kriterier.

Oplæg til proces for landsbybygningsfornyelsesmidler og Byfornyelse 2018

Kolding Kommune har et statsligt tilsagn på kr. 3.000.000 til landsbyfornyelse fra 2015, som udløber pr. 30. juni 2018. Dvs. at midlerne skal være fordelt og accepteret af modtagere inden udgangen af juni 2018, ellers bortfalder det statslige tilsagn. Det statslige tilsagn forudsætter medfinansiering fra Kolding Kommune på 30%.

På Kolding Kommunes budget for 2018 er afsat kr. 1.500.000 til byfornyelse, nedrivningsstøtte og udgifter til bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp. Forvaltningen foreslår, at man i 2018 reserverer kr. 450.000 til nedrivningsstøtte og til afholdelse af udgifter i forbindelse med skimmelsvampebekæmpelse i boliger. Det giver et budget på kr. 1.050.000 til brug for støtte til bygningsrenovering.

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet nedenstående proces for at sikre, at flest mulige af de statslige landsbyfornyelsesmidler fra 2015 disponeres inden d. 30. juni 2018. Modellen består af 3 puljer:

- Landsbybygningsfornyelsesstøtte I
- Byfornyelse 2018
- Landsbybygningsfornyelsesstøtte II

De to sidste foreslås at løbe parallelt med hensyn til annoncering, vejledning, sagsbehandling og tildeling. Ved at opdele landsbybygningsfornyelsesstøtten i to håbes, at første runde også kan generere positiv interesse til anden runde.

2018	Landsbybygningsfornyelsesstøtte I	Landsbybygningsfornyelsesstøtte II og Byfornyelse 2018	Nedrivningsstøtte og skimmel-svampebekæmpelse
Januar	31.01.2018 - PBMU vedtager Proces og kriterier for tildeling af Landsbybygningsfornyelses og Byfornyelse		
Februar	Annoncering i minimum 4 uger		
Marts	Forvaltningen afklarer ansøgninger og udarbejder forslag til støttefordeling		
April	04.04.2018 - PBMU vedtager støttefordeling Modtagere meddeler accept af støttetilsagn	Annoncering i minimum 4 uger	Annoncering i minimum 4 uger vedr. nedrivningsstøtte
Maj		Forvaltningen afklarer ansøgninger og udarbejder forslag til støttefordeling	Forvaltningen afklarer ansøgninger og udarbejder forslag til nedrivningsstøttefordeling
Juni		06.06.2018 - PBMU vedtager støttefordeling Modtagere meddeler accept af støttetilsagn	06.06.2018 - PBMU vedtager nedrivningsstøttefordeling Modtagere meddeler accept af støttetilsagn
3. halvår 2018	30.06.2018 Sidste frist for disponering af statslige landsbyfornyelsesmidler fra 2015		Forvaltningen fortsætter proces med nedrivningsstøtte til puljen (kr. 300.000) er opbrugt
2019	Byggearbejder udføres. Sidste frist for afslutning 31. december 2019		

Oversigt over puljer og proces – se oversigten i fuld størrelse i Bilag 2.

Landsbybygningsfornyelsesstøtte I

Fra Byfornyelse 2017, var et større restbeløb, da flere ejendomme takkede nej eller reducerede deres projekter. I henhold til Plan- og Boligudvalgets beslutning d. 11. december 2017 foreslås, at disse midler (kr. 281.473) anvendes sammen med en del af de statslige landsbyfornyelsesmidler fra 2015 til en særlig pulje til landsbybygningsfornyelsesstøtte (Landsbybygningsfornyelsesstøtte I). Puljen vil få en størrelse på omtrentlig kr. 938.000. Forvaltningen foreslår, at puljen annonceres snarest i mindst 4 uger, og at forvaltningen forbereder forslag til en støttefordeling på baggrund af de indkomne ansøgninger og ovenstående støttekriterier. Det planlægges, at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget kan vedtage fordeling af tilsagn til de enkelte ansøgere på udvalgets møde d. 4. april 2018.

Byfornyelse 2018

Staten har udmeldt, at Kolding Kommune også i 2018 vil modtage et statsligt byfornyelsestilsagn, men endnu er beløbet ikke endeligt fastlagt. Da den statslige pulje til byfornyelse er væsentligt reduceret i forhold til tidligere år, forventes et statsligt tilsagn på omtrent kr. 400.000. Disse midler kræver 50% i kommunal medfinansiering.

Forvaltningen foreslår, at anvende kr. 400.000 af den kommunale budgetterede byfornyelsesstøtte og annoncere Byfornyelse 2018 med en puljestørrelse på kr. 800.000.

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at annoncere puljen Byfornyelse 2018 så snart, at det statslige tilsagnsbeløb kendes. Forvaltningen foreslår en ansøgningsperiode på mindst 4 uger. Efter ansøgningsperiodens udløb vil forvaltningen forberede forslag til en støttefordeling på baggrund af de indkomne ansøgninger og ovenstående støttekriterier. Det planlægges, at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget senest kan vedtage fordeling af tilsagn til de enkelte ansøgere på udvalgets møde d. 6. juni 2018.

Landsbybygningsfornyelsesstøtte II

Det foreslås, at disponere de resterende ca. kr. 850.000 af de kommunale byfornyelsesmidler fra Budget 2018 til etablering af endnu en særlig pulje til landsbybygningsfornyelsesstøtte (Landsbybygningsfornyelsesstøtte II). Puljen vil få en størrelse på omtrentlig kr. 2.830.000.

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen annoncerer puljen så snart, at den statslige byfornyelsesstøtteramme for 2018 til Kolding Kommune meddeles. Forvaltningen foreslår en ansøgningsperiode på mindst 4 uger. Efter ansøgningsperiodens udløb vil forvaltningen forberede forslag til en støttefordeling på baggrund af de indkomne ansøgninger og ovenstående støttekriterier. Det planlægges, at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget kan vedtage fordeling af tilsagn på udvalgets møde d. 6. juni 2018.

	Beløb i kr.
Kilder til støttemidler	
Budget 2018, Kolding Kommune	1.500.000
Overførsel af restbeløb fra Byfornyelse 2017	281.473
Statslig ramme fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (ubekræftet)	400.000
Statslige Landsbyfornyelsesmidler (2015)*	3.000.000
Samlet	5.181.473
Støttepuljer og tilskud	
Landsbybygningsfornyelse I *	938.000
Landsbybygningsfornyelse II *	2.830.000
Byfornyelse 2018	800.000
Nedrivningstilskud	200.000
Bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp	250.000
Samlet	5.018.000

* Må ikke anvendes i byer med mere end 3.000 indbyggere (Kolding, Vamdrup og Lunderskov).

Prioriterede emner og områder for støtte

Forvaltningen foreslår, at nedenstående emner og geografiske områder støttes:

- Huse synligt i det åbne land og i mindre landsbyer

I landsbyer og i det åbne land findes mange bevaringsværdige, ældre, historisk betydende og miljømæssigt vigtige boligejendomme. De repræsenterer en vigtig historie i Kolding Kommune og har også stor betydning for den lokale identitet i deres nærområder. I de senere år har der været en stigende interesse for at bevare den lokale bygningskulturarv og sikre en håndværksmæssig korrekt renovering af gamle bygninger. Samtidig er der en stigende udfordring med at sikre fornuftigt energiforbrug ved og beboelighed af ældre bygninger.

Forvaltningen foreslår med udgangspunkt i den statslige landbyfornyelsesramme fra 2015 at renoveringsstøtte målrettes ældre ejendomme i landsbyer og synligt beliggende i det åbne land gennem de to puljer Landsbybygningsfornyelse I + II.

Puljerne annonceres udover i dagspressen og på kommunens hjemmeside også ekstraordinært gennem kommunens landsbysamarbejde.

I de senere år har der været stor søgning til de generelle byfornyelsesstøttemidler fra netop bygninger i mindre byer og det åbne land.

· Bygningsfornyelsesemner i Christiansfeld

Plan- og Boligudvalget besluttede sidste år at reservere kr. 600.000 (brutto) af byfornyelsesmidlerne til at styrke UNESCO-indsatsen i Christiansfeld og løfte oplevelsen af det samlede miljø i verdensarvsområdet i Christiansfeld. Forvaltningen foreslår, at dette fastholdes også for 2018. Det viderefører det ekstraordinære fokus, som har været på bygningsbevaring i Christiansfeld generelt siden 2013.

Udover UNESCO verdensarvsområdet foreslås, at der igen også arbejdes med målrettede byfornyelsesinitiativer på den del af indfaldsvejene, der er beliggende tættest på midtbyen. Det vil både styrke oplevelsen af verdensarvsområdet og dagliglivet i centerbyen Christiansfeld.

Her tænkes i prioriteret rækkefølge på:

- o Lindegade
- o Kongensgade ved Genforeningspladsen
- o Haderslevvej, syd for UNESCO verdensarvsområdet



Byfornyelsesinitiativer langs indfaldsveje til verdensarvsområdet

Formålet er at forbedre bygningernes facadeudtryk og skabe en mere æstetisk sammenhæng mellem indfaldsvejene og UNESCO verdensarvsområdet, ved at forbedre ankomsten til midtbyen.

Det foreslås, at forvaltningen udvælger byfornyelsesemner på ovennævnte strækninger og med opsøgende arbejde kontakter ejerne for at rådgive om facadeforbedringer med henblik på tildeling af byfornyelsesmidler.

Forvaltningen foreslår, at reservationen til Christiansfeld indeholdes i puljen Landsbybygningfornyelse II.

· Byfornyelse 2018

Som følge af Landsbybygningfornyelsespuljen I + II vil Byfornyelse 2018 særligt have fokus på kommunens større byer (Kolding, Vamdrup og Lunderskov). Her vil forvaltningen foreslå at prioritere arbejder på synlige bygninger og bygninger, der med beliggenhed, særlig historie eller på anden måde er vigtige for nærområdet.

· Nedrivning af faldefærdige og utidssvarende bygninger

Det foreslås at reservere kr. 200.000 til at yde et tilskud på max. 50 % og max kr. 50.000 til omkostningerne ved nedrivning af faldefærdige og utidssvarende bygninger med boliger, både i tilfælde, hvor ejer uopfordret ansøger om

støtte, eller hvor forvaltningen finder denne type bygning og går i dialog med ejeren, med henblik på at få bygningen nedrevet.

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen - som tidligere år – hvis ikke hele det reserverede beløb på kr. 200.000 ansøges, bemyndiges til at behandle og administrere nedrivningspuljen, da nedrivningsemner også fremkommer uden for den ordinære ansøgningsperiode til landsbybygningsfornyelse og byfornyelse.

- **Bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp**

Forvaltningen foreslår, at der særligt for 2018 reserveres 250.000 kr. til bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp. Sidstnævnte er en øgning i forhold til tidligere år (2017: kr. 100.000), og har baggrund i generelt øgede udgifter til skimmelsvampebekæmpelse samt de senere års vådere vejr, der har resulteret i flere og flere sager med skimmelsvamp i boliger. I det afsatte beløb afholdes udgifter til genhusning af beboere, byggetekniske undersøgelser og uddannelse af medarbejdere.

Hvis der ikke modtages tilstrækkeligt med ansøgninger inden for de geografisk afgrænsede områder, vil reservationen tilgå den generelle pulje. Undtaget herfor er Landsbybygningsfornyelse, der ikke kan anvendes til ejendomme beliggende i byer med mere end 3.000 indbyggere.

De foreslåede kriterier, emner og områder indstilles, dels ud fra en vurdering af, hvad der er realistisk i forhold til kommunens budget til landsbybygningsfornyelse / byfornyelse og dels ud fra, hvorledes tiltagene bedst vil kunne opfylde Kolding Kommunes politikker, strategier og fokusområder. Flere parametre giver mulighed for konkret at vurdere ansøgningerne og give støtte til de projekter, der opfylder flest af de foreslåede kriterier.

For at tilsigte, at flest mulige af de støttede projekter bliver gennemført, foreslår forvaltningen, at ansøgere opfordres til at opdele større bygningsrenoveringer i mindre etaper/delprojekter. Derved er der mulighed for, at der kan ydes større tilskud til de enkelte delprojekter. Og ejerne vil efterfølgende kunne søge et senere års støttepulje til støtte af de resterende delprojekter.

Af administrative hensyn foreslår forvaltningen, at ansøgte projekter/delprojekter skal have en samlet projektsum på minimum 100.000 kr.

Den videre proces

Lokaldemokratiudvalget orienteres/høres på møde den 31. januar 2018.

Når Plan-, Bolig- og Miljøudvalget har drøftet og vedtaget kriterierne, emnerne og områderne for tildeling af byfornyelsesstøtte, vil forvaltningen annoncere om muligheden for at søge om landsbybygningsfornyelsesstøtte I + II og Byfornyelse 2018 i dagspressen, gennem kommunens landsbysamarbejde og via hjemmesiden www.kolding.dk/byfornyelse.

Der planlægges at annoncere alle støttepuljer i mindst 4 uger. Herefter vil forvaltningen gå i dialog med ansøgere, vurdere de indkomne ansøgninger og udarbejde et oplæg til konkret tildeling af støttemidler. Støttefordelingsoplæg planlægges af tidshensyn kun at blive forelagt Plan, Bolig- og Miljøudvalget til beslutning i henholdsvis april 2018 og juni 2018.

Bilag

Bilag 1 Uddybende bemærkninger til støttekriterierne

Bilag 2 Tidsplan forår 2018 landsbyfornyelse og byfornyelse.pdf

Punkt 4: Synopsis for lokalplan 1012-15 Ved Agtrupvej - et boligområde

18/584

Resumé

Der foreslås udarbejdet lokalplan for ejendommen Agtrupvej 219, 6000 Kolding (matr.nr. 204, Kolding Markjorder 3. afd.) for at give mulighed for opførelse af 18 boliger som rækkehuse i to plan.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 1012-15 ud fra de beskrevne principper i sagsfremstillingen.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 31-01-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget sendes i offentlig høring.



Afgrænsning af lokalplanområdet.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter en styrkelse af bosætningsmulighederne, og sikre mangfoldighed i udbuddet af boligtyper i Kolding by.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på bebyggelsens indpasning til stedets karakter i et blandet boligområde hvor grønne friarealer giver mulighed for socialt liv og rekreativt ophold.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til at sikre sammenhæng i bebyggelsens disponering og udtryk.

Baggrund og formål

Lokalplanarbejdet sker på initiativ af en privat investor, der ønsker at udvikle området med boligbebyggelse i form af rækkehuse til udlejning.

Planforhold

Området er rammelagt i kommuneplan 2017-2029 som boligområde (ramme 1012.B1) og er ikke lokalplanlagt. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanområdet ønskes anvendt til boligformål, og er beliggende ved Agtrupvej i bydelen Brændkjær i Kolding by. Området er beliggende i byzone og afgrænses mod syd af Agtrupvej og af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse til øvrige sider.

Eksisterende forhold

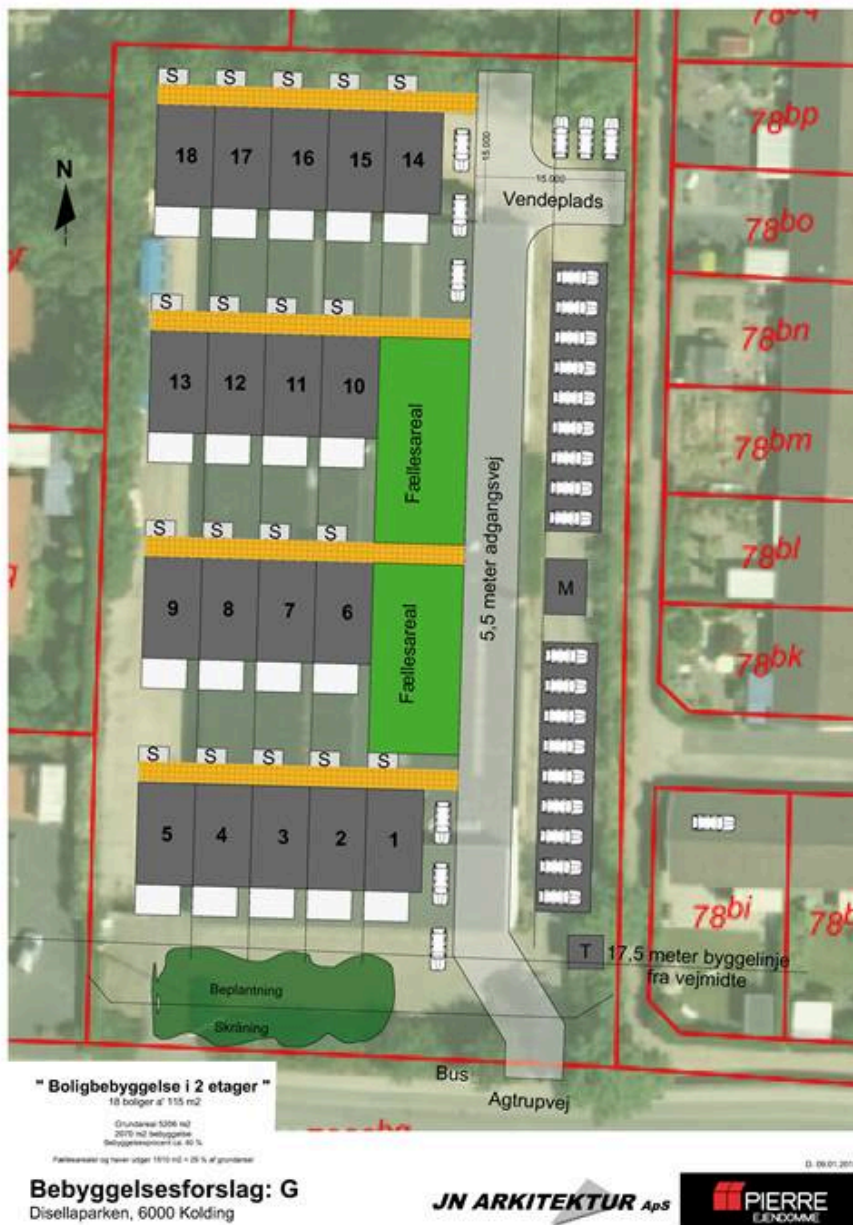
Lokalplanområdet er i dag bebygget med en fabriksbygning, hvor virksomheden Diesella tidligere havde administration og produktion. Bygningen har ikke været i brug i mange år og området står derfor hen uden aktivitet.

Det omkringliggende byområde er karakteriseret ved at være et fuldt udbygget boligområde med detail- og dagligvareforretninger, daginstitutioner, skole, kirke og rekreative områder.

Planforhold

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Disponering og bebyggelse



Disponering af lokalplanområdet

Lokalplanområdet disponeres med en gennemgående adgangsvej der afsluttes med en vendeplads. Vest for vejen disponeres med rækkehuse i to plan i grupper af 4-5 boliger med private haver. Byggeriet forventes opført i tegl.

Øst for adgangsvejen udlægges arealer til parkering med mulighed for carporte samt miljøstation. Området udlægges med 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

Centralt i området udlægges et grønt areal til fælles ophold og leg. Mindre stier giver adgang til boligerne og fællesarealerne.

Terrænet er overvejende fladt, dog er det sydligste areal stærkt skrånende op mod Agtrupvej med en niveauforskel på 1-2 meter.



Principfacader set fra havesiden

Boligtype 115 m²
Lasse Larsen Huse
Etableret 1988



Principfacader set fra indgangssiden

Bebyggelsesforslag:
Agtrupvej 219, 6000 Kolding

JN ARKITEKTUR ApS

PIERRE
CONCRETE

D. 19.10.2017

Princip for boligtype

Trafik

Ved placering og udformning af adgangsvejen skal der tages hensyn til eksisterende helleanlæg og busstoppested på Agtrupvej samt sikres gode oversigtsforhold.

Miljøscreening

Der skal foretages en miljøscreening af lokalplanen. Der skal desuden udarbejdes støjberegning for støjen fra Agtrupvej i forhold til at overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger og opholdsarealer.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan kan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 2. maj 2018. Plan-, Bolig- og Miljøudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse den 15. august 2018.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget fremlægges i høring i 4 uger i perioden 4. maj – 1. juni 2018. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- Planforslaget ligger indenfor kommuneplanens rammer,
- Planforslaget vurderes ikke at være særlig omfangsrigt,
- Høringsperioden ligger uden for sædvanlige ferieperioder.

Bilag

Disponering af lokalplanområdet.pdf

Princip for boligtype.pdf

Punkt 5: Projektændring for kommende lokalplan 0814-12 El-vej i Seest

17/22726

Resumé

Plan- og Boligudvalget har den 18. april 2017 vedtaget synopsis for lokalplan 0814-12, som skal muliggøre et nyt boligområde med tæt-lav bebyggelse på El-vej i Seest.

Siden vedtagelsen af synopsis har bygherre ønsket at ændre projektet, således at der nu også indgår et mindre antal boliger, som etableres i eksisterende bygninger.

Der har desuden været gennemført en indkaldelse af ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse. Forvaltningen har i den forbindelse modtaget én bemærkning, som stemmer godt overens med indholdet i den kommende lokalplan.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg ud fra de beskrevne principper i synopsis fra 18. april 2017, med den tilføjelse at eksisterende administrationsbygninger mod Hylkedalvej kan indrettes til etageboligformål.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 31-01-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Baggrund for planlægningen

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om at opføre tæt/lav boligbebyggelse på området, der i dag er bebygget med Kolding og Omegns Højspændingsselskabs tidligere bygninger på El-Vej. Bygningerne har været anvendt som kommunalt rådgivningscenter samt studier for TV syd.

Planforhold – indkaldelse af ideer og forslag

Lokalplanområdet er rammelagt i kommuneplan 2013-2025 som erhvervsområde (ramme 0814.E1).

Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til anvendelsen og der kræves derfor udarbejdelse af et kommuneplantillæg, som skal sikre den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Da der

er tale om en ændring af områdets anvendelse, har der i november 2017 været indkaldt ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse, jf. planlovens §23c.

I offentlighedsfasen har forvaltningen modtaget én bemærkning, som er et ønske om etablering af mindre og ældrevenlige boliger i Seest-området. Ønsket stemmer godt overens med indholdet i den kommende lokalplan.

Lokalplanens indhold

Siden godkendelse af synopsis for området i april 2017 har bygherre ønsket en ændring i projektets overordnede idé.





Nyt projektforslag med bevaring af bygninger mod nordøst

Lokalplanen skal give mulighed for i alt ca. 50 boliger, heraf ca. halvdelen i eksisterende bebyggelse og halvdelen som nyopført tæt-lav bebyggelse. Ny bebyggelse opføres i 1-2 etager i op til 8,5 meter. I lokalplanen udlægges fælles grønne opholdsarealer. Opholdsarealerne ønskes placeret centralt i lokalplanområdet, for at tilgodese beboernes ophold, leg og aktiviteter. De grønne områder etableres og begrønnes med græs, træer og buske. Udover de fælles opholdsarealer vil boligerne i ny bebyggelse have eget udeareal i form af en privat have.

Trafik

Vejadgangen til området skal ske fra El-vej ad en ny overkørsel. Området disponeres med en intern boligvej, hvor til der etableres fælles p-pladser. Antallet af parkeringspladser vil opfylde områdets beboer og besøgendes behov. Der er adgang til hver bolig via fælles stisystemer, der er forgrenet ud fra veje- og parkeringsområder.

Støj

For at overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj forventes det, at der skal etableres en støjfaskærmning langs skellet mod Hylkedalvej.

Kommuneplanen

Kommuneplanrammen ændres til boligområde, med anvendelse som blandet boligområde med mulighed for tæt-lav-boliger i 2 etager og etageboliger i op til 3 etager.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 4. april 2018. Plan-, Bolig- og Miljøudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplan og

kommuneplantillæg til endelig vedtagelse i juni 2018.

I forhold området, så er Kolding Kommune lejer i en del af de eksisterende bygninger. Forventeligt opsiges dette lejemål primo 2019, når Låsbyhøj er færdig ombygget.

Punkt 6: Anmodning om genoptagelse af landzonesag om opdeling af enfamiliehus i to boliger, Gelballevej 35, Lunderskov

16/21472

Resumé

Der er den 8. december 2017 meddelt afslag på landzonetilladelse til opdeling af eksisterende enfamiliehus i to boliger på Gelballevej 35, 6640 Lunderskov.

Ansøger har anmodet om, at sagen fremlægges for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget tager stilling til, om landzonesagen vedrørende opdeling af eksisterende enfamiliehus i to særskilte boligenheder skal genoptages.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 31-01-2018

Udvalget besluttede at sagen ikke skal genoptages.

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om at opdele eksisterende enfamiliehus på ca. 230 m² i to særskilte boligenheder. Enfamiliehuset er oprindeligt opført i 1925, men væsentligt om- og tilbygget af flere omgange i 1974 og 2000.

Udover boligarealet, er der en indbygget garage og en udestue. Bebyggelsens samlede areal udgør 330 m².

Enfamiliehuset er beliggende ca. 1,5 km øst for Lunderskov på en beboelsesejendom i landzone på 1975 m² og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er oprindeligt tilladt udstykket fra vognmandsvirksomheden på naboejendommen Brehøj 1, der således består uden beboelse. Ejendommene har samme ejer, og har begge adgang fra Gelballevej via den private fællesvej Brehøj.



Luftfoto 2017. Gelballevej 35 markeret med rød.





Gelballevej 35. 23. januar 2018. Flere fotos i bilag.

Boligarealet, der ønskes indrettet til bolig nummer to, er primært en tidligere gildesal og et værelse og udgør ca. 70 m². Denne del af bebyggelsen er beliggende sammen med garagen i en etage med built-up tag.

Det oplyses i ansøgningen, at de to boliger adskilles lodret og får separate indgange. Der angives endvidere en senere mulig udstykning af grunden, således at bolig nummer to udstykkes.

Ejendommen er i Kommuneplan 2013-2025 omfattet af retningslinje for særligt værdifuldt landbrugsområde. I områder, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets udviklingsmuligheder og investeringsinteresser vægtes højt.

Planafdelingen har i december 2016 vurderet, at oprettelse af to særskilte boligenheder med mulighed for udstykning vil være byspredning i strid med landzonebestemmelsernes formål og kommuneplanens retningslinjer.

Byspredning

Zoneinddelingens hovedformål er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier samtidig med, at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det.

Et af formålene med landzonebestemmelserne er således at sikre hensyn til jordbrugserhvervet, herunder at ny bebyggelse og udstykninger ikke begrænser de fremtidige udviklingsmuligheder i jordbruget og svækker investerings sikkerheden. Flere boliger tæt på jordbrugsejendomme vil øge risikoen for klager over lugt- og støjgener fra landbrugsdriften.

Endvidere vil helårsboliger have krav på offentlig service og infrastruktur, og dermed kunne betyde en økonomisk byrde for kommunen.

En tilladelse til oprettelse af en yderligere bolig vil kunne danne præcedens for, at andre beboelsesejendomme kan opdeles i flere boliger og udstykkes til nye selvstændige boligejendomme. F.eks. vil naboejendommene kunne få en berettiget forventning om, at kunne opdeles og udstykkes.

Den moderniserede planlov

Den 10. oktober 2017 har ansøger anmodet om, at sagen genvurderes efter de nye landzonebestemmelser i planloven (LOV nr 668, der trådte i kraft 15. juni 2017).

Den nye bestemmelse i planlovens § 35, stk. 10 giver kommunen mulighed for at give landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Tidligere var det fast praksis ikke at tillade nye boliger i det åbne land, medmindre det skete i landsbyer eller inden for lokalplanlagte områder hertil i landzone. Den nye bestemmelse lægger sig op ad den hidtidige praksis, hvorefter der kan meddeles tilladelse til indretning af flere boligenheder i større overflødiggjorte stuehuse. Formålet med bestemmelsen er at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver. De overordnede hensyn i planlovens landzoneregler skal fortsat indgå i vurderingen og afvejningen af, om tilladelse til flere boligenheder skal meddeles på det konkrete sted.

Endvidere giver den nye bestemmelse i § 37, stk. 2 en umiddelbar ret til indretning af en bolig i (andre) overflødiggjorte bygninger. Sigtet med bestemmelsen er eksempelvis nedlagte mejerier, skoler, foderstofvirksomheder og maskinstationer.

Endelig er der i den moderniserede planlovs formålsbestemmelse også tilføjet hensynet til ”øget økonomisk velstand”. Hensynet må således indgå i det skøn som foretages forud for en landzoneafgørelse. Hensynet til ”øget økonomisk velstand” skal ses i sammenhæng med de samfundsmæssige udfordringer, som loven skal være med til at imødekomme i forhold til at skabe gode rammer for vækst og udvikling i hele landet.

Hensynet til vækst og udvikling skal ifølge bemærkningerne til loven udmøntes forskelligt i de enkelte landsdele, og det er op til den enkelte kommune at skabe de gode rammer for erhvervs- og bosætningsmæssig udvikling.

I forhold til landzonebestemmelserne indgår hensynet til vækst og udvikling i hele landet bl.a. ved at give jordbrugserhvervene gode vækst- og udviklingsmuligheder i form af umiddelbare rettigheder, og ved at give borgere og virksomheder umiddelbare rettigheder. Det er forvaltningens vurdering, at hensynet kan tillægges betydelig vægt i landsbyer, og er udmøntet f.eks. i muligheden for udpegning af omdannelseslandsbyer, men ikke direkte i forhold til oprettelse af flere boliger i eksisterende boliger udover § 35, stk. 10, som nævnt ovenfor.

Vurdering og afgørelse

I denne sag er det konkret vurderet, at hensynet til landbrugets udviklingsmuligheder skal vægtes højt. Der er flere registrerede husdyrbrug i området, og oprettelse af yderligere boliger og nye beboelsesejendomme kan på sigt begrænse deres udviklingsmuligheder. Oprettelse af en ekstra bolig vil desuden belaste den private fællesvej, som også giver adgang til flere landbrugsejendomme på Brehøj.

Der er desuden lagt vægt på, at den konkrete bebyggelses karakter og værdi ikke er egnet til opdeling og senere udstykning, og endelig, at den konkrete bebyggelse dermed ikke ligger indenfor sigtet med bestemmelsen i § 35, stk. 10.

Endelig er den konkrete placering tæt på befærdet vej og op ad eksisterende entreprenørvirksomhed og landbrug med tung trafik medvirkende til, at der samlet ikke synes at være tale om en hensigtsmæssig bosætningsmæssig udvikling.

Den umiddelbare ret til at indrette en bolig i andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger omfatter efter forvaltningens vurdering ikke eksisterende boliger på beboelsesejendomme, medmindre der er tale om en nedlagt landbrugsejendom.

Det ansøgte vurderes således samlet set ikke at være i overensstemmelse med de hensyn, der skal tages efter planlovens landzonebestemmelser og kommuneplanens retningslinjer.

Forvaltningen har på denne baggrund meddelt afslag på landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1.

Såfremt udvalget ønsker at genoptage sagen anbefales det at forvaltningen pålægges at optage fornyet dialog med ansøger om muligheden for at indrette en ekstra bolig i ejendommen.

Bilag

Fotos Gelballevej 35 den 23 januar 2018.pdf

Punkt 7: Udpegning af kontaktperson for bestyrelsen for Fonden til bevarelse af Aller Mølledam

17/22369

Resumé

Byrådet har besluttet, at der skal udpeges kontaktpersoner til en række foreninger og institutioner, og at den konkrete udpegning skal foretages af det stående udvalg, som den enkelte bestyrelse ressortmæssigt hører under.

Bestyrelsen for Fonden til bevarelse af Aller Mølledam hører under Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets ressortområde.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

Det foreslås,

at der udpeges en kontaktperson for bestyrelsen for Fonden til bevarelse af Aller Mølledam.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 31-01-2018

Udvalget udpegede Tobias K.J. Jørgensen.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede på mødet den 27. januar 2014, at der udpeges en kontaktperson til bestyrelsen til foreninger/institutioner i hvilke Kolding Kommune tidligere har været repræsenteret. Byrådet besluttede, at det er det pågældende stående udvalg, som den enkelte forening/institution ressortmæssigt hører under, der konkret forestår udpegningen.

Fonden til bevarelse af Aller Mølledam bestyrelse, hører dels jf. styrelsesvedtægten og dels naturligt ressortmæssigt under Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Ved konstitueringsaftalen blev det aftalt, at Tobias K. J. Jørgensen skal udpeges som kontaktperson til Fonden til bevarelse af Aller Mølledam.

Punkt 8: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

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

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 31-01-2018

Godkendt

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 grund af en protokolleret beslutning.

Aktivitet Deltager

Godkendte aktiviteter for 2018:

<i>Dato</i>	<i>Aktivitet</i>	<i>Deltagere</i>	<i>Godkendt af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den ...</i>
12.-13. april 2018	TEKNIK & MILJØ "18 i Århus		10. januar 2018
	Teknik & Miljø er KL's politiske konference for kommunalpolitikere og beslutningstagere på teknik- og miljøområdet i landets kommuner		

Læs mere om konferencen på dette link –
indholdet opdateres løbende -
<http://tilmeld.kl.dk/TM18>

Punkt 9: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

Den konstituerede by-og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 31-01-2018

Godkendt

Sagsfremstilling

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

Bilag

PBMU. Orienteringspunkt vedrørende radon kampagne

Orientering om afslag på ansøgning om byggegrunde ved Ødis-Bramdrup

Orientering om afslag på udstykning på Vestergade 112 i Almind

Punkt 10: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 31-01-2018

Godkendt.