

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 08-05-2017

Mødedato Mandag d. 08. maj 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

Godkendelse af tilskødning af arealer fra AAB Kolding til afdeling 1.....	3
Godkendelse af skema B til renoveringsprojekt i afd. 74, AAB Kolding.....	5
Tilsagn, skema A, til 92 familieboliger, Klostergade 16 og 8-10, Kolding.....	7
Status på Klimatilpasning.....	11
Bypark Øst - Klimatilpasning og merværdi.....	14
Igangsætning af bygningskulturarvsarbejde.....	16
Forespørgsel om ny planlægning ved Trianglen 11.....	20
Forespørgsel om nyt lokalcenter ved Reinholdts Bakke i Lunderskov.....	23
Ansøgning om nedrivning af Sdr. Stenderup Præstegård.....	27
Kriterier for tildeling af byfornyelse 2017.....	32
Uddrag af resultater på plan- og boligområdet 2014-2017.....	37
Bevillingsstatus pr. 31. marts 2017 for Plan- og Boligudvalget.....	38
Orientering om budgetlægning 2018.....	40
Deltagelse i aktiviteter.....	41
Orienteringspunkter.....	42
Orientering fra formanden.....	43

Punkt 1: Godkendelse af tilskødning af arealer fra AAB Kolding til afdeling 1

17/6722

Resumé

I forbindelse med Landsbyggefondens gennemgang af årsregnskabet for 2015 for Arbejdernes Andels Boligforening, Kolding (AAB), har fonden konstateret at AAB Koldings hovedforening i strid med lovgivningen står som ejer af 2 ubebyggede grunde med et areal på henholdsvis 382 m² og 387 m². Fonden har bedt AAB om at få bragt forholdet i orden, hvilket AAB agter at gøre ved at tilskøde arealerne til afdeling 1, som grænser op til arealerne. Kommunen skal som tilsynsmyndighed med det støttede byggeri godkende erhvervelse og afhændelse af boligorganisationernes ejendomme.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at Kolding Kommune som tilsynsmyndighed med det støttede byggeri godkender, at AAB Koldings hovedforening overdrager arealerne beliggende Sneppevej 23A og 29 til AAB Koldings afdeling 1 for en pris på 800 kr., svarende til den oprindelige anskaffelsessum for arealerne.

Sagsfremstilling

Baggrund

I årsregnskabet for AAB Kolding er der opført 2 ubebyggede grundarealer, hvilket er blevet påpeget af Landsbyggefonden i forbindelse med gennemgangen af årsregnskabet for 2015. En hovedforening må i henhold til lovgivningen ikke eje grunde, og Landsbyggefonden har derfor bedt AAB om at få forholdet bragt i orden, hvilket AAB ønsker at gøre ved at tilskøde arealerne til boligorganisationens egen afdeling 1.

De 2 ubebyggede grunde er beliggende Sneppevej 23A og Sneppevej 29, Kolding og grundenes arealer udgør henholdsvis 382 m² og 387 m². Arealerne grænser op til Sneppevej 25 og 27, Kolding, som er en del af AAB Koldings afdeling 1.

Det vurderes ikke at grundene kan bebygges på grund af delvis skrående arealer, og det formodes derfor at grundarealerne i sin tid er holdt uden for afdeling 1 for at spare på grundudgifterne, da afdelingen blev opført tilbage i 1940'erne. Arealerne har således været ejet af hovedforeningen i alle årene siden, og AAB oplyser at den nuværende administration ikke er nærmere bekendt med årsagerne til de daværende dispositioner.

Den oprindelige anskaffelsessum for grundene er oplyst til 800 kr., hvilket også er den pris som grundene påtænkes overdraget til afdeling 1 for. Hovedforeningen yder et tilskud til afdelingen på det samme beløb, så principielt bliver der altså tale om at afdeling 1 tilskødes arealerne vederlagsfrit, dog således at afdelingen fremadrettet skal afholde driftsudgifterne, herunder til bl.a. ejendomsskatter. AAB har desuden oplyst, at der ikke er optaget lån i ejendommene.

Lovgrundlag

Af driftsbekendtgørelsen § 6 fremgår det at erhvervelse og afhændelse af en boligorganisations ejendomme besluttet af boligorganisationens øverste myndighed, ligesom det følger af almenboliglovens §§ 26-27 at såvel erhvervelse som afhændelse af boligorganisationens ejendomme skal godkendes af kommunen. Boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte at delegerede beslutningskompetencen vedr. erhvervelse og afhændelse til boligorganisationens bestyrelse, hvilket er sket hos AAB Kolding.

AAB Koldings organisationsbestyrelse forventes at godkende tilskødningen af arealerne til afdeling 1 på bestyrelsesmøde den 2. maj 2017.

Ved afhændelse af en almen boligorganisations ejendom til en anden afdeling inden for samme boligorganisation kan overdragelsessummen jf. almenboliglovens § 27 stk. 5 fastsættes til indestående belåning. I den aktuelle sag er der ikke optaget lån på de pågældende ejendomme, hvorfor overdragelsen til afdeling 1 principielt kan ske vederlagsfrit som skitseret.

Ifølge delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal sager vedrørende køb og salg af en boligorganisations ejendom godkendes i Byrådet.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 2: Godkendelse af skema B til renoveringsprojekt i afd. 74, AAB Kolding

16/6889

Resumé

Byrådet godkendte den 27. juni 2016 helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i AAB Koldings afd. 74. Efter afholdt licitation på sagen er projektet blevet dyrere end forudsat ved skema A. Den støttede del af projektet er ved skema B steget med ca. 2,5 mio. kr. i forhold til skema A.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at det indstilles til Landsbyggefonden, at skema B vedrørende de støttede tiltag kan godkendes med en anskaffelsessum på ca. 18,3 mio. kr.,

at anskaffelsessummen vedrørende de ustøttede tiltag godkendes med en anskaffelsessum på ca. 17,3 mio. kr.,

at der principielt gives tilladelse til optagelse af lån til de støttede tiltag på ca. 18,3 mio. kr. og til de ustøttede tiltag på ca. 15,5 mio. kr.,

at der stilles kommunegaranti for såvel de støttede som ustøttede realkreditlån under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder 50% regaranti for de støttede realkreditlån,

at forvaltningen bemyndiges til at godkende C, såfremt der ikke forekommer væsentlige ændringer/overskridelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet godkendte den 27. juni 2016 helhedsplanen og skema A til renoveringsprojekt i AAB Koldings afdeling 74, beliggende Nørremarksvej 2 – 16, Kolding. Helhedsplanen indeholder en delvis renovering af klimaskærmen, ombygning af taglejlighederne samt diverse indeklima-forbedrende arbejder for at rette op på den byggetekniske ringe tilstand og for at fremtidssikre afdelingen med hensyn til fremtidig udlejning. De samlede udgifter til gennemførelse af helhedsplanen blev ved skema A oplyst til følgende:

Støttede tiltag	Ca. 15,8 mio. kr.
Ustøttede tiltag	Ca. 15,5 mio. kr.
I alt	Ca. 31,3 mio. kr.

Ved skema A behandlingen blev der givet tilladelse til lånoptagelse, lejeforhøjelse og væsentlige forandringer af boligorganisationens ejendom, ligesom det blev godkendt at yde kommunale garantier i forbindelse med lånoptagelsen samt et kommunalt bidrag på 100.000 kr. til en kapitaltilførsel. Forvaltningen blev desuden bemyndiget til at godkende skema B og C, såfremt der ikke forekommer væsentlige ændringer/overskridelser, fx under nogle få procents stigning i forhold til det godkendte skema A.

Skema B-ansøgning

AAB har den 12. april 2017 efter gennemført licitation fremsendt skema B til kommunens godkendelse.

De samlede anlægssummer ved skema B kan opgøres til følgende:

Støttede tiltag	Ca. 18,3 mio. kr.
Ustøttede tiltag	Ca. 17,3 mio. kr.

I alt	Ca. 35,6 mio. kr.
-------	-------------------

Skema B for de støttede tiltag dækker således over en budgetoverskridelse på ca. 2,5 mio. kr. i forhold til skema A, ligesom de ustøttede tiltag er steget med ca. 1,8 mio. kr. AAB begrundet overskridelsen med væsentligt højere priser ved licitationen på blandt andet tagudskifningen og oplyser samtidig, at der arbejdes på at finde besparelser i projektet.

Til finansieringen af planen forventes der optaget støttede lån for ca. 18,3 mio. kr. samt ustøttede lån for ca. 15,5 mio. kr. Dertil kommer øvrige bidrag fra den udmeldte finansieringsskitse, herunder bidrag fra afdelingens egne midler, kapitaltilførsel og "egen trækingsret" ved Landsbyggefonden.

Kommunen garanterer for den del af det støttede lån, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommen værdi. Landsbyggefonden påtager sig en forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af et eventuelt tab som følge af garantien (regaranti). Der ydes ikke regaranti fra Landsbyggefonden til ustøttede lån, og det er ikke usandsynligt at kommunegarantien for dette lån vil udgøre 100%. Garantierne påvirker ikke kommunens låneramme.

AAB oplyser, at budgetoverskridelsen fra skema A til skema B ikke får yderligere huslejemæssige konsekvenser end dem, som blev godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 31. marts 2016 og efterfølgende ved kommunens skema A godkendelse den 27. juni 2016, hvilket betyder en huslejestigning på ca. 18%, svarende til at den gennemsnitlige årlige husleje fortsat forventes at stige fra ca. 730 kr./m² til ca. 862 kr./m².

Hvis skema B ikke eller kun på uvæsentlige punkter afviger fra det materiale, der har dannet grundlag for Landsbyggefondens tilsagn (skema A), kan kommunen godkende skema B med bindende virkning for Landsbyggefonden. Væsentlige ændringer eller overskridelser af budgettet skal forelægges Landsbyggefonden til endelig afgørelse, og det vil være fonden, der endeligt afgør om en sag skal godkendes.

For så vidt angår de støttede tiltag (skema B), er der i den foreliggende sag tale om en budgetoverskridelse på ca. 16 % i forhold til skema A, hvilket ikke kan betegnes som uvæsentligt eller under nogle få procents stigning. Dette indebærer, at det ikke ligger inden for forvaltningens bemyndigelse at godkende overskridelsen, ligesom det på baggrund af kommunens indstilling er Landsbyggefonden, der endeligt afgør om sagen kan godkendes.

AAB oplyser, at Landsbyggefonden telefonisk har tilkendegivet at kunne godkende forhøjelsen ved skema B, forudsat at kommunens godkendelse opnås.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 3: Tilsagn, skema A, til 92 familieboliger, Klostergade 16 og 8-10, Kolding

16/3784

Resumé

Boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding, afdeling 12208 har den 7. april 2017 fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til 92 almene familieboliger, som ønskes opført på adressen Klostergade 16 (Klostergården) og Klostergade 8 -10, Kolding. Der skal ske nedrivning af den eksisterende bygningsmasse.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerende by- og udviklingsdirektør foreslår,

at Domea Lunderskov-Kolding afd. 12208's køb af Klostergade 8 -10 matr.nr. 463 b Kolding Bygrunde samt del af Klostergade 16, matr.nr. 458 a Kolding Bygrunde godkendes,

at skema A godkendes med en anskaffelsessum på 166.559.000 kr.,

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

at Domea's anvendelse af ABT93 med bemærkninger/præciseringer godkendes,

at Domea's anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning,

at forvaltningen bemyndiges til at godkende Domea's videresalg af ejerlejligheden/byggeretten til opførelse af parkeringskældereren til en privat investor for en salgspris på 1 kr. og således at salget sker på betingelse af kommunens godkendelse af skema B til nærværende projekt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Økonomiudvalget besluttede den 3. marts 2014, at Klostergade 16 (Klostergården) og Klostergade 8-10, Kolding kunne udbydes til salg. Der indkom i den forbindelse 6 tilbud fra 4 tilbudsgivere, og Byrådet i Kolding Kommune besluttede den 25 august 2014 at acceptere Domeas tilbud på køb af de udbudte ejendomme for 19.200.000 kr. ekskl. moms, svarende til 24.000.000 kr. inkl. moms og på vilkår som anført i det af Domea underskrevne købstilbud. Tilbuddet omfattede ca. 95 boliger. I henhold til almenboliglovens § 26 stk. 1 kan en boligorganisation kun erhverve såvel bebyggede som ubebyggede ejendomme med Byrådets godkendelse.

Byrådet vedtog den 30. november 2015 kommuneplantillæg 29 og lokalplan 0012-12 Klostergården – et centralt by- og boligområde.

Skema A-anmodning

Domea Lunderskov-Kolding har den 7. april 2017 fremsendt skema A til opførelse af 92 almene familieboliger på Klostergade 16 (Klostergården) samt Klostergade 8 - 10, Kolding, og det fremsendte projektforslag vurderes at være i overensstemmelse med Plan- og Boligudvalgets fokusområde vedrørende bosætning, hvor et vigtigt element er at sikre bynære og attraktive boliger.

Den store tidsmæssige forskydning mellem Domea's ejendomserhvervelse og fremsendelsen af skema A skal ses i sammenhæng med at 2016 samt 1. kvartal af 2017 er gået med bl.a. at afklare muligheden for at udvide projektet ved også at erhverve naboejendommene beliggende Klostergade 12 og 14, hvilket dog har vist sig ikke at være muligt.

Grundsælger er Kolding Kommune, og det samlede grundareal ved skema A udgør ca. 4.925 m² fordelt med ca. 410 m² på matr.nr. 463 b Kolding Bygrunde, beliggende Klostergader 8-10 og ca. 4.515 m² som en del af matr.nr. 458 a Kolding Bygrunde, beliggende Klostergade 16. Der skal ske nedrivning af de eksisterende bebyggelser på ejendommene, og Domea undersøger muligheden for at dette allerede kan ske i løbet af efteråret 2017. De solgte arealer er ikke endeligt udstykket, og der kan derfor ske mindre justeringer/tilpasninger i forbindelse med bearbejdningen af projektet.

Handlen er betinget af kommunens godkendelse af skema A og B og de samlede grundudgifter er oplyst til 28.398.000 kr., svarende til 3.524 kr./m² inklusiv moms og tilslutningsafgifter til kloak, el, vand og varme.

Af salgsvilkårene for ejendommene fremgår det, at den til enhver tid værende ejer af ejendommene har pligt til at sørge for, at der på ejendommene er omkring 100 parkeringspladser, som er offentligt tilgængelige i tidsrummet mandag til fredag kl. 8.00-16.00. Idet en almen boligorganisation ikke kan eje og drive en sådan parkeringskælder, ønsker Domea at afhænde/overdrage parkeringskælderens som en selvstændig ejerlejlighed til en privat investor. Ved salget til den private investor vil det være en betingelse, at den private investor selv opfører og afholder alle omkostninger til etablering af parkeringskælderens og efterfølgende driver denne mod at modtage de parkeringsindtægter der flyder heraf. Domea har endnu ikke indgået aftale med en privat investor om køb af ejerlejligheden/byggeretten til opførelse af parkeringskælderens, og det bemærkes i den forbindelse, at en sådan aftale kun kan indgås betinget af kommunens godkendelse af skema B. Dette vilkår skal ses i sammenhæng med, at Domeas køb af de samlede ejendomme fra kommunen ligeledes er betinget af kommunens godkendelse af skema B.

Det følger af almenboliglovens § 27 stk. 1 og 3, at afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunen, ligesom salget skal ske til markedsprisen. Domea har derfor indhentet en mægler vurdering på byggeretten til opførelse af parkeringskælderens, og med afsæt i de anslåede udgifter og indtægter knyttet hertil, kan der beregnes et forventet afkast på parkeringskælderens på ca. 4,4 %, hvilket er mindre end det afkast en privat parkeringsoperatør sædvanligvis vil kræve. På den baggrund har mægleren vurderet, at byggeretskvadratmeterne som knytter til opførelsen af parkeringskælderens ikke har nogen reel værdi, hvorfor prisen på ejerlejligheden/byggeretten dermed kan fastsættes til 1 kr., når der samtidig tages højde for de betingelser og vilkår der er knyttet til byggeretten.

Det følger af almenboliglovens § 28 stk. 3 og 4, at kommunen skal indberette afhændelse af ejendomme der tilhører en almen boligorganisation, og hvori der indestår statslån eller statsgaranterede lån, eller hvortil der ydes statslig driftsstøtte, til Udbetaling Danmark, som herefter afgør om forudsætningerne for støtten er ændret. I den konkrete sag sker overdragelsen af ejerlejligheden/byggeretten til den private investor inden, der sker finansiering af det støttede byggeri, hvorfor der ikke indgår støttede midler i den frasolgte ejerlejlighed og derfor heller ikke skal ske indberetning til Udbetaling Danmark.

Der påtænkes opført 92 familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 8.058 m², som fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
2	15
3	56
4+	21

2-rumsboligerne har et gennemsnitligt areal på ca. 69 m², 3-rumsboligerne har et areal på ca. 88 m² og 4-rumsboliger har et gennemsnitligt areal på ca. 99 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør 88 m².

Projektet udføres som et etagebyggeri, der minimum opfylder kravene til lavenergibygninger klasse 2015.

Byggeriet udbydes som totalentreprise i begrænset udbud.

Der er forventet byggestart på projektet medio april 2018 og forventet indflytning i boligerne omkring 1. november 2019.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 166.559.000 kr., svarende til 20.670 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum svarer til det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg. Den årlige husleje ved skema A anslås til 960 kr. pr. m² ekskl. el, vand og varme. Forbrugsudgifterne inkl. IT, fællesantenne mv. anslås til at udgøre 202 kr. pr. m², hvortil kommer eventuelle udgifter til leje af p-plads i kælderen, der ikke er inkluderet i huslejen.

Den anslåede husleje pr. m² er på niveau med lejen for Domea's igangværende familieprojekt på Ndr. Ringvej, der er anslået til 939 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Lejerbo's familieboligprojekter på Kløvkær og i Eltang er oplyst til henholdsvis 955 kr./m² og 960 kr./m² ekskl. forbrugsudgifter.

Udgiftsfordelingen for projektet:

- Grundudgifter 28.398.000 kr.
- Entrepriseudgifter 115.778.000 kr.
- Omkostninger 19.715.000 kr.
- Gebyrer til offentlige myndigheder 2.668.000 kr.
- I alt 166.559.000 kr.

Grundudgifterne udgør ca. 17 % af den samlede anskaffelsessum og holdes således under de anbefalede grænse på 20 %.

Den samlede anskaffelsessum finansieres med 88 % realkreditlån, 10% kommunal grundkapital og 2% beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan således opgøres til 16.656.000 kr.

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

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

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

Domea udbyder finansieringen og eftersender oplysninger om vilkår.

Da det bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, kan bygherre ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B og en eventuel budgetoverskridelse skal som udgangspunkt afholdes af bygherre fx via egenkapitalen. Domea Lunderskov-Kolding's egenkapital er af begrænset størrelse, hvorfor denne ikke vil kunne dække en større budgetoverskridelse.

Aftalegrundlaget ABT93

Det følger af almenboligloven og støttebekendtgørelsen, at når kommunen meddeler tilsagn til opførelse af almene boliger, skal kommunen stille en række vilkår og betingelser, som er gældende for tilsagnet. Blandt andet følger det af støttebekendtgørelsens § 30, stk. 2, at bygherren i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler lægger ABR og AB (i totalentreprise ABT93) til grund uden fravigelser.

Byrådet kan efter modtaget begrundelse godkende fravigelser. Byrådet kan ikke give en generel godkendelse af fravigelser fra AB og ABT. En godkendelse skal således bygge på en konkret vurdering af de ønskede fravigelser i den enkelte sag.

Domea oplyser, at man ved udbuddet af bygge- og anlægsarbejderne i det konkrete projekt ønsker at anvende ABT93 med bemærkninger/præciseringer. Bemærkningerne/præciseringerne retter sig mod det forhold, at boligorganisationerne ikke kan agere som private bygherrer, idet boligorganisationerne er underlagt en lovgivning som stiller krav til finansielle og kommunale procedurer og godkendelser. Domea oplyser, at der er lagt vægt på at balancen mellem bygherre og entreprenør ikke ændres, og at præciseringerne gerne skulle lette tilbudsgivningen for de bydende. Det oplyses i øvrigt, at mange af bemærkningerne er aftalt med Boligselskabernes Landsforening.

Forvaltningen har gennemgået bemærkningerne/præciseringerne og vurderer, at de beskrevne præciseringer kan accepteres.

Sociale klausuler og arbejdsklausuler

Byrådet besluttede den 29. februar 2016, at boligorganisationerne i forbindelse med nybyggeri opfordres til at gøre brug af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i relevante udbud af bygge- og anlægsarbejder eller alternativt skal forklare baggrunden for ikke at benytte sådanne klausuler, ligesom boligorganisationerne forpligtes til at anvende arbejdsklausuler.

I forhold til brugen af sociale klausuler og arbejdsklausuler i nærværende projekt har Domea oplyst, at der ved udbuddet af projektet stilles krav om, at totalentreprenøren underskriver en hensigtserklæring, hvorefter totalentreprenøren skal tilstræbe at minimum 8 % af stillingerne, der anvendes til at opfylde kontrakten besættes med elever. Ligeledes stilles der i entreprisekontrakterne krav om, at løn og arbejdsvilkår for de personer som udfører arbejdet ikke må være mindre gunstige end dem, der i henhold til kollektive overenskomster mv. gælder for arbejde af samme art, der hvor arbejdet udføres.

Finansiering

I forbindelse med kommunens salg af Klostergade 16 og Klostergade 8-10 til Domea blev det besluttet, at der af den oppebårne købesum skulle afsættes 16.116.000 kr. til senere betaling af kommunalt grundkapitalindskud til projektet.

Grundkapitaludgiften er budgetteret til at forfalde til betaling i 2017. Såfremt grundkapitaludgiften først kommer til udbetaling senere, vil der ske en overførsel af beløbet til 2018. Mankoen på 0,540 mio. kr. finansieres inden for det eksisterende budget vedrørende grundkapitalindskud.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 4: Status på Klimatilpasning

16/220

Resumé

Miljøudvalget, Plan- og Boligudvalget og Teknikudvalget vedtog i august 2016 fælles mål for klimatilpasning.

Der gives en status på arbejdet med målene. Status består dels af en orientering om de igangværende klimatilpasningsprojekter, og dels en orientering om, hvordan målene i øvrigt har indflydelse på forvaltningens arbejde.

Sagen behandles i

Miljøudvalget, Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Miljøudvalget, Plan- og Boligudvalget og Teknikudvalget vedtog i august 2016 nedenstående fælles mål for klimatilpasning.

Herunder er en oversigt over målene:

Fælles mål	Miljø	Teknik	Plan og Bolig
	Udvalgenes bidrag til opfyldelse af det fælles mål		
Vi vil forebygge nye problemområder ved oversvømmelsestruede arealer			<i>Vi vil gennem den fremadrettede planlægning forebygge, at der opstår ny bebyggelse og nyanlæg i risikoområder – eller sikre de nødvendige forhåndsregler.</i>
Vi vil fremadrettet etablere bæredygtig og lokal regnvandshåndtering for at forebygge oversvømmelser ved ekstreme regnhændelser og for at forbedre vandkvaliteten i Kolding fjord	<i>Vi vil balancere den individuelle og kollektive håndtering af regnvandet, så det giver den bedst mulige samfundsmæssige løsning. Vi differentierer serviceniveauet, så det tager højde for både konsekvenser og økonomi. Vi vil sikre dialog med landbrug og lodsejere om konkrete modeller for etablering af vandbremsere. Vi vil begrænse regnvandsbetingede</i>	<i>Vi vil i forbindelse med renovering og nyanlæg afsøge konkrete muligheder for lokal håndtering og/eller forsinkelse af regnvandet.</i>	<i>Vi vil gennem planlægning tage højde for at regnvand så vidt muligt forsinkes og håndteres lokalt. Vi vil i forbindelse med nybyggeri og renoveringsprojekter af kommunens ejendomme, afsøge konkrete muligheder for lokal håndtering af regnvandet.</i>

	<i>overløb fra spildevandssystemet til fjorden.</i>		
Vi vil sikre synergi og konkret merværdi for lokalområdet, udover at forebygge oversvømmelser	<i>Ved alle klimaprojekter, tænkes rekreative løsninger ind, der, hvor det giver mening og hvor der kan findes finansiering til det.</i>	<i>Vi vil skabe synergi i kommende projekter, hvor håndtering af regnvand kombineres med ex. rekreative elementer i udformningen.</i>	<i>Vi vil arbejde med byens grønne rum, så klimatiltag kan indgå i indretningen af byrum i samspil med andre byudviklingsinteresser og skabe værdi til lokalområderne.</i>
Vi vil sikre at drift og vedligehold understøtter regnvandshåndtering ved ekstreme regnhændelser		<i>Vi vil i den løbende drift og vedligehold af vejarealer, pladser og områder sikre, at der opretholdes tilstrækkelig mulighed for lokal håndtering af regnvandet.</i>	
Vi vil sikre information og tidlig inddragende dialog om konkrete løsninger til relevante interessenter	<i>Borgere, lodsejere og virksomheder inddrages tidligt.</i>		

Følgende projekter er i gang eller gennemført:

- Klimatilpasningsprojekt Byparken/Legeparken
- Klimatilpasningsprojekt Christiansfeld
- Klimatilpasningsprojekt Kolding Å – herunder sluse, pumpestation og tilbageholdelse af vandet i ådalen samt fyrtårnsprojekt ved Seest Mølleå: Mere natur og nye stier
- Klimatilpasningsprojekt Smart Spildevand
- Marina City
- Klimatilpasning i anlæg og drift (Teknikudvalget)
- Klimatilpasning i planlægning (Plan- og Boligudvalget)
- Information og tidlig inddragende dialog

Det er gennemgående for alle klimatilpasningsprojekter, at de har til formål at løse et givet problem, som er udpeget i klimatilpasningsplanen. Det er dog ikke på forhånd givet, hvilket område projektet rent anlægsmæssigt bliver placeret i. Dette kan først endeligt bestemmes, når der er foretaget de første hydrauliske analyser.

Der er en kort beskrivelse af hvert projekt i bilaget. Projekterne vil desuden blive gennemgået på mødet.

Beslutning Teknikudvalget den 02-05-2017

Godkendt.

Beslutning Miljøudvalget den 02-05-2017

Godkendt.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Godkendt.

Bilag

Bilag - igangværende aktiviteter og projekter - pdf

Punkt 5: Bypark Øst - Klimatilpasning og merværdi

16/4438

Resumé

Bypark Øst står over for at blive omdannet, da den skal bruges til at opmagasinere vand ved ekstremregn og dermed være med til at klimatilpasse.

Området udvikles i tråd med Klimatilpasningsplanen, Helhedsplanen, Outdoorstrategi og de fælles politiske synergimål for klimatilpasning.

Klimatilpasningsprojektet kan sammen med et merværdiprojekt være med til at gøre området mere attraktivt. Klimatilpasningsprojektet koordineres og udvikles i samspil med den byudvikling og de infrastrukturprojekter, der pågår i området.

Borgerrepræsentanter, medarbejdere på tværs af By- og Udviklingsforvaltningen, Social- og Seniorforvaltningen (NatureMoves) og BlueKolding har udviklet tre ideprojekter med forskellig fokus på, hvilket merværdiprojekt, der ønskes i området. Derudover kan et forskningsprojekt angående mødesteder for ældre børn være med til at løfte området og give gode forhold for målgruppen.

Økonomien til klimatilpasningsprojektet er finansieret, men der er endnu ikke fundet midler til merværdiprojekterne.

Sagen behandles i

Miljøudvalget, Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at de tre forslag drøftes,

at sagen oversendes til Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget med henblik på at indhente udvalgenes synspunkter på, hvilket af de tre ideforslag, forvaltningen skal arbejde videre med i detailprojektering,

at Miljøudvalget på møde den 6. juni 2017 træffer beslutning om, hvilket ideforslag, der ønskes fremmet, og at der udarbejdes ændringsforslag på anlæg og drift af projektet til budget 2018,

at klimatilpasningsdelen af projektet anlægges i 2017, selvom der endnu ikke er tilvejebragt den nødvendige finansiering af merværdiprojektet. Merværdiprojektet anlægges således først, når nødvendig finansiering er tilvejebragt.

Sagsfremstilling

Det ene af de fælles politiske klimatilpasningsmål for Miljøudvalget, Teknikudvalget og Plan- og boligudvalget, handler om synergi; at skabe lokal, konkret merværdi gennem klimatilpasningen udover det egentlige formål - at håndtere vandmængderne.

Der forelægges 3 forslag til at skabe konkret lokal merværdi i Bypark Øst gennem klimatilpasningsprojektet.

Løsningerne bygger på, hvad arbejdsgruppen, gennem workshops med borgere i klimatilpasningsprojektet og NatureMoves, har vurderet, giver værdi for borgere og kommunen. Udover at være helt i tråd med det fælles politiske synergimål, er projektet udviklet i tråd med Outdoorstrategien og Helhedsplanen.

I det videre arbejde er det derfor vigtigt, at der sker en koordinering med de øvrige interesser i området som bl.a. er parkering, udvikling af byggemuligheder, placering af supercykelsti.

Fælles for alle tre forslag er, at der er fokus på gode adgangsforhold i hele området, der er bylivskasser (særligt ønske fra beboere og brugere syd for området) samt fire udvalgte mødesteder fra NatureMoves.

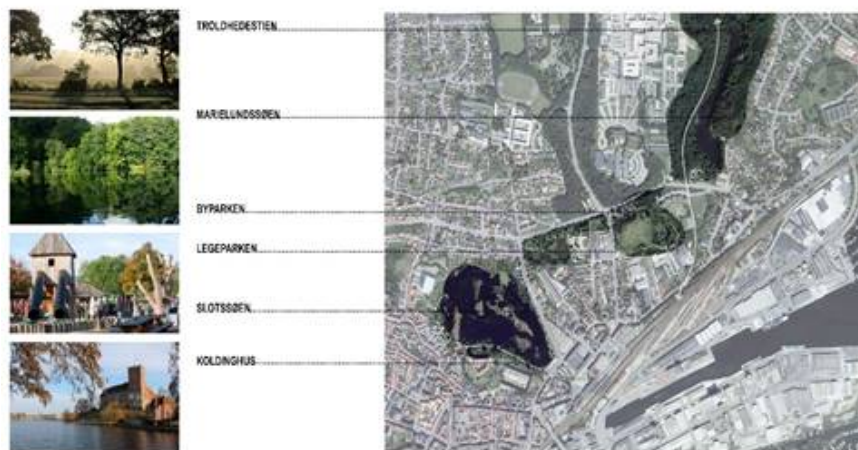
Bypark Øst ligger centralt i Kolding i "den grønne kile" fra Kolding centrum, ved Slotssøen og Legeparken og mod nord ud igennem Marielundskoven og Trolldhestien. Bypark Øst er derfor også et strategisk fokusområde i helhedsplanen for bymidten, som blev godkendt af Byrådet den 27. marts 2017.

Klimatilpasningsprojekt bidrager til udvikling af den sammenhængende grønne kile i sammenhæng med NatureMoves.

Slotssøen, Legeparken og Marielundskoven har alle en klar identitet i dag og bliver brugt flittigt af besøgende. For at styrke den grønne kile, bør Bypark Øst udvikles med et særligt formål og karakter, der komplementerer de allerede eksisterende grønne rekreative rum, se figur 1.

KOLDING BYPARK - KONTEKST

En række af signifikante landskaberum bundet sammen af byen og Troldhedesøen



Figur 1: Bypark Øst i kontekst

I bilaget findes 3 forslag til merværdi-projekter.

Såfremt det vælges ikke at arbejde med et af merværdiprojekterne, vil klimatilpasningsprojektet alene blive anlagt med etablering af de tekniske anlæg, som dæmning og adgangsforhold på denne. Alle styresystemer af vandet og terrænreguleringer af diverse bassiner er inkluderet i klimatilpasningsprojektet.

Klimatilpasningsdelen af projektet er takstfinansieret gennem spildevandstaksten. Økonomien til merværdiprojektet skal tilvejebringes særskilt. Eftersom økonomien til merværdiprojektet ikke er tilvejebragt i forbindelse med budget 2017, vil det betyde, at projektet enten skal sættes på pause, således at anlæg kan foregå på samme tid i 2018, eller projektet skal anlægges i to etaper.

Uanset valg af merværdiprojekt anbefaler forvaltningen, at klimatilpasningsdelen anlægges i 2017, selvom det vil betyde anlæg i to etaper.

Projekterne vil blive gennemgået på mødet.

Beslutning Teknikudvalget den 02-05-2017

Teknikudvalget synes grundlæggende godt om alle 3 løsninger. Et enigt udvalg peger på løsning 1.

Beslutning Miljøudvalget den 02-05-2017

Udvalget drøftede sagen og godkendte indstillingen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Plan- og Boligudvalget synes grundlæggende godt om alle 3 løsninger.

Et enigt udvalg peger på at der arbejdes videre med udgangspunktet i løsning 1. Samtidig anbefales, at man undersøger om der kan etableres flere mødesteder.

Bilag

Bilag - 3 forslag til merværdi-projekter - pdf

Klimatilpasningsprojekt - proces, borger og skitser

NatureMoves idekatalog og konceptudvikling

NatureMoves workshopmaterialet

Punkt 6: Igangsætning af bygningskulturarvsarbejde

17/3078

Resumé

Som opfølgning på Plan- og Boligudvalgets temabesigtigelse i november 2016 foreslår forvaltningen, at der igangsættes en analyse og kortlægning af muligheder samt potentialer for bevaring og udvikling af den byggede kulturarv i Kolding Kommune.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at det indledende arbejde igangsættes i form af analyse og kortlægning.

Sagsfremstilling

På Plan- og Boligudvalgets besigtigelse den 28. november 2016, så udvalget et bredt udvalg af typiske kulturarvsemner i Kolding Kommunes sydlige del. Som det blev klart, har Kolding Kommune et uens data- og kortlægningsgrundlag for sikring og udvikling af potentialerne i kommunens byggede kulturarv. Ligesom kommunen ikke hidtil har haft en samlet strategi for kommunens bygningskulturarvsarbejde.

Eksisterende data

I de gamle Kolding og Christiansfeld kommuner findes kommuneatlas fra først i 1990'erne, hvori sammenhænge og enkeltbygninger blev identificeret og beskrevet. I de tidligere Egtved, Lunderskov og Vamdrup kommuner er der kun enkeltregistreringer i dele af nogle af bymidterne. Kulturmiljøer og kulturhistoriske enkeltelementer uden for Kolding by blev kortlagt af Vejle - og Sønderjyllands Amt i henholdsvis 2001 og 2005. De nuværende bygningsregistreringer og miljøudpegninger er indarbejdet i kommuneplanen og sikres gennem retningslinjer udarbejdet med fokus på at bevare og fastholde.

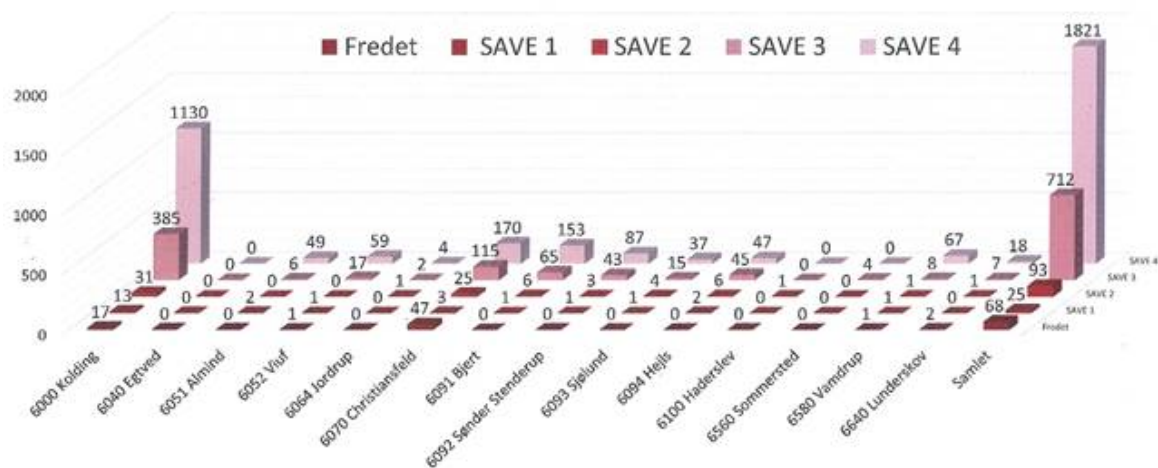
Det eksisterende datagrundlag lider under, at det ikke er systematisk opdateret og vedligeholdt, ligesom det ikke er udarbejdet med henblik på at synliggøre udviklingspotentialer. Ikke mindst har det nu en alder, hvor det ikke længere generelt er retvisende.

Et tydeligt, opdateret og fokuseret kulturarvsdatagrundlag er en vigtig komponent i planlægning og administration både i by og på land. Med et øget fokus på lokale stedbundne kvaliteter i både udvikling af erhvervsmuligheder og bosætningsmiljøer, har bygningskulturarven vist sig som en vigtig komponent. Senest er det set med verdensarvsområdet i Christiansfeld, havnemiljøet i Hejlsminde og landsbymiljøerne i Sønder Stenderup og Sønder Bjert.

Bygninger

Med ca. 2650 bevaringsværdige bygninger (bevaringsmæssig værdi, SAVE 1-4) på kommuneplanens liste - hvoraf næsten alle er registreret først i 1990'erne - er det en stigende udfordring at anvende det eksisterende datagrundlag som umiddelbart afgørelsesgrundlag i såvel plan- som byggesager. Derfor bliver der i praksis udført en vejledende nyvurdering, som danner baggrund for en konkrete afgørelse. Men kombinationen af en manglende registrering i dele af kommunen og et ønske om at leve op til kommunens ansvar for sikring af bygningskulturarven gør en opdatering og plan for udbygningen af et bedre datagrundlag påkrævet.

Bevaringsregistrerede bygninger i forslag til kommuneplan 2017-2029

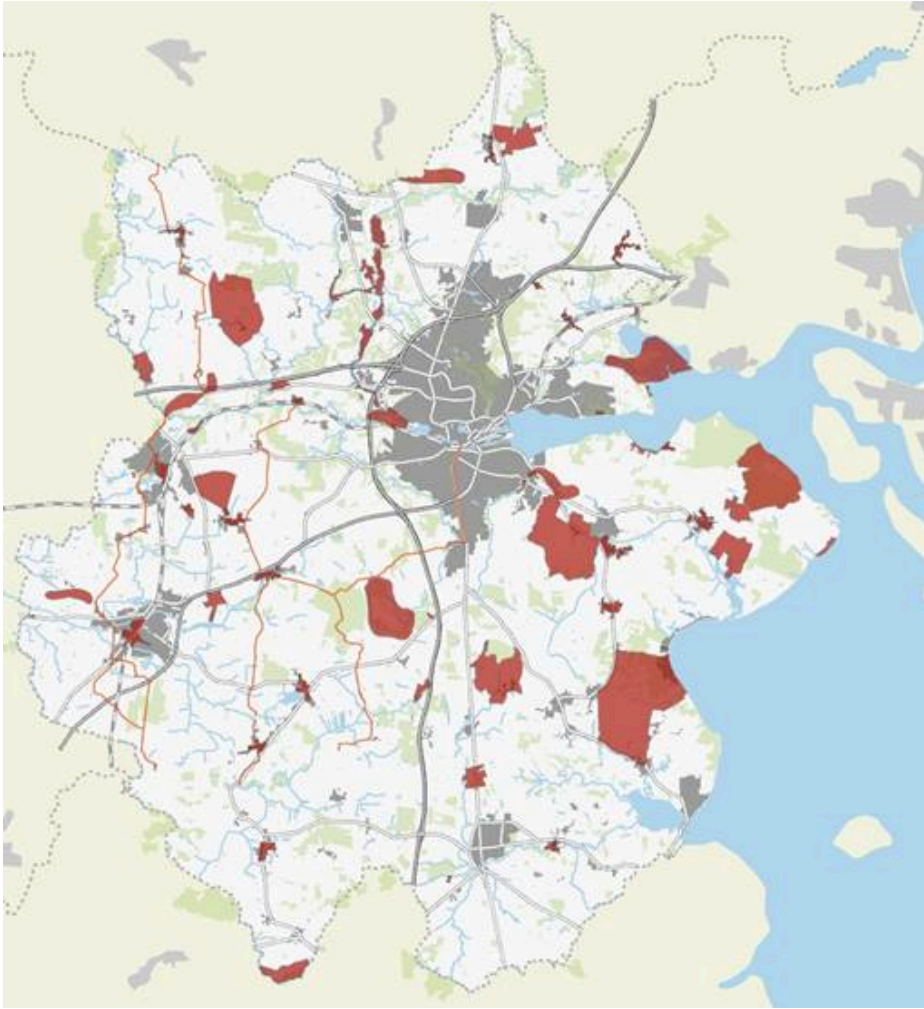


Forvaltningen foreslår, at der for bygninger med bevaringsmæssig værdi 1, 2 og 3 (samlet ca. 830 bygninger) gennemføres en fotoregistrering og om nødvendigt, hvis deres aktuelle fremtræden ikke harmonerer med det registrerede, en genregistrering. Det vil give en viden om de registrerede bygningers generelle tilstand og ressourceforbruget ved et større, fremtidigt gennemgangsarbejde.

Kulturmiljøer og helheder

Vejle Amt identificerede 50 kulturmiljøer i de gamle Kolding, Lunderskov og Vamdrup Kommuner. Sønderjyllands Amt kortlagde ca. 41 kulturmiljøer og kulturhistoriske enkeltelementer i den daværende Christiansfeld Kommune. Siden er kulturmiljøerne ikke blevet vurderet eller opdateret ved ændret bebyggelse, ny planlægning eller andre ændringer i deres nærmiljø. Det giver et mindre skarpt forvaltningsgrundlag og øger risikoen for fejlprioriteringer. Samtidig er der en uens metode bag udpegningerne, der bidrager til uklarheden.

Endelig er der ikke udpeget kulturmiljøer og kulturhistoriske enkeltelementer i fx Kolding by. Således er der ikke en umiddelbar viden til sikring af fx historiske eller betydende industrianlæg, boligbebyggelser eller gademiljøer.



Kulturmiljøer (rød farve) i henhold til forslag til kommuneplan 2017-2029

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen som en del af indledende muligheds- og strategiarbejde vedr. bygget kulturarv repræsentativt udvælger 10 af de identificerede kulturmiljøer og gennemfører en screening med henblik på at afdække sammenhængen med deres aktuelle tilstand og deres registrerede værdier. Hertil foreslår forvaltningen, at forvaltningen til eksempel identificerer 5 kulturmiljøer i Kolding by med henblik på at afdække potentialet og værktøjerne ved kulturmiljøer i bymæssig bebyggelse.

Nationale erfaringer

Kolding Kommune er ikke alene i forhold til manglende fokuseret strategi og et ældet vidensgrundlag om kommunens bygningskulturarv. Således har en række kommuner i de seneste år udarbejdet strategier for at prioritere, fokusere og styrke kulturarvsarbejdet ligesom Arkitektskolen Aarhus inden for kort tid afslutter et forskningsprojekt med en ny metode og screening af potentialer i kulturmiljøer.

Som et led i et indledende muligheds- og strategiarbejde vedrørende bygget kulturarv vil forvaltningen undersøge udvalgte andre kommuners resultater nærmere med henblik på, at Kolding Kommune kan lære af deres erfaringer og resultater.

Tidsplan og rapportering

Ud fra det eksisterende datamateriale, de tilgængelige registreringer og med et skarpt fokus på metode vurderer forvaltningen, at der i løbet af 2017 kan udarbejdes:

- et grundlæggende billede af den aktuelle status på kommunens bygningskulturarvsviden,
- anbefalinger til en strategi og en køreplan for det videre arbejde.

Således vil Plan- og Boligudvalget i foråret 2018 kunne træffe en beslutning om strategien, karakteren af det fremtidige bygningskulturarvsarbejde samt prioritere indsatsen og dens fokus. Umiddelbart vurderer forvaltningen, at et kommuneplantillæg om bygget kulturarv vil kunne udarbejdes i 2018.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Godkendt.

Bilag

2016 Kulturarvshåndbog.pdf

Punkt 7: Forespørgsel om ny planlægning ved Trianglen 11

17/5110

Resumé

Der er fremsendt ansøgning om yderligere udviklingsmuligheder ved Trianglen 11, hvor P. Christensen er beliggende.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget drøfter og tager stilling til, om der skal igangsættes en nærmere vurdering af mulighederne for erhvervsudvikling tættere på motorvejen ved Trianglen.

Sagsfremstilling

Kolding Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 0715-21, hvor P. Christensen ønsker at skabe muligheden for byggeri tættere på motorvejen end fastsat i den gældende lokalplan.

Gældende planlægning

Området ved P. Christensen er reguleret af erhvervsområde 0715.E2 i kommuneplanen og af lokalplan 0715-21, og dermed er området udlagt til erhvervsformål i de gældende planer.

I lokalplan 0715-21, er det areal som ønskes aktiveret beliggende i delområde 5, hvor følgende er gældende: *Område 5 må kun anvendes som transportkorridor til fremføring af strækningsanlæg, der skal fremføres, så der efterlades stort råderum til eventuelle senere anlæg. I området kan det på kortbilag 7 viste areal mod Vejlevej og motorvejen, mellem transportkorridorgrænsen og grænsen for 55 m deklarationsområde anvendes som parkerings- og opholdsareal.*

I tilknytning til det areal, der ønskes aktiveret, er beliggende en højspændingsledning, hvor det er gældende, at højspændingsledning (400 kV og 150 kV) nær motorvejen, i delområderne 1 og 5, skal respekteres med gældende 26 m bredt ledningsareal og deklarationsbredde 55 m, symmetriske i forhold til midtlinje.

Ansøgningen

P. Christensen ønsker at skabe et nyt byggefelt på 13.800 kvm. Begrundelsen for ændringen er, at de mangler plads til biludstilling og værksteder, men også til tilhørende servicefunktioner som dæk- og reservedelslager. Ligeledes er udvendige arealer som p-pladser og udstillingsarealer for brugte biler allerede fuldt udnyttede.

Ansøgningen begrundes yderligere med, at en udnyttelse af byggefeltet med de ovenfor nævnte funktioner, vil danne basis for en videreudvikling af forretningen og selskabet P. Christensen. En udvidelse af faciliteterne vil ikke alene betyde forbedrede pladsforhold og arbejdsmiljø for de ansatte, men også mulighed for at udvide medarbejderantallet med en række ny ansættelser og dermed etablere flere arbejdspladser i Kolding Kommune.



Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke kan dispenseres til det fremsendte, da det ikke er i overensstemmelse med planens principper og anvendelsesbestemmelse. Der skal udarbejdes en ny lokalplan, såfremt det ønskes at fremme ønsket.

Langs motorvejen på den nordlige og vestlige side er der ikke erhvervsudviklet helt ud til motorvejene. Dette har givet et grønt præg langs motorvejen ved Kolding.

Dette grønne bælte langs motorvejen er i høj grad er betinget af en række begrænsninger såsom terræn, transportkorridor, højspændingsledninger, §3 og fredskov, der er på arealerne tæt på motorvejen.

I forhold til "transportkorridoren" skal forvaltningen gøre opmærksom på, at denne retningslinje ikke længere er en del af kommuneplanen. Denne udpegning er også en del af lokalplan 0715-21, og er en af begrundelserne for udpegning af delområde 5 i lokalplanen

Udover ovenstående er der en 50 m byggelinje fra motorvejens midte, som sikrer areal til vejens eventuelle udvidelse.

Det er forvaltningens vurdering, at ovenstående begrænsninger gør at de fleste arealer mellem motorvejen og erhvervsområderne ikke vil være attraktive og relevante at aktivere i forhold til egentlig erhvervsudvikling.

I forhold til den konkrete ansøgning, så kan det være muligt på trods af højspændingsledningen og byggelinjen at skabe en øget anvendelse af arealerne ved Trianglen. Det foreslåede byggefelt overholder umiddelbart disse respektafstande.

Det vil dog være smalle arealer. Arealerne fremgår af nedenstående kortudsnit.



Potentielle arealer, som kan erhvervsudvikles

I 2011 og 2012 blev der foretaget en screening af alle motorvejsnære erhvervsarealer. Screeningen blev foretaget inden for en undersøgelseskorridor omkring motorvejen fra sammenfletningen af E45 og E20 nord-øst for Kolding og til området syd for Kolding, hvor motorvejen krydser Ødisvej ved Hoppeshuse.

I forhold til erhvervsanalysen fra 2017 kan en udvikling på de omtalte arealer give en øget synlighed, som er et af de væsentligste parametre for erhvervsvirksomhederne.

En eventuel udvikling af arealerne ved Trianglen vil kræve, at der optages en nærmere dialog med ledningsejere og Vejdirektoratet i forhold til muligheder og begrænsninger. Derudover skal det anbefales, at en eventuel planlægning skal omfatte en nærmere vurdering af mulighederne for fortsat grønt præg og støj fra motorvejens betydning for en erhvervsudvikling

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Udvalget besluttede, at der skal igangsættes en nærmere vurdering af mulighederne for erhvervsudvikling tættere på motorvejen ved Trianglen.

Bilag

Ansøgning

situationsplan - Trianglen 11_Plan til disp.pdf

Punkt 8: Forespørgsel om nyt lokalcenter ved Reinholdts Bakke i Lunderskov

16/19766

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nyt lokalcenter i Lunderskov.

Der er ved den fremsendte ansøgning et dilemma mellem de oprindelige ideer om et grønt præg langs Koldingvej i Lunderskov og ønsket om udvikling af lokalcenter med øget synlighed.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget drøfter og tager stilling til om der skal igangsættes planlægning for nyt lokalcenter i Lunderskov.

Nyt forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

At der træffes principiel beslutning om, at matr. Nr. 11 ar, Nagbøl by, Skanderup ikke planlægges og realiseres (sælges) til byudvikling

Sagsfremstilling

En eventuel lokalplan 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 et eventuelt planforslag med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

En eventuel lokalplan vil understøtte Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde om at understøtte udviklingen i centerbyer og lokalbyer ved at skabe rammerne for øget detailhandel, som dermed kan skabe grundlaget for øget bosætning.

Baggrund og formål

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om etablering af dagligvareforretning ved Koldingvej og Reinholdts Bakke i Lunderskov.

Der er allerede en dagligvareforretning i området, som er beliggende ved Kongsbjerg, og det er denne dagligvareforretning, som ønskes flyttet til en ny placering lige nord den eksisterende placering.



Baggrunden for ansøgningen er ønsket om at etablere en helt ny og større dagligvareforretning i Lunderskov, som er tilpasset den udvikling, der sker indenfor dagligvare branchen. Den ønskede placering vil også give en øget synlighed og tilgængelighed for forretningen.

Den eksisterende forretning ønskes udviklet til andet erhvervsformål

Planforhold

Den eksisterende placering af en dagligvareforretning taler for, at det er hensigtsmæssigt at have et lokalcenter i den pågældende del af Lunderskov. Dog kræver den fremsendte ansøgning, at der udarbejdes en ny planlægning, da området i dag er udlagt til erhvervsområde og området skal i stedet udlægges til centerformål.

Arealet er derudover omfattet af byplanvedtægt nr. 2.

I henhold til denne byplanvedtægt er området udlagt til grønt område og beplantningsbælte. Beplantningsbæltet er dog ikke realiseret på det pågældende areal, som i dag fremstår som græsplæne. Derudover er det klart fastlagt i byplanvedtægt nr. 2, at der ikke må bygges på det pågældende areal.

Ejerforhold

Arealet ejes af Kolding Kommune. En realisering af projektet vil derfor også kræve, at Kolding Kommune udbyder arealet til salg til centerformål. Dette kræver en særskilt politisk behandling i Økonomiudvalget. Dette kan blive igangsat, hvis Kolding Kommune kan gennemføre den pågældende planlægning.

Dilemma

Den fremsendte ansøgning medfører et dilemma mellem de oprindelige ideer om et grønt præg langs Koldingvej og ønsket om udvikling af lokalcenter med øget synlighed.

For projektet taler ovennævnte argumentation med en god placering. Derudover kan der argumenteres for, at den grønne struktur langs Koldingvej det pågældende sted er brudt grundet den eksisterende gård Kongsgård og Shell stationen. Dermed er vi et sted, hvor Lunderskov som by er synlig og ikke kun præget af denne grønne struktur.

Imod projektet taler, at græsarealet lige præcis er en del af den grønne struktur, og denne har sikret, at der ikke er blevet udviklet helt ud til Koldingvej. Det eneste byggeri som er beliggende helt ud til Koldingvej er den oprindelige gård, Kongsgård.

Derudover kan der argumenteres for, at der fint kan planlægges yderligere ved den eksisterende placering ved Kongsbjerg, hvor der er ledigt areal ved siden af den eksisterende dagligvareforretning, som vil kunne aktiveres til en eventuel udvidelse.

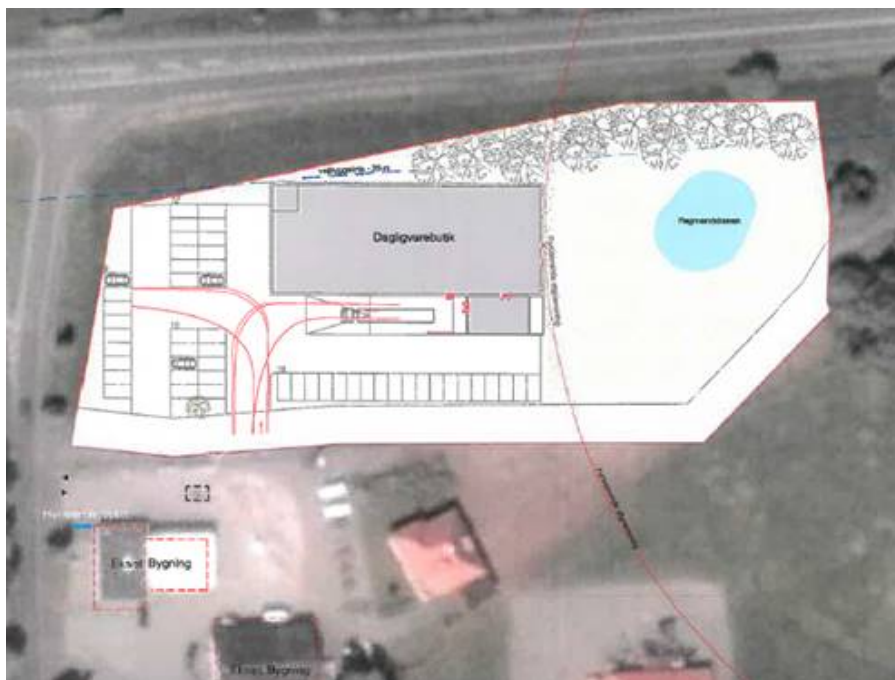
Kommuneplantillæg

Der skal udarbejdes kommuneplantillæg, som udlægger området til lokalcenter. Dette skal der særskilt redegøres for overfor Erhvervsstyrelsen, bl.a. i forhold til behovet.

Hvis en planlægning igangsættes skal det anbefales, at en del af planarbejdet skal omfatte en vurdering af, om det er det eksisterende lokalcenter med den eksisterende dagligvareforretning, som skal udvides, så der kommer et lokalcenter, som omfatter den eksisterende dagligvareforretning, Shell, og den nye placering og samtidigt åbne for et samlet byggeri på 3.000 kvm, som planloven giver mulighed for. Det skal dog vurderes nærmere, hvad det kan have af betydning for Lunderskov by. Derfor kan en konklusion blive, at der kun åbnes op for den nye placering til en dagligvareforretning, og det eksisterende område skal omdannes til erhvervsformål.

Lokalplanens indhold

Det ansøgte kræver lokalplan. Ansøger forestiller sig nedenstående indretning af området.



I forbindelse med en planlægning for et sådant projekt vil der være fokus på følgende delelementer:

1. Hvordan kommer bygningen til at fremstå, og skal der eventuelt arbejdes med en plantning, som giver området en mere grøn karakter af hensyn til den eksisterende struktur.
2. Omkring trafikale forhold skal indkørsel ske ad eksisterende private fællesvej for at sikre afstand til krydset, og varelevering skal etableres, så lastbiler undgår at bakke i områder, hvor der er gående mv. (se tegning).
3. Umiddelbart bør vejbyggelinjen fastholdes.
4. Placering af regnvandsbassinet bør ske uden for vejbyggelinje.

Et særligt forhold er eksisterende Fortidsminde i form af gravhøj. Det forhold skal vurderes nærmere i processen. Fortidsmindebeskyttelseslinjen er sikret i §18 i Naturbeskyttelsesloven (NBL), hvor der må ikke foretages ændringer i tilstanden inden for 100 meter fra fortidsmindet. Der kan dog i særlige tilfælde jf. NBL § 65, stk. 3 dispenseres fra dette.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget besluttede på deres møde den 8 maj 2017, at der skulle arbejdes videre med at udvikle lokalcenteret på den nuværende placering af butiksejendom og nabogrunden. Forvaltningen har efterfølgende oplevet en fortsat efterspørgsel på at udvikle et nyt lokalcenter op mod Koldingvej. Dette areal ejes af Kolding kommune.

For at sikre klarhed og investeringsikkerhed i forhold til det eksisterende lokalcenter, skal det anbefales, at Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget træffer en principiel beslutning om, at Kolding Kommune ikke vil sælge arealet ved Reinholts Bakke i form af matr. Nr. 11ar, Nagbøl by, Skanderup til byudvikling.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Udvalget besluttede, at der skal arbejdes videre med at udvikle lokalcenteret på den nuværende placering af butiksejendom og nabogrunden.

Bilag

Ansøgning om ny butik



Præsteboligens gårdfacade, marts 2017

Bevaringsmæssig værdi

Bygningen blev ved udfærdigelsen af Kommuneatlas Kolding i 1991 bevaringsvurderet med bevaringsmæssig værdi 3. Bygningen er optaget på kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger. I forbindelse med den aktuelle sagsbehandling er der gennemført en ny vejledende SAVE-vurdering, hvori det konkluderes, at bygningens bevaringsmæssige vurdering er uforandret.

Plangrundlag

Stenholtgade 2, 6092 Sdr. Stenderup er planmæssigt beliggende i Delområde A i Partiel Byplanvedtægt nr. 98A for Sdr. Stenderup By, vedtaget af den daværende Kolding Kommunalbestyrelse i juni 1975.

Delområde A ”omhandler ejendomme af mere speciel karakter, såsom præstegård, kirke, den gl. station m.v., hvor anvendelsen må vurderes i hvert enkelt tilfælde, og således at ejendommens karakter ikke ændres.” (Byplanvedtægtens §2.1 ”Områdets anvendelse”)

For Delområde A gælder ”Der må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse ændres på bygningsydre, såsom: Tagkonstruktion og tagmateriale, facadeudformning og overfladebehandling, udvendige døre og vinduer, den originale farveholdning vedrørende udvendige døre vinduer skal anvendes.” (Byplanvedtægtens §6.1 ”bebyggelsens ydre fremtræden”)

I forordet til Partiel Byplanvedtægt nr. 98A for Sdr. Stenderup By står ”det er kommunalbestyrelsens ønske at bevare Sdr. Stenderups særpræg.”

Forvaltningen vurderer, at en nedrivning af præsteboligen vil være i strid med Partiel Byplanvedtægt nr. 98A's §2.1, §6.1 og ønsket om at bevare Sdr. Stenderups særpræg.



Præsteboligens havefacade, marts 2017

Skimmelsvamp

Som bilag til den fremsendte anmeldelse om nedrivning, har Stenderup Menighedsråd medsendt en række bilag (rapport og skimmelsvampeanalyser), hvoraf det fremgår at der er konstateret skimmelsvampevækst i og på nogle af bygningens indvendige konstruktionsdele. I materialet peges på, at det drejer sig om de indvendige forsatsvægge, strøgulvs konstruktion og på andre af de øvrige indvendige organiske bygningsoverflader.

I det indsendte materiale henføres skimmelsvampevæksten til en fugtophobning i forsatsvægge og i terrændækskonstruktionen. Der peges i materialet på at det skyldes byggetekniske fejlkonstruktioner fra renoveringen i 1983, hvor der ved opsætning af forsatsvægge ikke blev sikret tilstrækkelig udluftning i konstruktion, kapillarbrydning i betonterrændæk og dræning i forhold til overfladevand fra bygningens omgivelser (haveanlæg m.v.).

Præsten i Sdr. Stenderup sogn med bopæl i bygningen siden 2008 har fra august 2016 oplevet sundhedsmæssige gener fra skimmelsvampevækst og har sammen med sin familie fraflyttet bygningen ultimo 2016.

Haderslev Stift har meddelt, at man ingen indvendinger har mod nedrivning af den eksisterende præstebolig.



Præsteboligen og Sdr. Stenderup Kirke set fra syd, marts 2017

Udbedring eller nedrivning?

Vedlagt den fremsendte anmeldelse om nedrivning er to omfangsbeskrivelser: En for miljøsanering af bygningen og efterfølgende renovering og en for miljøsanering, nedrivning og nybygning. De to scenarier gennemgår grundigt processer og omkostninger. En miljøsanering og renovering estimeres til kr. 4.048.000 inkl. moms, mens en miljøsanering, nedrivning og nybygning estimeres til kr. 6.821.000 inkl. moms.

Skimmelsvamp dækker over en lang række svampearter, som via luften spredes som sporer. De sætter sig og vokser i et fugtigt organisk materiale. I bygninger skyldes skimmelsvampevækst oftest: forkert eller manglende udluftning, manglende opvarmning, konstruktionsskader (indtrængende fugt) eller konstruktionsfejl (ind-/optrængende fugt eller fejludført dampspærre). I gamle bygninger, hvor der indvendigt er efterisoleret ukorrekt, er skimmelsvamp en typisk skade. Det samme gælder i ældre bygninger med utilstrækkelig sikring mod opstigende fugt (løses gerne med traditionel udluftning af krybekældre) eller utilstrækkelig sikring mod overfladevand fra udearealer (løses med sikring af terrænfald væk fra bygningen eller omfangsdræn).

Er en bygning ramt af skimmelsvamp vil renoveringen oftest bestå i at fjerne de ramte bygningsdele (fx forsatsvægge), afværge fugtkilden (etablere dræn, udluftning i konstruktioner, sikre naturlig diffusion i facadekonstruktion), udtørre bygningen, afrense tilbageværende overflader og evt. genetablere fx forsatsvægge, strøgulve mm. med korrekte byggetekniske løsninger.

Skimmelsvamp rammer i særligt grad bygninger, der er for "tætte", og hvor der er indtrængende fugt udefra. Således rammes også nye huse af skimmelsvamp.

Vedr. finansiering af en renovering har Sdr. Stenderups Menighedsråd mulighed som alle andre til at ansøge Kolding Kommunes byfornyelsespulje for et tilskud.

Historikken med den gamle skole

I 2013 indsendte Sdr. Stenderup Menighedsråd anmeldelse af nedrivning af landsbyens tidligere skolebygning. Den var opført 1810 og var beliggende mellem kirken og præstegården. Bygningen havde henstået i 17-18 år uden anvendelse og var i generel byggeteknisk dårlig stand. Bygningen var omfattet af samme planbestemmelser som præstegården (dog ikke nævnt specifikt i byplanvedtægten) og havde en bevaringsmæssig værdi på 4. Sdr. Stenderup Menighedsråd havde ingen planer om at anvende bygningen eller dens grund. Forvaltningen gav afslag på nedrivning med henvisning til Partiel Byplanvedtægt nr. 98A og bygningens bevaringsmæssige værdi. Men Sdr. Stenderup Menighedsråd ønskede, at der tilvejebragtes et nyt plangrundlag, som muliggjorde nedrivning. Et flertal i Kolding Byråd vedtog den 28. april 2014, at der skulle tilvejebringes et nyt plangrundlag, der muliggjorde nedrivning. Det blev udarbejdet og vedtaget i juni 2015, så skolebygningen herefter blev nedrevet. I dag er der, hvor bygningen lå, en græsplæne.

Udtalelse fra Museet på Koldinghus

Museet på Koldinghus fraråder, at der bliver udstedt en tilladelse til nedrivningen af Sdr. Stenderup Præstegård. Fortællingen om Sønder Stenderups kulturhistorie og det kulturhistoriske miljø omkring kirken blive væsentligt forringet, hvis der gives tilladelse til nedrivning. Derfor fraråder Museet på Koldinghus, at der gives tilladelse til nedrivning.

Anbefaling

Sdr. Stenderup har en fin velbevaret bymidte, hvor der i byen er generel meget stor opbakning til at bevare de gamle huse, omhyggeligt sætte i stand og nænsomt tilbygge og tilpasse. Byen er attraktiv for tilflyttere netop pga. dens særlige bevarede landsbymiljø, hvis lige ikke eksisterer andre steder i Kolding Kommune. At tillade en nedrivning af en af landsbyens ældste og centrale bygninger pga. indvendige nyere konstruktionsfejl, kan ikke anbefales og vil skabe en meget uheldig præcedens. Partiel Byplanvedtægt nr. 98A fra 1975 er det planmæssige velfungerende fundament, der sikrer bevaringen af Sdr. Stenderups kulturhistoriske helhed og landsbyens bygninger. Dokumentet vil miste sin betydning, hvis indvendige byggetekniske skader alene bliver begrundelse for at tillade nedrivning. Tillige er der i denne sag ikke en større økonomisk byrde forbundet med at bevare frem for at bygge nyt.

Skal der gives tilladelse til nedrivning af præsteboligen Stenholtgade 2, kræver det, at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen. Endvidere kræves det, at nedrivningsansøgningen sendes i offentlig høring, inden nedrivningstilladelsen kan gives, da bygningen er omfattet af §18 i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Godkendt.

Bilag

Vejledende bevaringsvurdering (SAVE-registrering) april 2017, Kolding Kommune.pdf

Omfangsbeskrivelse miljøsanering, nedrivning af eksisterende bolig samt bygning af ny præstebolig ved Schmidt Arkitektfirma

Omfangsbeskrivelse miljøsanering og renovering ved Schmidt Arkitektfirma

Udtalelse fra Museet på Koldinghus ved Kulturarvschef Steen Rosenvinge Lundbye.pdf

Punkt 10: Kriterier for tildeling af byfornyelse 2017

17/634

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen fremlægger forslag til tildelingskriterier og fordelingskategorier for byfornyelsesstøtte i 2017 til drøftelse og vedtagelse.

Det oprindelige kommunale budget til byfornyelse på 1.500.000 kr. er skubbet til budget 2018, som dermed udgør 3.000.000 kr. På grund af den sene annoncering af puljen til byfornyelse 2017 forventes det dog erfaringsmæssigt, at udgifterne til de støttede projekter i 2017 først vil blive udløst i 2018. Derfor kan det flyttede beløb på 1.500.000 kr. prioriteres i indeværende år.

I år er byfornyelsespuljen mindre i størrelse pga. en nylig Folketingsbeslutning, men det foreslås, at de tidligere års prioriteringer fortsættes - omend i mindre skala.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at kriterier og kategorier for tildeling af byfornyelsesstøtte i 2017 drøftes og vedtages,

at der udarbejdes budgetindspil til en udvidelse af det kommunale byfornyelsesbudget for 2018 og årene fremover, således at byfornyelsespuljens størrelse fastholdes.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget vedtog den 13. juni 2016, kriterier for tildeling af byfornyelsesmidler i 2016, som By- og Udviklingsforvaltningen foreslår at fastholde på baggrund af gode erfaringer fra 2016.

Forvaltningen foreslår, at der foretages en vedvarende prioritering i og omkring verdensarvsområdet i Christiansfeld, og at der i 2017 sker en særlig prioritering af den ældre bymidte i Lunderskov.

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 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 kategorier for prioritering af byfornyelsesmidler for 2017

Plan- og Boligudvalget besluttede sidste år at reservere 600.000 kr. 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 2017.

Af de resterende midler foreslår forvaltningen, at der reserveres 200.000 kr. til nedrivning af faldefærdige bygninger, og at der særligt for 2017 reserveres 400.000 kr. til en målrettet indsats i Lunderskov, som opfølgning på ønsker anvist i Lunderskov Borgerplan. Dermed er der 600.000 kr. tilbage til fordeling til anden byfornyelsesstøtte i 2017.

	Reserveret i 2017 til udbetaling i 2018	Rest til fordeling i 2018	Budget/ramme i 2018
Budget Kolding Kommune	1.500.000	1.500.000	3.000.000
Overførsel af mindreforbrug i 2016			0
Udmeldt ramme fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet	400.000		0
Samlet	1.500.000		0
Prioriteringskategorier:			
1. Christiansfeld	600.000		
2. Lunderskov	400.000		
3. Synlig beliggenhed			
4. Andre særligt velegnede byfornyelsesemner	600.000		
5. Nedrivning	200.000		
Fugt og skimmelsvamp	100.000		
	1.900.000	1.500.000	

I det følgende ses en oversigt over forvaltningens forslag til kategorier, der kan danne grundlag for valg af, hvilke projekter, der prioriteres byfornyelsesstøtte.

- *Byfornyelsesemner i Christiansfeld*

Det foreslås, at målrette 600.000 kr. (brutto) til Christiansfeld by, med henblik på fortsat at styrke UNESCO-indsatsen. 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:

- Lindegade
- Kongensgade ved Genforeningspladsen
- 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 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.

Forskønnelse af ejendomme i bymidten af Lunderskov

På baggrund af forslag i Lunderskov Borgerplan foreslås, at der i år målrettes en særlig pulje på 400.000 kr., til forskønnelse af ejendomme i et fokusområde i Lunderskavs ældre bymidte (Vestergade, Søndergade, Toftegade og dele af Storegade). I henhold til Borgerplan Lunderskov er netop dette område vigtigt for byens historie, ramt af fraflyttede butiksejendomme og begyndende bygningsmæssigt forfald. Forvaltningen deler Borgerplanens vurdering og ser en oplagt mulighed ved særligt at prioritere bymidten af Lunderskov.

I bymidten af Lunderskov er en række byhuse, karakteristisk for Lunderskavs historie som jernbane- og handelsby, som det vil være betydende for byens identitet at bevare. Med en opsøgende indsats, vil forvaltningen kontakte ejere af ejendomme i fokusområdet og sammen med byfornyelsesstøtte tilbyde principiel vejledning, for at sikre området som et godt fremtidig boligmiljø med historien bevaret.



Bymidten af Lunderskov som særligt fokusområde

Konkret er sigtet at genfinde den arkitektoniske sammenhæng i ombyggede facader, rette op på vedligeholdelseefterslæb og isætte nye vinduer under hensyntagen til, at for eksempel erhvervslejemål overgår til beboelse.

I 2016 var Vestergade i Vamdrup et sammenligneligt fokusområde, hvor der prioriteredes 400.000 kr. Her førte byfornyelse til en række konkrete projekter, god dialog og vejledning samt efterfølgende henvendelser om bygningsbevaring.

Synlig beliggenhed og lokal betydning.

Det foreslås, at prioritere arbejder på synlige bygninger og bygninger, der med beliggenhed, særlig historie eller på anden måde er vigtige for lokalområdet.

Andre særligt velegnede byfornyelsesemner

Nedrivning af faldefærdige og utidssvarende bygninger

Det foreslås at yde et tilskud til nedrivning af faldefærdige og utidssvarende bygninger, 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.

Hvis der ikke modtages tilstrækkeligt med ansøgninger inden for de geografisk afgrænsede kategorier eller til nedrivning, vil reservationen fra kategorien tilgå den generelle pulje i de øvrige kategorier.

De foreslåede kriterier og kategorier indstilles, dels ud fra en vurdering af, hvad der er realistisk i forhold til kommunens budget til 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 byfornyelsesprojekter 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 byfornyelsespulje 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.

Statslig bidrag til byfornyelse i Kolding

Folketinget vedtog den 21. marts 2017 *Lov om midlertidig jobpræmie til langtidsledige*. Med loven indførtes en kontant præmie til langtidsledige, der får beskæftigelse. Folketinget vedtog, at finansiere lovens nye initiativer delvist ved for 2017, 2018 og 2019, at reducere statens byfornyelsesramme med henholdsvis 206; 98,9 og 77,1 mio. kr.

I henhold til tal fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet betyder det for Kolding Kommunes vedkommende, at det statslige bidrag til byfornyelse i Kolding Kommune falder i 2017 til 400.000 kr. og i 2018 og 2019 forventes helt at bortfalde. I forhold til de seneste år betyder det, at Kolding Kommunes byfornyelsespulje ca. halveres i størrelse.

	2015	2016	2017	2018	2019
Statslig ramme	1.700.000	1.200.000	400.000	0 *	0 *
Kommunalt bidrag	1.259.000	1.212.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Samlet byfornyelsespulje til fordeling	2.959.000	2.502.000	1.900.000	1.500.000	1.500.000

Byfornyelsesbeløb i kr. fordelt på årstal.

* Kun foreløbigt tal, da endelig afklaring i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen stadig udestår.

Kommunens budget til byfornyelse 2017 og 2018

På Kolding Kommunes budget for 2017 er der ikke afsat midler til byfornyelse. Beløbet til byfornyelse på kr. 1.500.000 er i budgettet skubbet til 2018, således der i 2018 er afsat kr. 3.000.000. Da udmeldingen om byfornyelsespuljen i 2017 ligger forholdsvis sent, forventes det, at udgifterne til byfornyelsesprojekter tildelt i 2017 først vil falde i 2018, hvor der vil være budgetmæssig dækning for udgifterne til byfornyelsesstøtten.

Bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp

Det foreslås, at der fra budgettet til byfornyelse hvert af de kommende 3 år afsættes et beløb til opbygning af en buffer til bekæmpelse af fugt- og skimmelsvampsager samt til genhusning i forbindelse med disse sager. Når en sådan særlig konto til fugt- og skimmelsvamp opbygges over budgetårene 2018 og 2019, vil den efterfølgende udgøre ca. 250.000 kr.

Det foreslås, at der fra byfornyelsespuljen 2017 afsættes 100.000 kr. (brutto) til den særlige konto til indeklimate og skimmelsvampsager.

Den videre proces

Når Plan- og Boligudvalget har drøftet og taget stilling til kriterierne og kategorierne for tildeling af byfornyelsesstøtte, vil der blive annonceret om muligheden for at søge om byfornyelsesstøtte i dagspressen og via hjemmesiden www.kolding.dk/byfornyelse. Ansøgningsfrist foreslås sat til den 12. juni 2017.

Efter vurdering af de indkomne ansøgninger, vil forvaltningen udarbejde et oplæg til konkret tildeling af byfornyelsesmidler. Dette oplæg vil blive forelagt Plan- og Boligudvalget til beslutning i efteråret 2017.

Fremtidig finansiering af byfornyelse i Kolding Kommune

Med Folketingets beslutning truffet d. 21. marts 2017 om finansieringen af *Lov om midlertidig jobpræmie til langtidsledige* synes det meget sandsynligt, at Kolding Kommune ikke i fremtiden vil få andel i den stærkt reducerede statslige ramme til byfornyelse. Det vil dermed være op til Kolding Kommune selv at finansiere støtte til: nedrivning af faldefærdige bygninger, skimmelsvampebekæmpelse og tilskud til renovering og sikring af kommunens bygningskulturarv - inkl. bygninger i UNESCO Verdensarvsområdet i Christiansfeld.

Med tanke på hvor stor betydning bygningskulturarven har for et lokalmiljøes kvalitet, attraktivitet, identitet og tiltrækning af tilflytter, bør det stærkt overvejes, at udvide kommunens budget til byfornyelse, således, at byfornyelsespuljen fastholder sin hidtidige årlige størrelse på ca. 3.000.000 kr. I en kommune af Koldings størrelse er det afgørende at have en vis volumen i byfornyelsespuljen. Dels for både at kunne hjælpe til både i de store og i de små projekter, men også for hvert år at kunne medvirke til at bevare og udvikle de byggede miljøer i hele kommunen.

I økonomisk henseende har byfornyelse vist sig som en lokal vækstskaber, da det typisk får en bygningsejer til fra egen lomme at investere 3,5 gange det beløb, der gives i tilskud. Hertil kommer den ”ringe i vandet”-effekt som ses, når et hus i husrækken renoveres og naboerne inspireres. Byfornyelsesprojekter har pga. deres store fokus på håndværk og bygningskvalitet typisk mange arbejdstimer i projekterne og udføres gerne af lokale håndværkere.

Endelig fungerer byfornyelsesmidler ofte som et godt redskab i dialogen mellem forvaltningen, borgere og andre investorer i de fælles bestræbelser på at videreudvikle Kolding Kommunes bygningskulturarv.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 Uddybende bemærkninger til støttekriterierne

Punkt 11: Uddrag af resultater på plan- og boligområdet 2014-2017

17/6951

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen fremlægger en samlet præsentation med et udvalg af de mest markante resultater/gode historier for valgperioden 2014-2017 for Plan- og Boligudvalgets ressortområde.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget tager den vedhæftede præsentation til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har drøftet med formandskaberne for de stående udvalg, hvordan de mange resultater, der er opnået indenfor valgperioden, kan formidles.

På den baggrund har forvaltningen udarbejdet en præsentation for hvert fagudvalg under forvaltningen. De fire præsentationer er udarbejdet i PowerPoint og tager udgangspunkt i udvalgenes egne politiske fokusområder og de mest markante projekter, som er gennemført under disse. Hver slide består af et eller flere billeder og nogle fremhævede bullets og en uddybende tekst i notefeltet.

Udover inddeling i fokusområder vil der også være nogle tværgående slides som går igen på nogle af de samme udvalg.

Tanken er, at udvalget kan bruge præsentationerne - samlet eller dele af dem til at kommunikere de gode resultater, der er opnået. Samtidig vil forvaltningen anvende præsentationerne til at formidle de gode historier eksternt og til at dele viden internt på tværs.

Præsentationerne vil være på følgende udvalgsmøder:

Miljøudvalget den 2. maj 2017

Plan- og Boligudvalget den 8. maj 2017

Kulturudvalget den 17. maj 2017

Teknikudvalget den 6. juni 2017

Den vedhæftede PDF er uden noter af hensyn til visning på Ipads. Derfor vil der blive sendt en mail til det respektive udvalg med en vedhæftet præsentation i PowerPoint, hvor noterne vil være med.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Godkendt.

Bilag

PBU resultater 2014-2017 præsentation

Punkt 12: Bevillingsstatus pr. 31. marts 2017 for Plan- og Boligudvalget

17/3405

Resumé

Bevillingsstatus pr. 31. marts 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. 31. marts 2017 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Rengøringsafdelingen	-878.000	-717.344	82%	1
Plan, byg og ejendom	-569.000	516.568	-91%	2
Byfornyelse	4.420.000	217.637	5%	3
I alt	2.973.000	16.860	1%	

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. 31. marts 2017 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	-444.000	-87.036	20%	
Ejendomme til salg	411.000	71.936	18%	
I alt	-33.000	-15.100	46%	

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen pr. 31. marts 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Ældreboliger	-16.614.000	-4.471.679	27%	

For Plan- og Boligudvalget kan Budgetrealiseringen pr. 31. marts 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Plan- og Boligudvalget	40.000	1.745	4%	

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Godkendt.

Punkt 13: Orientering om budgetlægning 2018

17/7145

Resumé

Orientering om procedure og tidsplan for Plan- og Boligudvalgets budgetområder.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 27. marts 2017 budgetproceduren for budget 2018.

Ud fra budgetproceduren er der udarbejdet nedenstående tidsplan for budgetlægning 2018 for Plan- og Boligudvalget:

Dato Aktivitet

8. maj **Plan- og Boligudvalget:**
Orienteres om tidsplan, procedure for budget 2018.

12. juni **Plan- og Boligudvalget:**
· Orienteres om status for budgetlægning 2018
· Vedtager teknisk budgetbidrag for eget politikområde.
· Evt. færdige ændringsforslag (udvidelsesønsker), behandles.

26. juni Byrådet, seminar:
· Status for budgetlægningen 2018 herunder regeringsaftalen m.v.
· Byrådsmedlemmernes ønsker til afklaringer (budgetnoter) inden de afsluttende budgetforhandlinger i september

14. august **Plan- og Boligudvalget:**
• Orienteres om status for budgetlægning 2018
• Ændringsforslag (udvidelsesønsker), behandles.
• Takster 2018 behandles.

Efter behandlingen den 7. august 2016 af budget 2018 i Plan- og Boligudvalget følges den overordnede tidsplan for budgetlægning for Kolding Kommune.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Godkendt.

Punkt 14: 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 08-05-2017

Godkendt.

Punkt 15: 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.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Godkendt.

Bilag

Orienteringspunkt om anmeldelser af virksomheder efter behandling af sagen om oprettelse af velfærdsfaciliteter på Merkurvej 27D..pdf

Punkt 16: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017

Godkendt.