

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 09-10-2017

Mødedato Mandag d. 09. oktober 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 (Fravær)

Indholdsfortegnelse

Forsyningssikkerhed på almene vandværker - orientering om status.....	3
Status på klimatilpasningsprojekt Kolding Å - Pumpe/sluse.....	6
Principper for Blå Plan - Kriterier og prioritering af separatkloakeringsprojekter.....	8
Principper for Blå Plan - Graduerede serviceniveauer - klimatilpasning.....	11
Overvågning på overløbsbygværker.....	14
Status på separatkloakering i Jordrup.....	16
Status på Blå/Grøn Søndergade.....	18
Tilsagn, skema A, til 48 ungdomsboliger og 15 familieboliger med tilskud i Kolding Åpark, Koldin	21
Forespørgsel om nyt lokalcenter ved Reinholdts Bakke i Lunderskov.....	26
Endelig vedtagelse af lokalplan 0122-16 Ved Bertram Knudsens Vej.....	31
Genoptagelse af ansøgning om udvidelse af eksisterende virksomhed i landzone - Bjarnhoff A/S, H	36
Bevillingsstatus pr. 31. august 2017 for Plan- og Boligudvalget.....	41
Deltagelse i aktiviteter.....	43
Kommunikation fra udvalget i perioden 1. august til 21. november 2017.....	44
Orienteringspunkter.....	46
Orientering fra formanden.....	47

Punkt 1: Forsyningssikkerhed på almene vandværker - orientering om status

17/16529

Resumé

På Miljøudvalgets møde 9. januar 2017 blev By- og Udviklingsforvaltningen anmodet om halvårligt at redegøre for status for forsyningssikkerheden på de almene vandværker i kommunen.

Status er, at der er sket forbedringer på en del områder, men at der stadig er en del vandværker, som samlet set ikke har helt tilfredsstillende forsyningssikkerhed.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med godkendelse af indsatsplanerne for vandforsyning i Kolding Kommune besluttede Miljøudvalget den 9. januar 2017 (og efterfølgende Byrådet 30. januar 2017 (Sag: 14/3594)), at man ønskede en halvårlig statusopgørelse over forsyningssikkerheden på de almene vandværker i Kolding Kommune. Det fremgår desuden af *Udvalgspolitik for Miljøudvalget 2014-2018*, at drikkevand og vandforsyningsstruktur er fokusområder.

Det er ikke muligt for kommunen, i medfør af vandforsyningsloven at stille krav om forbedringer, så længe vandkvaliteten på vandværket overholder grænseværdierne. Derfor er By- og Udviklingsforvaltningen løbende i dialog med de vandværker, hvor det fortsat ikke er helt tilfredsstillende - herunder med vejledning om, hvilke forbedringer, der kan foretages. Der er også stor opmærksomhed på forsyningssikkerhed i forbindelse med tilsyn på vandværkerne og med de gennemførte analyser af drikkevandskvaliteten.

Kommunens fokus på forsyningssikkerheden er blevet endnu mere aktuelt i lyset af fund af sprøjtemiddelrester i vandforsyninger flere steder i landet – også indenfor Kolding kommune.

Status

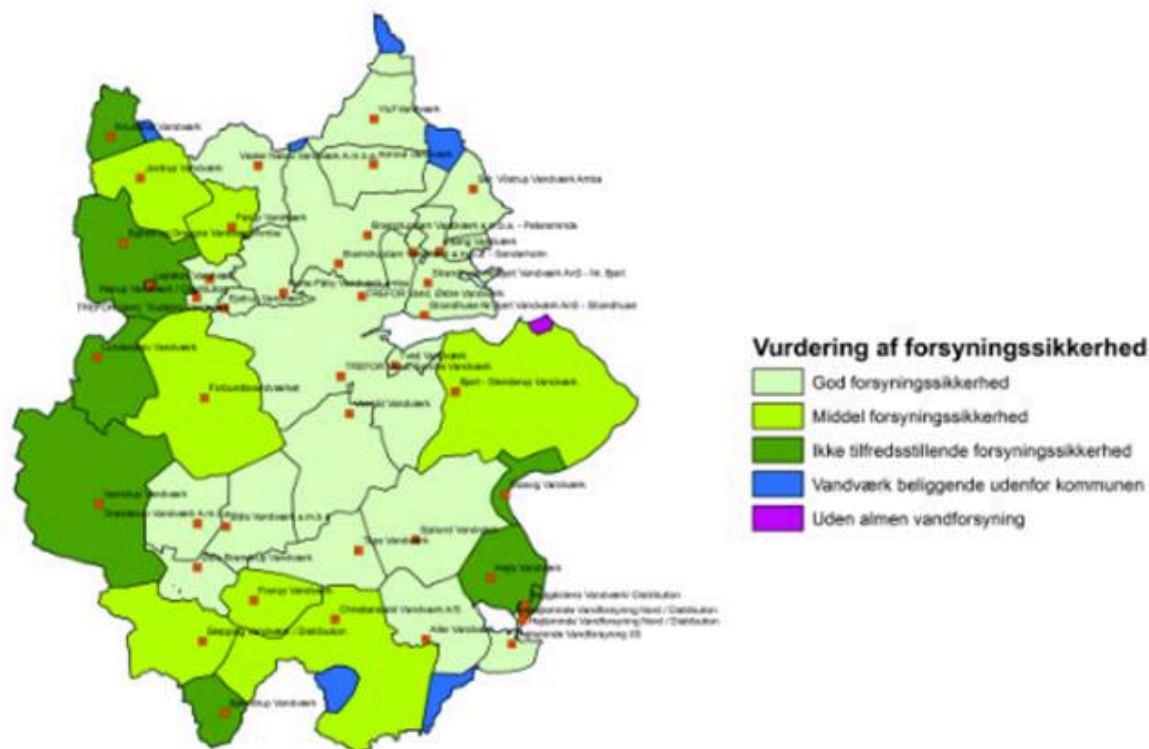
By- og Udviklingsforvaltningen har haft kontakt til samtlige almene vandværker i kommunen, for at høre, hvilke tiltag der siden vedtagelsen af indsatsplanerne er gjort for at forbedre forsyningssikkerheden.

Der er flere aspekter, som er væsentlige, når det gælder forsyningssikkerheden, og som alle indgår i myndighedens vurdering af forsyningssikkerheden:

- Antal boringer

- Mulighed for forsyning fra nabovandværk
- Vedligeholdelses- og investeringsplaner for de tekniske anlæg
- Beredskabsplan samt øvelser til efterprøvning heraf
- Klimasikring af borer og anlæg
- En skånsom indvinding.

Status (september 2017) fremgår af nedenstående kort i overordnet form samt bilag 1 i mere detaljeret form. Som det fremgår, er der en del vandværker, hvor der samlet set fra myndighedens side fortsat ikke er helt tilfredsstillende forsyningssikkerhed.



Der er sket forbedringer på en del områder siden vedtagelsen af indsatsplanerne – således har en flere vandværker indledt dialog med nabovandværker om ringforbindelse til forsyning i nødstilfælde, ligesom flere har iværksat planer for inspektion af rentvandstanke. Desuden er en del af vandværkerne i gang med at udarbejde beredskabsplaner og enkelte af dem har også planer for afprøvning.

Der er dog stadig mange, som ikke er kommet rigtig i gang med beredskabsplanerne, ligesom en del mangler at igangsætte vedligeholdelses- og investeringsplaner. De fleste af de vandværker, som ikke er i dialog med nabovandværker om nødforsyning har gjort sig overvejelser om at etablere ekstra kildeområde eller anvende tankvogne i nødsituationer. Et enkelt vandværk satser på assistance fra Beredskabsstyrelsen, hvilket ikke er holdbart, og et enkelt vandværk mener, at man kan koble sig til en markvandingsboring, hvilket ikke er acceptabelt, da der ikke er drikkevandskrav til disse, så det vides reelt ikke, om de lever op til kravene om drikkevandskvalitet.

By- og Udviklingsforvaltninger fortsætter dialogen med vandværkerne indtil også de sidste vandværker har en tilfredsstillende forsyningssikkerhed.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Godkendt.

Bilag

Status forsyningssikkerhed - Oversigtsskema3

Punkt 2: Status på klimatilpasningsprojekt Kolding Å - Pumpe/sluse

17/7357

Resumé

Kolding Kommune har igangsat klimatilpasningsprojektet Kolding Å – Pumpe/ sluse i samarbejde med Kolding Havn.

Den første milepæl i projektet handler om at tilvejebringe forskellige scenarier for hvordan Kolding Havn og Kolding By kan klimatilpasses.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at status tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Projektet Kolding Å er et af projekterne, der blev igangsat 1. januar 2017.

Den første milepæl i projektet handler om at tilvejebringe forskellige scenarier for hvordan Kolding Havn og Kolding By kan klimatilpasses.

Projektet Kolding Å består af to delprojekter:

1: Pumpe/ sluse

2: Tilbageholdelse af vand i oplandet

Denne status omhandler alene delprojektet om Pumpe-/ sluse.

Finansieringen til selve tilbageholdelsen af tag- og overfladevand er forhåndsgodkendt i Forsyningssekretariatet, og finansieres således gennem BlueKoldings spildevandstakster. Såfremt der ønskes merværdi eller højvandssikring fra fjorden, skal dette finansieres andet steds.

Scenarierne for tilpasning af Kolding Havn, vil således indeholde to scenarier, som kan finansieres alene gennem de allerede forhåndsgodkendte midler, og to scenarier, som også tilpasser Kolding Havn til havvand, og som dermed skal finansieres andet steds.

Scenarierne forelægges for Byrådet, og for Kolding Havns Bestyrelse i foråret 2018.

Der vil være et oplæg på udvalgs mødet.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Godkendt.

Punkt 3: Principper for Blå Plan - Kriterier og prioritering af separatkloakeringsprojekter

16/13736

Resumé

Da den gældende spildevandsplan ikke længere er tidssvarende, blev det besluttet på Miljøudvalgsmødet den 6. december 2016, at den skal undergå en hovedrevision. På mødet blev det besluttet at den nye spildevandsplan, ”Blå Plan” vil tage udgangspunkt i 5 fokusområder, som blev vedtaget på som angiver retningen for Blå Plan.

Et af de 5 fokusområder er gennemsigtighed, hvor målet er at skabe størst mulig åbenhed om planer for renovering, separering og andet, som kan medføre omkostninger for erhverv og private husejere.

Derfor vil Blå Plan indeholde en forventet langtidssplan for fremtidige separatkloakeringsprojekter med bedst mulig angivelse af, hvilket årstal arbejdet forventes påbegyndt i de udpegede områder.

Rækkefølgen af områderne følger en prioritering ud fra forskellige kriterier, hvilket denne sagsfremstilling handler om.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at kriterierne og den angivne prioritering godkendes.

Sagsfremstilling

Den 6. december 2016 traf Miljøudvalget beslutning om at igangsætte revision af den gældende spildevandsplan 2012-2019, der ikke længere er tidssvarende.

Miljøudvalget besluttede, at den nye spildevandsplan ”Blå Plan” skal bygge på nedenstående 5 fokusområder:

1. Natur- og miljøhensyn: Sikring og forbedring af vandkvaliteten i recipienter (fjorde, vandløb, søer og kystvande) samt det tilhørende vandmiljø, herunder fokus på at opnå sidegevinster som ny natur og rekreative områder, når de nødvendige tiltag i planen gennemføres. Afledning af spildevand og regnvand er også et spørgsmål om at sikre god badevandskvalitet i kommunens kystvande.
2. Forsynings sikkerhed: Fokus på afledningssikkerhed, serviceniveau, sikring mod oversvømmelser samt sundhed for såvel borgere som erhverv. Dette fokusområde hænger også sammen med sikring af recipienter mod forringelse som følge af udledninger af regn- og spildevand.
3. Klimatilpasning: Indgår som et væsentligt element i spildevandsplanen specielt i forhold til håndtering af regnvand samt håndtering af større mængder nedbør og de hyppigere skybrud, som allerede nu kan registreres på grund af klimaændringerne.

4. Gennemsigtighed: Størst mulig åbenhed om planer for renovering, separering og andet, som betyder omlægninger af stikledninger og dermed omkostninger for erhverv og private husejere.

5. Energi: Fokus på reduktion af energiforbrug ved håndtering af spildevand, CO2 emissioner samt forbedret renseseffektivitet. Spildevand betragtes som en ressource, som der bl.a. kan udvindes energi ud fra. Udover de økonomiske benefits, er der en effekt i forhold til udledning af CO2.

Siden beslutningen om at igangsætte revisionen af Blå Plan, har forvaltningen været i gang med udarbejdelsen. Dette sker i tæt samarbejde med BlueKolding, som både er medlem af projektgruppe og styregruppe.

Nedenstående rækkefølge for separatkloakeringsprojekter, indstilles af styregruppen.

I den forbindelse er der behov for politisk stillingtagen til kriterier for og prioritering af separatkloakeringsprojekter.

At gennemføre separatkloakering er bl.a. én af metoderne til opfyldelse af ovennævnte fokusområder. Formålet med at gennemføre en separatkloakering er, at

- Reducere risiko for oversvømmelser af kældre og terræn med kloakvand i tilfælde af skybrud
- Reducere udledninger af opspædet spildevand til vandløb, søer og kystvande
- Reducere risikoen for sygdomsfremkaldende bakterier i badevandet
- Reducere energiforbrugende pumpning og behandling af regnvand i spildevandssystemet
- Sanering af nedslidte kloaker, på en måde så de kan håndtere fremtidens stigende regnmængder

I spildevandsplanen er der udlagt områder til ”planlagt separatkloakeret”, uden der dog er sat noget tidspunkt for, hvornår separatkloakeringen vil påbegyndes. Dette efterlader ejendommejerere uden vished for, hvornår omlægningen, og dermed omkostningerne, vil kunne forventes.

På denne baggrund er der behov for at fremlægge en samlet plan.

Separatkloakering for sådanne områder vedtages politisk og har hjemmel via tillæg til spildevandsplanen.

Derfor arbejdes der med, at Blå Plan skal være så gennemsigtig som mulig men også så retvisende, som det kan lade sig gøre.

For at kunne lave så korrekt en planlægning som muligt, er det nødvendigt med en principiel beslutning om kriterierne, der skal ligge til grund for at udpege områder til separatkloakering i en prioriteret rækkefølge.

Ved at definere og opstille kriterier efter en prioriteringsrækkefølge, kan kommende separatkloakeringsprojekter planlægges efter en længere tidshorisont og give stor gennemsigtighed.

Prioritering	Beskrivelse af prioritering	Tilhørende fokusområde	
1	Udledning til områder der er udlagt i vandområdeplaner (lovkrav)	Natur- og miljøhensyn	
2	Kloaksystemets tilstand/robusthed: - Indenfor drikkevands- indvindingsoplande - Særlige lokaliteter/infrastruktur	Forsyningssikkerhed	<p><i>Tabel 1: Forslag til prioritering af kriterier, når områder skal udpeges til separatkloakering. Prioritet 1 (vandområdeplaner) kan ikke fraviges, da det er krav fra staten, der skal opfyldes inden en bestemt tidshorisont. Kloaksystemets tilstand er ligeledes et væsentligt kriterie, da nedslidte kloaker inden for drikkevandsområder, kan udgøre en risiko.</i></p> <p>Den tidsplan, der laves på baggrund af kriterierne og prioriteringen, vil tage udgangspunkt i, at der forventes gennemført en traditionel separatkloakering af områderne. Dog kan det vises sig, at en anden løsning er mere teknisk og</p>
2	Risiko for oversvømmelse på terræn og i kældre	Klimatilpasning	
2	Hydraulisk overbelastning/serviceniveau kan ikke overholdes	Forsyningssikkerhed	
3	Badevand/overløb	Natur- og miljøhensyn	
3	Recipienttilstand/overløb uden for vandområdeplanerne	Natur- og Miljøhensyn	
4	Rotteproblemer i det offentlige net	Forsyningssikkerhed	
4	Kloaksystemets tilstand/robusthed - Udenfor drikkevands – indvindingsoplande	Forsyningssikkerhed	
4	Pumpning og rensning af regnvand	Energi	
4	Nedlæggelse af renseanlæg	Energi	

økonomisk hensigtsmæssigt. Dette besluttes under detailplanlægningen af anlægsprojektet og foregår i tæt dialog mellem BlueKolding og Kolding Kommune. En anden løsning kan fx være etablering af sparebassin, individuel udtræden fra regnvandskloak eller semiseparering. Disse løsninger kræver ikke udarbejdelse af tillæg til spildevandsplanen.

Det må påregnes, at der i fremtiden vil opstå situationer, hvor et område må prioriteres højere end først planlagt, og derfor skal planlægningen forbeholdes for omprioriteringer.

Efter Blå Plans vedtagelse, vil tidsplanen blive lagt på Kolding Kommunes hjemmeside, hvor borgerne kan søge oplysninger om deres ejendom. Når der søges på en bestemt adresse, vil det fremgå af informationen for ejendommen i hvilket årstal, det er planlagt, at ejendommen påbegyndes separatkloakeret.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Sagen blev udsat.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017

Godkendt.

Punkt 4: Principper for Blå Plan - Graduerede serviceniveauer - klimatilpasning

16/13736

Resumé

Da den gældende spildevandsplan ikke længere er tidssvarende, blev det besluttet på Miljøudvalgs mødet den 6. december 2016, at den skal undergå en hovedrevision.

Den nye spildevandsplan "Blå Plan" vil tage udgangspunkt i 5 fokusområder, der definerer retningslinjerne for det fremtidige arbejde med planen.

Et af de 5 fokusområder er klimatilpasning, som handler om håndtering af ekstremregn. Ved klimatilpasningsprojekter skal der tages stilling til, hvilket serviceniveau der skal arbejdes for at opnå. Serviceniveauet kan fastsættes ud fra to overordnede principper:

- Der fastsættes et bestemt serviceniveau, der er det samme for alle projekter og områder uanset hvilke værdier eller hvilken nytte det pågældende område har.
- Serviceniveauet fastsættes ved brug af en cost-benefit metode, der beregner det samfundsøkonomisk mest optimale serviceniveau. Serviceniveauet beregnes fra gang til gang og differentierer alt efter hvilke værdier, der er i de enkelte områder.

Ved en samfundsøkonomisk beregningsmetode findes det serviceniveau, hvor investeringerne i et klimatilpasningsprojekt balancerer de forventede omkostninger ved en oversvømmelse. Anlægsudgifterne kan sættes lig med fordelene ved at klimatilpasse, og dermed kan det undgås, at investeringer ikke står mål med de faktiske udgifter.

Ingeniørforeningen Ida anbefaler, at kommunerne arbejder med differentieret serviceniveau for håndtering af ekstremregn, hvor brugen af cost-benefit metoden fastsætter det optimale serviceniveau for udvalgte områder i kommunen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der i den kommende Blå Plan arbejdes med differentieret serviceniveau som beregnes fra projekt til projekt (metode 1).

Sagsfremstilling

Miljøudvalget besluttede den 6. december 2016 at lave en hovedrevision af den gældende spildevandsplan.

Det blev ligeledes besluttet, at den nye spildevandsplan "Blå Plan" skulle have 5 fokusområder:

1. Miljø- og naturhensyn
2. Klimatilpasning
3. Forsyningssikkerhed
4. Gennemsigtighed
5. Energi

Differentieret serviceniveau, for vand på terræn (hvor rørene ikke kan følge med), hører ind under fokusområdet klimatilpasning og handler om, hvilken service borgerne skal opleve i situationer med ekstremregn. Alternativet til differentieret serviceniveau er fastsættelse af serviceniveau som fx 50 eller 100 års regnhændelser alle steder. Denne metode tager ikke hensyn til, at det er mere kritisk, at nogen områder oversvømmes frem for andre, herunder at skadesomkostningerne kan differentiere fra område til område.

Differentieret serviceniveau handler om fastsættelse af serviceniveauet for vand på terræn. Altså det regnvand der lander på terræn, og hvor man ikke kan forvente, at forsyningsselskabet kan aflede vandet via afløbssystemet. Alt det vand, der falder til daglig (hverdagsregn), skal ved det generelle serviceniveau kunne afledes via afløbssystemet. Alt vand, der falder, udover hverdagsregn, er forsyningsselskabet ikke forpligtet til at kunne håndtere, og i mange tilfælde kan det derfor lede til oversvømmelser. Spørgsmålet er, hvor højt et serviceniveau, der skal sættes ved diverse klimatilpasningsprojekter, da der altid vil kunne ske oversvømmelser på et eller andet niveau. Hvor ofte vil vi acceptere at skybrud giver oversvømmelser på terræn?

Spildevandskomitéen (Ingeniørforeningen i Danmark, IDAs Spildevandskomité), er en væsentlig aktør i forhold til afløbs- og spildevandsteknikkens udvikling i Danmark. Komitéen tager initiativ til forsknings- og udviklingsopgaver og publicerer resultaterne ved udgivelse af skrifter. Resultaterne kan betegnes som anbefalinger til kommuner, forsyningsvirksomheder og andre organer, der har faglighed indenfor området. Komitéen samarbejder bl.a. med Miljøstyrelsen og DANVA om konkrete projekter.

Anbefalingerne i komitéens seneste skrifter drejer sig primært om korrekt dimensionering af kloakrørene i forhold til den hyppigere og mere ekstreme regn, vi kan forvente i fremtiden. Ved fastsættelse af serviceniveau er det almindelig praksis, at man benytter spildevandskomitéens anbefalinger.

Spildevandskomitéens skrift 31 anbefaler, at der ved beregning af skybruds-serviceniveau udover det generelle hverdagsregn-serviceniveau bruges en cost-benefit metode, hvorved det samfundsøkonomisk mest optimale serviceniveau findes. Ved brug af denne metode sikres det, at investeringerne i anlægsprojektet modsvarer de forventede omkostninger ved en oversvømmelse.

Der kan anvendes forskellige metoder alt efter, hvad der besluttes. Nedenfor er oplyst 4 forskellige metoder. Ved metode 3 og 4 følges spildevandskomitéens anbefalinger om en cost-benefit metode ikke.

Ved ikke at lave en beregning af serviceniveauet, der vægter fordelene ved klimatilpasningen op imod anlægsudgifterne, risikeres det, at der investeres for mange penge i projektet til at klimatilpasse til et bestemt niveau, hvor det måske ikke er nødvendigt. Man kan forestille sig, at det i et projekt besluttes, at der skal klimatilpasses til en 100 års hændelse, hvilket vil koste x antal kroner. Dog viser det sig, at det faktisk er mere rentabelt kun at klimatilpasse til en 75 års hændelse, da investeringen i at klimatilpasse op til en 100 års hændelse overstiger de omkostninger, der er ved en eventuel oversvømmelse.

Metoder:

1. Det samfundsøkonomisk mest optimale serviceniveau beregnes efter en standardberegningsmodel fra projekt til projekt. Her er projektet allerede udpeget, og serviceniveauet beregnes efterfølgende.

Forvaltningen kan anbefale denne metode.

2. Der laves en beregning af det samfundsøkonomisk mest optimale serviceniveau, hvor hele kommunen inddeles i områder og kortlægges i forhold til, hvor der oftest sker oversvømmelser. Ud fra kortlægningen kan områder til klimatilpasning prioriteres i forhold til de forventede årlige skadesomkostninger ved en oversvømmelse. Herefter kan der ved brug af cost-benefit metoden laves beregninger for at finde det samfundsøkonomisk mest optimale serviceniveau for områderne.

Denne metode er meget ressourcekrævende at gennemføre og den fastlåser en løsning. Der vil blive behov for løbende tilpasning, hvorfor forvaltningen ikke anbefaler denne metode.

3. Kommunen deles op i simple typologier som fx boligområder, landområder, erhvervsområder og følsom infrastruktur. Hver typologi tildeles et individuelt serviceniveau. Her laves der ikke nogen decideret beregning af optimalt serviceniveau, og det risikeres, at serviceniveauet ikke er i tråd med anlægsinvestering og forventede skadesomkostninger.

Forvaltningen anbefaler ikke denne metode, da den ikke tager højde for den specifikke værdi og omkostning i et givent område.

4. Der kan fastsættes et generelt serviceniveau ved skybrud svarende til en 100 års hændelse. Dette er gældende for alle typologier, og der vil ikke blive taget stilling til anlægsomkostninger versus gevinsten ved projektets udførelse. Dermed arbejdes der ikke med differentieret serviceniveau (praksis i mange klimatilpasningsplaner i dag).

Forvaltningen anbefaler ikke denne metode, da den klimatilpasser alt ens uanset omkostninger og værdier.

For at sikre ensartethed i behandlingen af borgerne i hele Kolding Kommune, er det vigtigt, at metoden til beregning af serviceniveauet for de enkelte projekter er ens, hver gang den benyttes. Dog må det også erkendes, at det ved udvikling af en bestemt metode ofte er svært på forhånd at tage højde for samtlige af de faktorer, der skal være gældende. Når beregninger udføres, kan det vise sig, at det er essentielt, at der bliver lavet tilføjelser eller ændringer til metoden, der gør, at den først efter flere forsøg leverer det rigtige resultat. Det betyder at Kolding Kommune, vil være medvirkende til at udvikle metoden til beregning af det samfundsøkonomisk mest optimale serviceniveau. Dette gøres i samarbejde med konsulenter samt andre kommuner så som Fredericia, Middelfart og Odense Kommuner. Der vil blive udvalgt 1-2 pilotprojekter, der skal udvikle cost-benefit metoden på projektniveau for til sidst at samle det hele i én konkret metode.

Skrift 31 har været under udarbejdelse og afventet i 18 måneder, hvorfor der endnu ikke er indhentet erfaringer ved brug af metoden. Der er dog stort kendskab til indholdet af skrift 31, hvorfor det er muligt at arbejde ud fra de anbefalede principper allerede på nuværende tidspunkt.

Ved udgangen af 2018 vil udvalget blive præsenteret for erfaringerne med henblik på at beslutte, om der på det tidspunkt kan fastlægges en metode, eller der skal bruges mere tid til udvikling.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Godkendt.

Punkt 5: Overvågning på overløbsbygværker

16/13736

Resumé

I løbet af sommeren 2017 skete der i en anden kommune et udslip af spildevand til et vandløb.

BlueKolding og Kolding Kommune er, i forbindelse med revision af spildevandsplanen, Blå Plan, allerede i dialog om etablering af overvågning på overløb, og nedlæggelse af spildevandsholdige overløb, der hvor det er muligt.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Overvågning på overløbsbygværker

I løbet af sommeren 2017 skete der i en kommune et udslip af spildevand til et vandløb. Ca. 12.000 m³ ufortyndet spildevand løb, på grund af en teknisk fejl, via et overløbsbygværk ud i et nærliggende vandløb. Udledningen stod på i flere uger, uden at spildevandsselskabet eller kommunen var klar over det, idet der ikke var noget alarmsystem på det pågældende overløbsbygværk. Udslippet har forårsaget skade på vandløbet.

Kolding Kommune har forespurgt BlueKolding, om lignende situationer vil kunne opstå i Kolding Kommune, hvor spildevandsoverløb, på grund af fejl, kan forurene og ødelægge vandløb uden, at det bliver opdaget.

Blue Kolding har efterfølgende udarbejdet en rapport, der blandt andet beskriver, at der i kommunen findes 45 overløbsbygværker, som er uden overvågning. Resten er direkte eller indirekte overvåget. BlueKolding har i alt 153 registrerede overløbsbygværker. Dertil kommer i alt 257 andre bygværker, pumpestationer mv.

At de 45 bygværker ikke har overvågning betyder reelt set, at det ikke kan udelukkes at der i Kolding Kommune vil kunne forekomme uopdagede udslip, som beskrevet ovenfor. I alt må 21 af de 45 overløbsbygværker uden overvågning betegnes som kritiske, idet nogle af disse ofte har overløb.

Da emnet i forvejen er et fokusområde i Blå Plan, har BlueKolding og Kolding Kommune taget initiativ til at BlueKolding får indkøbt såkaldte "loggere" (overvågning) til etablering på eksisterende overløbsbygværker. Overvågningen vil bestå af en registrering af hyppigheden af overløb, samt, hvor det er muligt, ligeledes en registrering af mængden.

I den sammenhæng har BlueKolding og Kolding Kommune dialog om de 21 potentielt kritiske overløb.

BlueKolding og Kolding Kommune har ligeledes en proces i gang, hvor der arbejdes for nedlæggelsen af spildevandsholdige overløb til recipienter. Bl.a. er tiltag som separatkloakering med til at forbedre tilstandene i vandløb, søer og fjorde, da der dermed sker færre overløb af urensset spildevand.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Godkendt.

Punkt 6: Status på separatkloakering i Jordrup

16/13736

Resumé

I uge 38 var der en del medieomtale affødt af at cirka 25 borgere, mangler at tilslutte sig kloak i forbindelse med separatkloakering i Jordrup.

Forvaltningen har taget – eller vil tage – telefonisk kontakt til hver enkelt borger, inden næste skridt i håndhævelse af tilslutningspligten foretages.

Såfremt det ikke er muligt at træffe nogen telefonisk, og det heller ikke er muligt at træffe nogen personligt på adressen, vil der alene blive kommunikeret pr brev, herunder blive udsendt påbud, som varslet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at status tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I uge 38 var der en del medieomtale affødt af at cirka 25 borgere, mangler at tilslutte sig kloak i forbindelse med separatkloakering i Jordrup. I den forbindelse er der opstået nogle spørgsmål, som forvaltningen har været i dialog med de berørte husejere om. Hermed en kort status:

Der er foretaget en grundig gennemgang af hver enkelt ejendom, for at sikre at der tages hånd om hver enkelt sag.

1.

Der er blevet fundet ét tilfælde hvor der er sket en misforståelse. En borger har fået varsel om påbud, selvom han manglede at få trukket strøm til pumpen.

Det skyldes at man for at ”skåne” gårdspladsen besluttede at lave en underboring under gårdspladsen til pumpebrøndens strømforsyningen, for at undgå en større opgravning i gårdspladsen. Denne underboring til elkablet var ikke udført, da borgeren fik varslet, men der er tidligere blevet informeret om, at han blot kunne tilslutte pumpestationen. Bluekolding havde muligheden for at etablere en midlertidig elinstallation, så borgeren kunne omkoble på egen ejendom.

Da parterne blev opmærksomme på misforståelsen, kontaktede både Kolding Kommune, BlueKolding, og BlueKoldings rådgiver, uafhængigt af hinanden, borgeren i uge 37. Borgeren blev ved daværende henvendelse informeret om at der beklageligtvis var sket en misforståelse og han blot skulle se bort fra det fremsendte påbud.

Der har været en gensidig positiv dialog og fejlen er blevet udbedret.

Derudover har BlueKoldings rådgiver tilsyneladende oplyst at fristen på 6 mdr. først er gældende fra det øjeblik de fik installeret en pumpestation. Dette er dog ikke korrekt, da fristen er fra det øjeblik BlueKolding havde etableret spildevandsbrønd, hvilket skete i 2016. Når BlueKolding har etableret brønde er det blevet meldt ud til grundejerne hvornår der er frist for tilslutning. Der står i brevet, at såfremt der er problemer med gravitation, og skal sættes pumpe, skal grundejeren kontakte BlueKolding for at få denne sat. Det er derfor ejerens ansvar – indenfor tidsfristen – at henvende sig til BlueKolding, som sætter pumpen, og derefter kan kunden tilslutte sig. Derfor vurderes det rimeligt at fristen på de 6 måneder ikke forlænges på den baggrund.

Fristen på de 6 måneder, fastsættes af Kolding Kommune, der ifølge Miljølovens §30, kan påbyde de nødvendige ændringer ved **tilsluttede anlæg eller i øvrigt ændre vilkår for tilslutning til spildevandsanlægget**. I Jordrup kommer de 6 måneders frist, ud over den frist på minimum 2 år, som Byrådet har besluttet er minimumsfristen fra en borger får besked om at de skal være tilsluttet, og indtil tilslutning skal være gennemført.

2.

En anden borger har anvist at der først er sat pumpe i juni, og derfor mener han at fristen først er trådt i kraft da. Det er ikke tilfældet. (samme som ovenfor)

3.

Nogle siger at de har indsendt færdigmeldinger til Kommunen. Det er kloakmesteren, der skal sende denne færdigmelding til BlueKolding, men det er borgerens ansvar at dette sker. Det er forvaltningens erfaring, at ikke alle kloakmestre får sendt færdigmeldingen med det samme, hvorfor det kan være borgerens opfattelse at denne er sendt, selvom det ikke altid er tilfældet.

Hvis forvaltningen har fået oplyst hvilken kloakmester, der har udført arbejdet, tager forvaltningen kontakt til denne for at få tilsendt færdigmelding.

Tiltag fra BlueKolding og Kolding Kommune:

- Inden udgangen af uge 39 er der taget telefonisk kontakt til de borgere der har skrevet på Fynslund-Jordrup Facebook, således at disse sager afsluttes.
- De øvrige borgere der har fået varsel om påbud, kontaktes telefonisk, hvis muligt, inden der udsendes påbud. Kun hvis det ikke er muligt at træffe folk telefonisk, eller personligt på adressen, vil der blive sendt skriftligt påbud.
- Der udarbejdes en procedure i samarbejde mellem BlueKolding og Kolding Kommune, som skal medvirke til at reducere risikoen for misforståelser i kommunikationen.

Det er BlueKoldings og Kolding Kommunes opfattelse at, ud over den ene fejl om manglende strøm til pumpen, skyldes de øvrige sager misforståelser i kommunikationen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Godkendt.

Punkt 7: Status på Blå/Grøn Søndergade

17/2072

Resumé

Byrådet har, på budget 2017, afsat 900.000 kr. til udformning af et skitseprojekt, der skal kombinere udvikling og klimatilpasning af Søndergade.

Der er nu udarbejdet en analyse af Søndergade, og udarbejdet et idekatalog til brug i den nærmere skitseprojektering af området.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget drøfter oplægget som baggrund for den videre proces.

Sagsfremstilling

Byrådet har, på budget 2017, afsat 900.000 kr. til udformning af et skitseprojekt, der skal kombinere udvikling og klimatilpasning af Søndergade.

Projektet ligger i tråd med flere fokusområder:

Byens blå og grønne rum samt klimatilpasning (Miljø)

Udvikling af pladser og grønne områder (Teknik)

Byernes grønne mødesteder (Plan og Bolig)

Mødesteder og midlertidighed (kultur)

Derudover rammer projektet ned i de fælles mål om klimatilpasning, der i august 2016 blev vedtaget af Teknikudvalget, Plan- og Boligudvalget og Miljøudvalget.

Projektet rummer både et klimatilpasningsprojekt og en række delprojekter, som i grove træk bliver skitseret her:

Delprojekt	Planlægning	Anlæg
Merværdi	2017	Ingen anlæg
Takstfinansieret klimatilpasningsprojekt	2017/2018	2019/ 2020
Tilvejebringelse af finansiering til Søndergades identitet	2018	Ingen anlæg

Det overordnede formål med projektet er at skabe et fundament og pejlemærke for, hvordan der kan ske en bæredygtig udvikling i Søndergade på sigt – et arbejde, der skal udmøntes i en konkret plan. Butikker er en vigtig forudsætning for bylivet, men bymiljøet har også stor værdi i tiltrækningen af kunder og turister. Styrkelse af bylivet kan derfor også handle om at lokalisere andre funktioner, der kan supplere butikkerne og være med til fortsat at fastholde et attraktivt handelsstrøg i bymidtens udkant. Der er behov for klimatilpasning, da der har været oversvømmelser i gaden i forbindelse med skybrud.

Med omlægning og tilførsel af nye elementer i gadebilledet er det ønsket at revitalisere Søndergade og give gaden et løft. Gadens bredde muliggør en fysisk omdannelse med nye identitetsskabende kvaliteter, der understøtter og signalerer bæredygtighed og klimamæssige interesser i omlægningen.

Der ønskes afprøvet nye metoder til identitets- og funktionsændringer til at forny gaden. Det kunne også omfatte nye løsningsmuligheder der medtænker facaderne, bygningerne, indgangene og 'baggårdene'.

Projektet er i løbende udvikling og bevægelse, da der hele tiden er nye ønsker og erfaringer i forbindelse med udviklingen af Kolding by og i forbindelse med klimatilpasningsløsninger. Derfor vil projektet tilpasse sig løbende.

Tegnestuen Årstiderne har sammen med Vand og Landskab, COWI og Daniel Walsh udarbejdet en analyse af Søndergade.

Sammendrag af analysen:

Der har fysisk, funktionelt og mentalt altid været et skel mellem den sydlige og nordlige del af Søndergade. Søndergade og Sønderbro (ved Sinnerup og Apoteket) har historisk været en væsentlig del af byens udvikling og identitet. Grænseovergang, toldbod og byporten har skabt et knudepunkt for handel og transport.

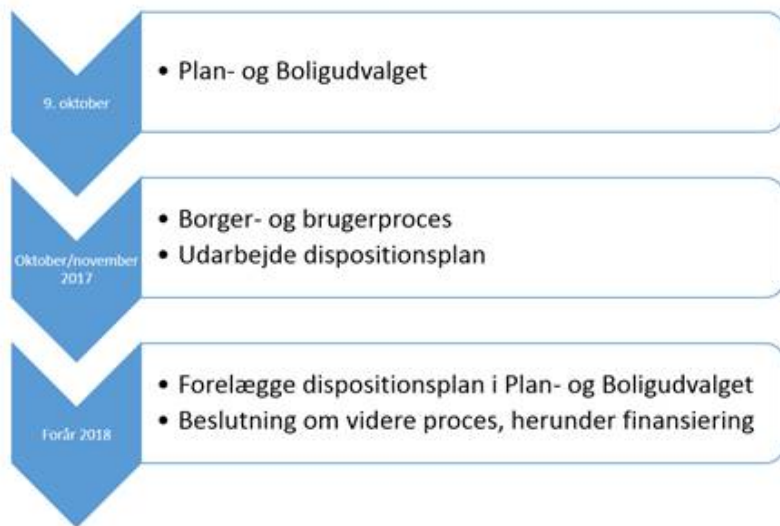
Analysen viser at gaden i dag er en transportkorridor, men også at gaden på flere niveauer er afskåret fra den øvrige by, og at gaden mangler identitet og karakter. Der er ikke længere et 'ankerpunkt' eller en attraktion. Men fremfor at se isolationen som en ulempe, kan det anvendes til gadens fordel og være med til at skabe sin egen identitet.

Sammendrag fra idekataloget:

Med udgangspunkt i fire temaer, Forbedre Søndergade som handelsegade, En grøn have-by, Et udendørs eksperimentarium og En historisk bæredygtig gade har konsulenterne fremvist en række overordnede idéer og smagsprøver på, hvordan disse kan iagttages, understøttes og udformes. Idekataloget viser en vifte af valgmuligheder, hvorimellem der kan udvælges og kombineres på kryds og tværs alt efter behov og formål.

Næste skridt er at arbejde dybere med temaerne, idéerne, og lave visualiseringer.

Tidsplan for projektet Søndergades identitet:



Inddragelse af aktører:

I den næste fase vil der ligge øget inddragelse af borgere og interessenter i gaden. Det er valgt at afvente med denne inddragelse indtil der er noget mere konkret at drøfte med dem. Denne gruppe borgere er allerede, i andre sammenhænge, blevet spurgt om deres ønsker til gadens udvikling. For at vi denne gang, kan gøre dialogen mere konkret, har vi valgt at vente til der er noget lidt mere konkret baggrundsstof at tale ud fra.

Dette vil munde ud i en dispositionsplan.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Udvalget drøftede punktet.

Forvaltningen arbejder videre med de fire temaer, men inddrager planer for Holmstaden i arbejdet og det endelige forslag.

Det inddrages i vurderingerne om der vil være mulighed for at tildele byfornyelsesmidler.

Bilag

Idekatalog.pdf

Punkt 8: Tilsagn, skema A, til 48 ungdomsboliger og 15 familieboliger med tilskud i Kolding Åpark, Kolding

17/7276

Resumé

Lejerbo Kolding, afdeling 958-1, har fremsendt ansøgning om tilsagn skema A til opførelse af 48 ungdomsboliger samt 15 familieboliger med tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge. Projektet ønskes opført på en del af Kolding Åpark 18, Kolding - i umiddelbar fysisk tilknytning til Lejerbos eksisterende ungdomsboligafdeling "Campus Living" afd. 958-0 (det orange byggeri).

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

1. at Lejerbo's køb af del af Kolding Åpark 18, Kolding – ejerlejlighed 2 af matr. nr. 12mf, Kolding Markjorder 1. afdeling - godkendes,
2. at skema A godkendes med en samlet anskaffelsessum på 73.946.000 kr., på betingelse af Lejerbo's accept af den i sagsfremstillingen beskrevne anvisningsaftale til familieboligerne med statsligt grundkapitaltilskud,
3. at kommunen på statens vegne giver tilsagn om ungdomsboligbidrag med de økonomiske konsekvenser, som følger af sagsfremstillingen,
4. at bygherren som minimum skal indhente 3 tilbud på byggelånsrente og kommunal garantistillelse. Tilbuddene skal medsendes ved ansøgning om godkendelse af skema B,
5. at Lejerbo's anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Familieboligdelen af projektet skal ses i sammenhæng med den indgåede topartsaftale, hvor staten har afsat en pulje på 640 mio. kr. til medfinansiering af de kommunale grundkapitaludgifter til små almene familieboliger målrettet flygtninge og andre lavindkomstgrupper. Kolding Kommunes tilskudsandel fra puljen udgør 12.262.745 kr., svarende til 200 boligenheder.

På baggrund af topartsaftalens indgåelse blev kommunens boligorganisationer tilbage i april 2016 bedt om at fremsende ideer og konkrete forslag til projekter indeholdende små almene familieboliger. På daværende tidspunkt foreslog Lejerbo Kolding en etape 2 til boligorganisationens eksisterende ungdomsboligbyggeri "Campus Living", beliggende Kolding Åpark 18, Kolding. Den foreslåede etape 2 vil medføre en afslutning af byggeriet på det pågældende byggefelt og dækker over et projekt indeholdende både mindre og større almene familieboliger med statsligt grundkapitaltilskud samt ungdomsboliger. Der henvises i den forbindelse til punktet "Prioritering af grundkapitalmidler, pulje til små almene boliger jf. topartsaftalen og ændringsforslag til budget 2017", som blev behandlet på Plan- og Boligudvalget den 13. juni 2016.

Ungdomsboligdelen i projektet kan desuden ses som et konkret tiltag til realisering af de politiske fokusområder fra 2014-2015 omkring studieby/campusområde og understøtter samtidig fokusområdet vedrørende bosætning.

Den nye afdeling tænkes sammenlagt med den eksisterende afdeling 958-0 Campus Living, og det er således planen at den nye afdelings beboere også skal kunne benytte de fællesfaciliteter, der er etableret i afdeling 958-0.

Skema A-anmodning

Lejerbo Kolding, afdeling 958-1 ønsker tilsagn, skema A, til opførelse af 48 almene ungdomsboliger og 15 almene familieboliger med statsligt grundkapitaltilskud på Kolding Åpark 18, Kolding - ejerlejlighed 2 af matr. nr. 12mf, Kolding Markjorder 1. afdeling.

Ejendommen er omfattet af "Lokalplan 0042-13 Kolding Åpark – et center- og naturområde". Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at udvikle Kolding Åpark til et centerområde med mulighed for blandede funktioner, herunder bolig, erhverv, uddannelse og detailhandel. Gennemførelse af projektet forudsætter dispensation fra lokalplanen i forhold til parkeringsforhold, højdegrænse og facadeløsning i forhold til kravet om udadvendte aktiviteter i stueplan. Lejerbo er i dialog med forvaltningen herom, og det forventes at dispensationerne kan imødekommes.

Der er tale om en privat grundsælger og købesummen er aftalt til 2.500 kr./etagemeter inkl. moms, svarende til i alt 7.902.500 kr. inklusiv moms. Grundarealet er oplyst til ca. 401 m² – dog således at parcellens areal eventuelt reguleres, når bygningens fodaftryk er endeligt fastsat.

Der påtænkes opført 48 ungdomsboliger med et samlet bruttoetageareal på 2.136 m². Ungdomsboligerne fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
1 med bad/toilet og køkken	48

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse for ungdomsboligerne er 45 m².

Forvaltningen har tidligere overfor boligorganisationerne i forbindelse med opførelsen af ungdomsboliger anbefalet, at der bygges flere 1-rums boliger end 2-rums boliger, hvilket efterleves i nærværende projekt, hvor der udelukkende opføres 1-rums ungdomsboliger.

Udover ungdomsboliger påtænkes der endvidere opført 15 familieboliger med statsligt grundkapitaltilskud med et samlet bruttoetageareal på 1.025 m². Familieboligerne med tilskud fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
2	10
3	5

2-rumsboligerne har et gennemsnitligt areal på 54,5 m², mens 3-rumsboligerne der kan anvendes som bofællesskaber, hvis kommunen måtte ønske det, har et gennemsnitligt areal på 96 m² pr. bolig.

Herudover opføres der ca. 150 m² kælder, som indrettes til cykelparkering og depotrum mv.

Projektet udføres som et etagebyggeri, der minimum opfylder kravene til lavenergi bygninger klasse 2015. Lejerbo oplyser at ABR, AB og ABT ligger til grund for projektet uden afvigelser.

Byggeriet har forventet byggestart 1. april 2018, byggetid ca. 15 måneder og med forventet indflytning 1. september 2019.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 73.946.000 kr. inkl. energitillæg, svarende til 23.393 kr. pr. m².

Udgiftsfordelingen for det samlede projekt er følgende:

- Grundudgifter 10.480.000 kr.
- Entrepriseudgifter 51.192.000 kr.
- Omkostninger 11.144.000 kr.
- Gebyrer til offentlige myndigheder 1.130.000 kr.
- I alt 73.946.000 kr.

De samlede grundudgifter på 10.480.000 kr. svarer til 3.315 kr./m² inklusiv moms, ekstraordinære udgifter til fundering og forurening samt tilslutningsafgifter. Grundudgifterne udgør ca. 14,2 % af den samlede anskaffelsessum og holdes således under anbefalingen på maksimalt 20 %.

Den samlede anskaffelsessum for ungdomsboligdelen i projektet udgør 52.759.000 kr. inkl. energitillæg eller 24.700 kr. pr. m², svarende til det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for ungdomsboliger i 2017-niveau. Den foreløbigt beregnede årlige husleje ved skema A anslås til ca. 1.214 kr. pr. m² ekskl. ungdomsboligbidrag og el, vand og varme. Forbrugsudgifterne anslås til gennemsnitligt at udgøre 157 kr. pr. m². Til sammenligning er huslejeniveauet for Lejerbo's eksisterende ungdomsboliger ved Design City (etape 1) oplyst til 1.191 kr. pr. m² ekskl. ungdomsboligbidrag og forbrugsudgifter.

I medfør af almenboliglovens § 135 kan kommunen på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag til almene ungdomsboliger, som er opført med støtte i henhold til almenboligloven, i det omfang boligerne bebos af den berettigede personkreds. I 2017 udgør ungdomsboligbidraget 181 kr. pr. m² bruttoetageareal, og bidraget reguleres en gang årligt. Statens Administration udbetaler ungdomsboligbidraget direkte til boligorganisationen som ungdomsboligerne tilhører, og opkræver derefter den kommunale andel som udgør 20%. Således kan Kolding Kommunes andel af ungdomsboligbidraget i forbindelse med det ansøgte projekt opgøres til ca. 77.000 kr. årligt i 2017-niveau.

Den samlede anskaffelsessum for familieboligdelen i projektet udgør 21.187.000 kr. inkl. energitillæg eller 20.670 kr. pr. m², svarende til det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for familieboliger i 2017-niveau. Den foreløbigt beregnede årlige husleje ved skema A anslås til 990 kr. pr. m² ekskl. el, vand og varme. Forbrugsudgifterne anslås til gennemsnitligt at udgøre 157 kr. pr. m². Til sammenligning er huslejeniveauet for familieboligerne i AAB's projekt på Gimbelgrunden anslået til 910 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Lejerbo's kommende familieboligprojekt på Warmingsgade er oplyst til 960 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter.

Den samlede anskaffelsessum for projektet finansieres med 88% realkreditlån, 10% kommunal grundkapital og 2% beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan opgøres til 7.395.000 kr., hvortil kommer et beregnet tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge på 917.550 kr., således at den kommunale grundkapitaludgift efter tilskud kan beregnes til 6.477.450 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. Lejerbo har indhentet en foreløbig beregning over garantibehovet, som er opgjort til ca. 58 %.

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

Lejerbo 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 afholdes som udgangspunkt af bygherren via egenkapitalen.

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 arbejdsklausuler som har til formål at sikre sædvanlige løn og arbejdsvilkår, for de personer, som udfører arbejdet, kræver Lejerbo i forbindelse med kontraktens indgåelse, at den udførende entreprenør skriver under på at ville overholde sådanne bestemmelser om sædvanlige løn- og arbejdsvilkår, for de personer, som udfører arbejdet.

I forhold til brugen af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler oplyser Lejerbo, at man i projektet agter at stille krav om, at der oprettes mindst 1 elevplads tilknyttet byggeriet.

Anvisningsret til familieboligerne med tilskud fra den statslige pulje

Såfremt kommunen har anvisningsret til en bolig, betaler kommunen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunen og indtil udlejning sker, ligesom kommunen garanterer for boligtagerens kontraktmæssige forpligtigelser til istandsættelse ved fraflytning. Udgangspunktet er, at der er 100% kommunal anvisning til boliger opført med grundkapitaltilskud fra den afsatte statslige pulje, ligesom boligerne med tilskud ikke er forbeholdt en bestemt gruppe.

Kommunen og boligorganisationerne kan alternativt aftale en anden måde, hvorpå kommunen udøver sin anvisningsret til boligerne, ligesom det kan aftales, at boligorganisationen overtager anvisningsretten, hvorefter boligerne udlejes efter den

almindelige venteliste. Indgås der sådanne aftaler, ophører kommunens betalingsforpligtigelse ved tomgang. Reglerne indeholder ingen begrænsninger i, hvornår det konkret kan aftales, at boligorganisationerne overtager anvisningsretten.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen i samarbejde med boligorganisationerne udarbejdet nedenstående rammeaftale for kommunens anvisningsret til familieboliger opført med tilskud fra den statslige pulje (der henvises i den forbindelse til sag nr. 2 på Plan- og Boligudvalget den 12. december 2016).

- Små almene familieboliger (boliger på under 45 m²) opført med tilskud vil som udgangspunkt være omfattet af anvisningsretten (100% anvisning) og dermed betalingsforpligtigelsen ved tomgang. Anvisningsretten for så vidt angår disse boligtyper vil tidligst kunne opsiges af kommunen 2 år efter førstegangsudlejningen med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder). Anvisningsretten er uopsigelig for boligorganisationen.
- Stay/turnus familieboliger (boliger på 45-60 m²) opført med tilskud vil som udgangspunkt ikke være omfattet af anvisningsretten, med mindre kommunen senest 5 måneder før førstegangsudlejningen giver boligorganisationen meddelelse om, at kommunen ønsker at gøre brug af anvisningsretten til boligerne. Kommunen beslutter, om anvisningsretten skal gøres gældende til 100% eller en mindre andel af stay/turnus boligerne. Kommunen kan opsige anvisningsretten med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder) og aftalen er uopsigelig for boligorganisationen.
- Almindelige familieboliger (boliger på 60-115 m²) opført med tilskud vil være omfattet af anvisningsretten og betalingsforpligtigelsen, såfremt boligerne udlejes som bofællesskaber – udlejes boligerne ikke som bofællesskaber, vil boligerne ikke være omfattet af anvisningsretten og dermed betalingsforpligtigelsen. Kommunen skal senest 5 måneder før førstegangsudlejningen af boligerne give boligorganisationen meddelelse om antallet af boliger, der skal udlejes som bofællesskaber og dermed være omfattet af anvisningsretten samt betalingsforpligtigelsen. Kommunen kan opsige anvisningsretten med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder) og aftalen er uopsigelig for boligorganisationen.

De mindste af familieboligerne i nærværende projekt har et areal på ca. 54 m² og overstiger således arealmæssigt det, der i henhold til rammeaftalen kan betegnes som små familieboliger. Disse boliger må derfor betegnes som ”stay/turnus familieboliger”, hvilket i medfør af ovenstående rammeaftale betyder, at Kolding Kommune ikke er bundet af en anvisningsret til boligerne, medmindre at kommunen senest 5 måneder før førstegangsudlejningen meddeler boligorganisationen, at kommunen ønsker at gøre brug af anvisningsretten til de pågældende boliger.

Ovenstående har været drøftet med Lejerbo, og det foreslås at et eventuelt tilsagn - skema A - til nærværende projekt sker på betingelse af boligorganisationens accept af ovenstående anvisningsaftale.

Finansiering

Efter fradrag af det statslige grundkapitaltilskud på 917.550 kr. kan den kommunale grundkapitaludgift til projektet opgøres til 6.477.450 kr. Det forventes at grundkapitaludgiften forfalder til betaling i 2018, hvor den også disponeres inden for budgettet. Størrelsen på grundkapitaltilskuddet til projektet er i overensstemmelse med de reserverede midler hertil.

Kommunens betalingsandel af ungdomsboligbidraget finansieres via midler til ydelsesstøtte.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 9: 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. 11ar, 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 oprindelig 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.

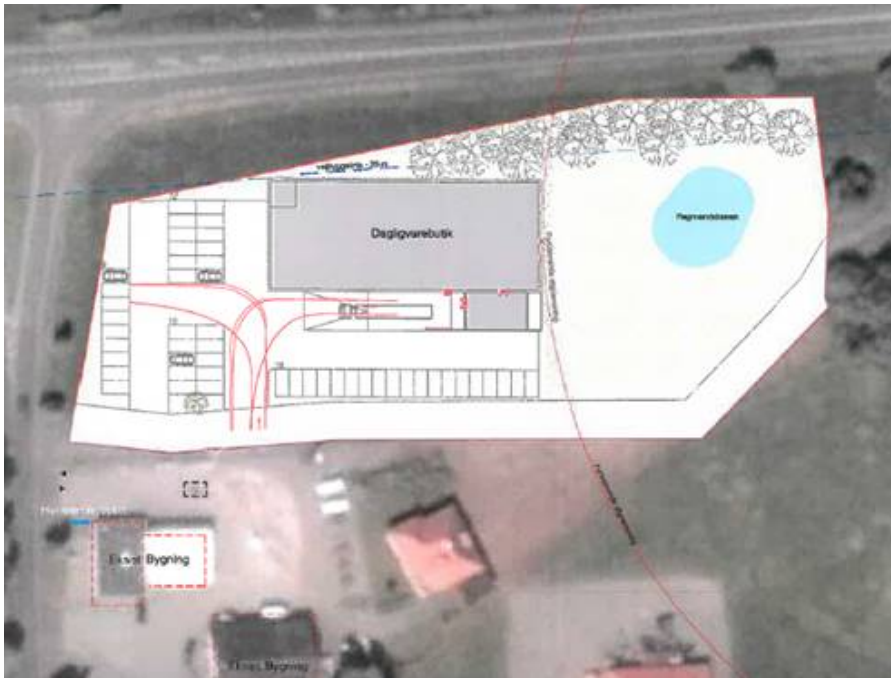
Kommuneplantillæg

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 investeringssikkerhed 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.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Sagen blev udsat.

Bilag

Ansøgning om ny butik

Punkt 10: Endelig vedtagelse af lokalplan 0122-16 Ved Bertram Knudsens Vej

17/13236

Resumé

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

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

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

Forslaget til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 14. juli - 9. august 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 indsigelser.

Indsigelserne har givet anledning til en tilpasning af vejadgange, placering af 3-etagers byggeri, mulighed for tagterrasser samt beplantningsbælte.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at lokalplan 0122-16 Ved Bertam Knudsens Vej –et boligområde vedtages med ændringsforslagene a-e som fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

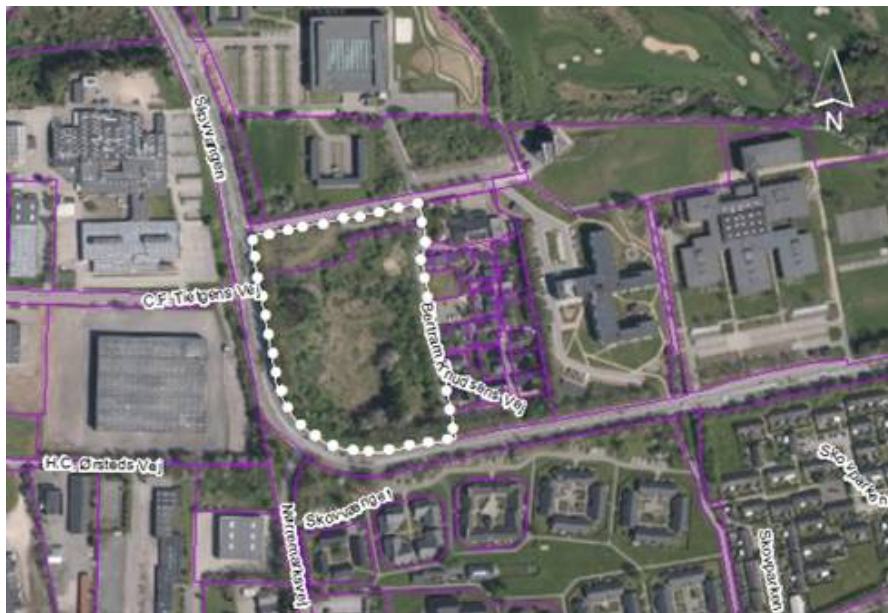
Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 12. juni 2017 at offentliggøre forslaget.

Politiske fokusområder m.m

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

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



Luftfotoet viser lokalplanafgrænsningen markeret med hvid signatur.

Lokalplanens indhold

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

Området vil have vejadgang fra Bertrams Knudsens Vej. I disponeringen af området vil der udlægges et rekreativt område til områdets beboere.

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



Illustrationsplan

Indsigelser

Forslag til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 14. juli - 9. august 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 indsigelser. Den ene indsigelse er fra grundejerforeningen i nabobebyggelsen mod øst og den anden er fra en nabo syd for Skovvangen.

I forhold til grundejerforeningen så går indsigelsen på, at den eksisterende private fællesvej ikke skal bruges som vejadgang, der skal ikke bygges i 3 etager over mod dem, der skal være beplantningsbælte og materialer skal harmonere med deres byggeri.

Efter dialog med grundejerforeningen og bygherre, skal det anbefales, at der kommer vejadgang direkte fra Bertram Knudsensvej, dog fastholdes vejene via den private fællesvej, som sekundære veje.

Det sikres, at der ikke kan bygges i 3 etager helt overmod nabobebyggelsen.

I forhold til materialer, så tilføjes en bestemmelse, der sikrer at 1 og 2 etagers bygning er får taghældning på mellem 15 og 30 grader samt fremstår sort, så det svarer til nabobebyggelsen. Pudsede ydervægge skal desuden være hvide.

Der sikres et beplantningsbælte over mod nabobebyggelsen.

Den anden indsigelse går på, at der ikke skal bygges yderligere i området. Det er forvaltningens vurdering, at området vil bidrage til et øget udbud af boliger, og øget mangfoldighed i boligtilbuddet i Kolding By.

Indsigelser samt forvaltningens bemærkninger fremgår af oversigten, der er vedlagt som bilag.

Ændringsforslag

Ændringsforslag	Fra	Til
A – på side 6	<p>§ 7.2</p> <p>Bebyggelse må højst opføres i 3 etager. Derpå må der etableres tagterrasser.</p>	<p>§ 7.2</p> <p>Bebyggelse må højst opføres i 3 etager.</p> <p>Der må etableres tagterrasse, hvilket betragtes som en etage.</p>
B – på side 6	<p>§ 8.1</p> <p>Bygninger inden for lokalplanområdet må kun have ydervægge i blank mur i tegl, beton, fremstå som pudset eller beklædt med træ, plader af metal eller fiberbeton.</p> <p>Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i andre materialer dog ikke plast.</p>	<p>§ 8.1</p> <p>Bygninger inden for lokalplanområdet må kun have ydervægge i blank mur i tegl, beton, fremstå som pudset hvidt eller beklædt med træ, plader af metal eller fiberbeton.</p> <p>Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i andre materialer dog ikke plast.</p>
C – på side 6	<p>§ 8.4</p> <p>Bygninger i 3 etager skal udformes med flade tage, og generelt skal sammenhængende bebyggelse fremstå som ensartet.</p>	<p>§ 8.4</p> <p>Bygninger i 1 og 2 etager må kun have en taghældning på mellem 15 og 30 grader og uden valm.</p> <p>Bygninger i 3 etager må kun udformes med flade tage eller ensidig taghældning.</p> <p>Generelt skal sammenhængende bebyggelse fremstå som ensartet, dog bør der tilstræbes variation i tagudformningen som nabobebyggelsen mod øst, se illustration 1.</p>
D – på side 8		<p>Ny § 9.5</p> <p>Der skal etableres et beplantningsbælte langs adgangsvejen ved den østlige lokalplanafgrænsning, som vist på kortbilag 2.</p>
E – på side 21	<p>Kortbilag 2</p> <p>Adgangsvej ad eksisterende privat fællesvej</p>	<p>Kortbilag 2</p> <p>Ny selvstændig adgangsvej fra Bertram Knudsens Vej.</p>

Der er desuden konsekvensrettet i redegørelsesdelen, så den stemmer overens med de reviderede bestemmelser.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Godkendt.

Bilag

Oversigt over indsigelser

Punkt 11: Genoptagelse af ansøgning om udvidelse af eksisterende virksomhed i landzone - Bjarnhoff A/S, Hyldevej 1A, Sdr. Stenderup

16/11820

Resumé

Virksomheden Bjarnhoff A/S (belysningsarkitektur) har ansøgt om udvidelse af lagerfaciliteter med 440 m² på Hyldevej 1A i Sdr. Stenderup. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone beliggende lige uden for byzoneafgrænsningen af Sdr. Stenderup. Det ansøgte kræver derfor en afgørelse i forhold til planlovens landzonebestemmelser.

Plan- og Boligudvalget har tidligere på udvalgmøde den 12. september 2016, besluttet at igangsætte en lokalplanlægning med tilhørende kommuneplantillæg, med henblik på at overføre ejendommen til byzone, som resten af Sdr. Stenderup. Ansøger stoppede umiddelbart herefter selv projektet (bl.a. pga. supplerende kloaktilslutningsbidrag).

Ansøger har nu på ny anmodet om en fornyet politisk behandling af ansøgningen i lyset af de nye ændringer i planloven.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget drøfter den fornyede ansøgning i lyset af den nye planlovs ændrede formålsbestemmelse.

Nyt forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget drøfter om flertallets (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Benny Dragsgaard Dall og Poul Erik Jensen) beslutning den 14. august 2017 skal fastholdes

Sagsfremstilling

Der er tale om genoptagelse af en tidligere ansøgning, hvorfor der henvises til Plan- og Boligudvalgets tidligere behandling af sagen på udvalgmødet den 12. september 2016 pkt. 4.

Baggrund og formål

Hyldevej 1A/Fæstevej 5 er en landbrugsejendom på ca. 5,6 ha med bygninger beliggende i landzone lige uden for byzoneafgrænsningen af Sdr. Stenderup. På ejendommen har virksomheden Bjarnhoff A/S (belysningsarkitektur) etableret sig i nye bygninger færdigmeldt i 2006, som ifølge BBR udgør 599 m² inklusiv en udvidelse på 100 m² i 2010. Herudover er der 195 m² bolig opført i 2006 og 185 m² udhus opført i 1962 som stald. Landbrugsjorden er bortforpagtet.



Den eksisterende bebyggelse. Stuehus og erhverv.

Virksomheden Bjarnhoff A/S sælger belysningsarkitektur nationalt og internationalt. Virksomheden har succes og et presserende behov for udvidelse af lagerfaciliteter med 440 m². Der er 9 ansatte og en oplyst gennemsnitlig varelevering på 2 varevogne pr. dag. Ansøger har gjort opmærksom på, at behovet for yderligere plads er tvingende nødvendigt for at kunne opretholde virksomheden på nuværende placering.



Luftfoto 2015. Rød er ønsket udvidelse. Lyserrød er byzoneafgrænsningen af Sdr. Stenderup.

Planforhold og praksis

I landzone må der ikke uden tilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer (Planlovens § 35). Undtaget er udvidelse af mindre virksomheder, som er lovligt etableret i overflødigjorte driftsbygninger. Ved ”mindre erhvervsvirksomheder” forstås efter lovbemærkningerne til planloven en virksomhed med indtil 5 ansatte, og ved ”mindre udvidelser” forstås ikke væsentligt over 500 m². Den aktuelle virksomhed er ikke omfattet af denne undtagelse, da der med 9 ansatte og en allerede foretagne udvidelse i 2010 ikke er tale om en mindre virksomhed. Med den aktuelle ansøgning er der tale om en udvidelse, som vil medføre, at virksomhedens bygningsareal (i ikke overflødigjorte landbrugsbygninger) vil være i alt 1039 m².

Ved behandlingen af sagen den 12 september 2016, var det forvaltningens vurdering, at ved en udvidelse af virksomheden er der risiko for en yderligere udviskning af grænsen mellem by og land i strid med planlovens hovedformål. Af samme årsag vurderer forvaltningen, at en landzonetilladelse vil være i strid med planlovens og kommuneplanens hensyn. Det er derfor forvaltningens vurdering, at en imødekommelse af den ansøgte udvidelse bør ske på baggrund af en egentlig planlægning, hvor også offentligheden høres og inddrages. ”

Vurdering i forhold til den ændrede planlov

Ansøger har ikke ønsket en overførsel til byzone. Derimod ønskes en fornyet vurdering i lyset af den ændrede planlov, som trådte i kraft 15. juni 2017, og en vurdering af, om der kan udarbejdes en landzonelokalplan i stedet for at overføre ejendommen til byzone.

Aftalen bag den ændrede planlov har som et af hovedelementerne, at der skal være nye udviklingsmuligheder, blandt andet ved at gøre landzonereglene mere fleksible, så der er bedre mulighed for at drive virksomhed og skabe attraktive landsbyer.

En af de umiddelbare rettigheder, som er givet borgere og virksomheder i landzone, er en undtagelse i landzonebestemmelsernes § 36, stk. 1, nr. 20, hvorefter der kan ske udvidelse med op til 500 m² til virksomheder indrettet efter en ny § 37, stk. 2 i ”Andre overflødiggjorte bygninger”. Denne bestemmelse kan dog ikke bruges i det konkrete tilfælde, eftersom der ikke er tale om overflødiggjorte bygninger, og desuden gælder den heller ikke i kystnærhedszonen, som ejendommen er beliggende i.

Endvidere er der kommet en mulighed for at udlægge omdannelseslandsbyer i kommuneplanen. Omdannelseslandsbyer er landsbyer i landzone, hvor landzoneadministrationen ønskes mindre restriktiv, men uden at der foretages egentlig byudvikling. Denne nye mulighed kan ikke anvendes for Sdr. Stenderup, da landsbyen ligger i byzone.

Ændringerne i planlovens formålsbestemmelse, hvor nu også hensynet til ”vækst og udvikling” indgår, giver en mulighed for i højere grad end tidligere at prioritere vækst og udvikling i administrationen af loven – dog fortsat under hensyntagen til natur og miljø. Det vil sige at hensynet kan vægtes i det konkrete skøn, som skal ske forud for en tilladelse eller et afslag.

Det er fortsat forvaltningens vurdering, at det vil være mest hensigtsmæssigt at imødekomme det ansøgte ved en overførsel til byzone gennem egentlig planlægning, hvor også offentligheden høres og inddrages.

Forvaltningen kan ikke vurdere, hvordan det nye Planklagenævnet vil tolke den ændrede formålsbestemmelse i tilfælde af en påklage af en eventuel landzonetilladelse. Tidligere har lovens overordnede formålsbestemmelse været fortolket restriktivt. Såfremt der gives en landzonetilladelse, skal den begrundes.

Nærmere planlægning

Såfremt der ønskes igangsat en nærmere planlægning, gøres opmærksom på, at den igangværende kommuneplanproces er så fremskreden, at der ikke kan medtages nye byzonearealer. Der vil i givet fald skulle igangsættes en efterfølgende særskilt proces med forhandling med Erhvervsstyrelsen. Det er forvaltningens vurdering, at det vil være vanskeligt at argumentere for yderligere byzoneareal i Sdr. Stenderup, uden at der skal tages et andet areal ud. Endvidere skal der være en planlægningsmæssig begrundelse for at Sdr. Stenderup skal udvikle det pågældende sted, da arealet er beliggende i kystnærhedszonen.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Forvaltningen har haft ansøgningen om landzonetilladelse til opførelse af yderligere 440 m² lagerplads på Hyldvej 1A, 6092 Sønder Stenderup i naboorientering.

Der er fremsendt en bemærkning fra nabo, som oplyser at han på baggrund af trafikale forhold, rekreative interesser og klimahensyn ikke kan bakke op om en landzonetilladelse til byggeriet.

Det er især de trafikale forhold, at han er opmærksom på. Som nabo peger han på, at der opleves konkrete gener ved virksomhedens placering i Sønder Stenderup by. Dette forventes at blive værre ifølge ham. Især i svinget, ud for Stenholt 49B (hvor han bor), giver det lastbilerne problemer at passere, vejen er ikke dimensioneret til store og brede køretøjer

I forhold til Klima bemærker han, at afvanding af 440 m² tag er en betragtelig belastning på et kloaksystem, der har svære problemer med at afvande området ved kraftige regnskyl og skybrud.

Ansøgers bemærkning

Ansøger oplyser, at de varetransporter som tilgår dem, er bekendt med at de skal benytte indkørslen ved Hyldvej og ikke køre via Stenholt. Samtidig er størrelsen på deres biler væsentlig mindre end naboen orienterer om

Forvaltningens bemærkninger

Trafikafdelingen vurderer, at udvidelsen af Bjarnhoff A/S vil medføre øget trafik til virksomheden. Men idet der er tale om udvidelse af lagerfaciliteterne og ikke udvidelse af produktionsfaciliteterne, vurderer vi, at trafikstigningen er begrænset. Vi vurderer desuden, at der ikke nødvendigvis bliver tale om tungere transportere til virksomheden, end de transportere som kører til virksomheden i dag.

Trafikafdelingen bemærker desuden, at Hyldvej er udlagt i grus fra Hokvej og hen forbi indkørslen til virksomheden. Hyldvej er offentlig vej, så det er kommunens ansvar at holde sine veje i den stand, som trafikens art og størrelse kræver.

Hvis man tillader at Bjarnhoff A/S udvider på adressen, så øges risikoen for at trafikken på vejen stiger, så der opstår et behov for eksempelvis at udlægge vejen i asfalt fremfor den nuværende grusbelægning. Dette vil medføre en øget investering i vejen – og udgiften til dette påhviler Kolding Kommune som er vejmyndighed for Hyldvej.

I forhold til afvanding skal det anbefales, at hvis der gives en landzonetilladelse, så tager Kolding kommune og Blue Kolding en dialog med ansøger om den fremadrettede håndtering af overfladevand fra ejendommen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-08-2017

Sagen blev drøftet.

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Benny Dragsgaard Dall og Poul Erik Jensen) besluttede, at forvaltningen udarbejder landzonetilladelse med baggrund i planlovens formålsbestemmelse.

Et mindretal (Benny Dragsgaard Dall) stemte imod forslaget.

Et andet mindretal (Poul Erik Jensen) stemte hverken for eller imod.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Poul Erik Jensen) besluttede, at forvaltningen meddeler landzonetilladelse til det ansøgte.

Et mindretal (Poul Erik Jensen) stemte hverken for eller imod.

Bilag

Mail fra Jan Bjarnhoff til Knud Erik Langhoff af 27. april 2017 vedr udvidelse af erhverv på Hyldvej 1A i Sdr. Stenderup.pdf

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

17/3405

Resumé

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

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Rengøringsafdelingen	-825.000	915.566	-111%	1
Plan, byg og ejendom	384.000	-670.546	-175%	2
Byfornyelse	4.420.000	2.205.382	50%	3
I alt	3.979.000	2.450.403	62%	

Note

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

2: Indtægterne på jorder er højere end budgetteret.

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

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 31. august 2017 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	-444.000	71.308	-16%	4
Ejendomme til salg	411.000	124.368	30%	
I alt	-33.000	195.675	-593%	

Note

4: Forbruget svinger en del over året.

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

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Ældreboliger	-16.614.000	-11.463.287	69%	

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

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Plan- og Boligudvalget	40.000	18.033	45%	

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Godkendt.

Punkt 13: 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.

Aktivitet

Deltager

Workshop – Vores fælles bymidte den 26. september 2017 kl. 18.00–21.00.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Godkendt.

Punkt 14: Kommunikation fra udvalget i perioden 1. august til 21. november 2017

Resumé

Økonomiudvalget har på mødet den 19. juni 2017 besluttet, at de stående udvalg i perioden fra den 1. august 2017 og frem til kommunalvalget på udvalgmøderne beslutter, hvad der skal kommunikeres.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget drøfter og beslutter, hvilke sager, der kommunikeres med bistand fra forvaltningen.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget behandlede den 19. juni 2017 en sag vedr. ”Rammer for politisk betjening - valg 2017. (sag nr. 11).

Af sagen fremgår følgende:

Det gælder generelt, at den støtte, forvaltningen kan yde politikerne i form af både oplysninger, bistand, udgiftsgodtgørelse og støtte, skal være nært knyttet til det kommunale hverv. Der kan således ikke fra kommunens side ydes bistand, godtgørelse eller støtte til f.eks. private eller partipolitiske aktiviteter.

Der er vedhæftet et forslag til rammer for politisk betjening i forbindelse med kommunalvalget 2017. Følgende fremgår heraf:

”Kommunikation:

I perioden fra den 1. august 2017 og frem til kommunalvalget er det udvalgene, der på udvalgmøderne beslutter, hvad der skal kommunikeres.

I perioden fra den 21. oktober 2017, og indtil der er indgået en konstitueringsaftale, kommunikeres ikke fra kommunen med politiske citater og deltagelse. Dette gælder for hele kommunen og for alle kommunikationsprodukter som pressemeddelelser, indlæg, foto/video og øvrig kommunikationsassistance etc. Der vil naturligvis blive kommunikeret om den daglige drift i det omfang, det er nødvendigt. Her vil administrationen/forvaltningerne stå som afsendere.

Taleoplæg:

Der udarbejdes på sædvanlig vis taleoplæg til de byrådsmedlemmer, der har behov for dette til varetagelsen af deres kommunale hverv. Det betyder, at borgmesteren/stedfortræderen for borgmesteren betjenes af kommunikationsafdelingen, mens udvalgsformænd betjenes af fagforvaltningerne.

Foto og logo:

Kommunens fotos må anvendes af kandidater, hvis kommunen har gjort dem offentligt tilgængelige på kommunens hjemmeside eller sociale medier, og hvis kommunen ikke herved pålægges en udgift. Kandidater må ikke anvende kommunens logo i deres eget valgmateriale, f.eks. valgplakater og valgfoldere.

Spørgetid

I henhold til punkt 7 i Reglement for skriftlig spørgetidsordning (vedtaget i Byrådet den 10. december 2007) bortfalder spørgetiden i en periode af 4 måneder forud for kommunalvalget.

Afholdelse af informationsmøder for kandidater

Der afholdes den 19. juni 2017 på KUC en informationsaften for potentielle kandidater til kommunalvalget. Der gives en introduktion til kommunens arbejde, opgaver og vilkår.

Der er desuden mulighed for at afholde individuelle informationsmøder for et partis potentielle kandidater i de enkelte forvaltninger.

Uddeling af valgmateriale på kommunens institutioner

Der må ikke uddeles valgmateriale eller valgrelaterede effekter (f.eks. balloner, rundstykker og slik) i kommunens bygninger og ved indgangene til kommunens enheder. Valgplakater ophænges i overensstemmelse med reglerne herom i lov om offentlige veje og lov om private fællesveje (link til loven: <https://www.retsinformation.dk/eli/ft/201013L00120>)”

Økonomiudvalget godkendte rammerne for den politiske betjening – dog med en bemærkning om, at der under afsnittet kommunikation ikke ønskes den nævnte skærpelse fra den 21. oktober 2017.

Der er således lagt op til, at udvalgene i perioden fra den 1. august 2017 og frem til kommunalvalget på udvalgsmøderne beslutter, hvilke sager der kommunikeres med bistand fra forvaltningen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

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.

Mundtlig orientering om udvikling af Fiberlinegrunden i Nr. Bjert.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Godkendt.

Bilag

Tidsplan for 'Retænkning af Nordic Synergy Park'

Ophævelse af kondemnering samt bilag, Dalbygade 12, 6000 Kolding.pdf

Punkt 16: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Godkendt.