

REFERAT Plan og Teknik d. 07-04-2022

Mødedato Torsdag d. 07. april 2022 kl. 07:30

Mødested Mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Tobias Jørgensen, Poul Fremmelev, Laura Guldager Thomasen, Jørn Chemnitz, Jan Scherning, Hamlaoui Bahloul, Filip Bekic Bladt, Gitte Grønbæk, Jakob Ville

Indholdsfortegnelse

Proces og kriterier for tildeling af landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2022.....	3
Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan 0831-32 Ved Tankedalsvej - et erhvervsområde.....	10
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0415-19 Ved Bomhusvej.....	15
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0421-73 Ved Ambolten.....	20
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0911-14 Ved Eegsvej - Stenderupvej.....	24
Fremlæggelse af forslag til lokalplantillæg 0912-5A-01 For et område ved Gl. Bjert i Sdr. Bjert med	28
Opstart af lokalplan 0514-11 Ved Bøgehøjgård – et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg	32
Opstart af lokalplan 0515-12 Ved Korshøjgaard med tilhørende kommuneplantillæg 27.....	38
Køb af parkeringsareal til arealoverførsel til ALFABO afd. 135, Fyrværkeriparken.....	42
Ansøgning om erhvervsmæssig udlejning af 5 ledige almene familieboliger i Christiansfeld, Dome	44
Godkendelse af skema B til renoveringsprojekt, afdeling 104, Korshusene, byggeafsnit ”Rækkehus	46
Pulje til mindre vejprojekter 2022.....	52
Forlængelse af kontrakt på indsamling af mad- og restaffald.....	56
Ansøgning om tillægsbevilling til anlægsbevilling vedr. p.nr. 3037 Byggemodning - Nord for Dolle	58
Ansøgning om tillægsbevilling til anlægsbevilling vedr. p.nr. 5006 Vonsild Øst.....	60
Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 5176 Boligområde ved Eltangvej, etape 2.....	62
Orientering om Anlægsregnskaber for 2021 for Plan og Teknik. Igangværende og afsluttede anlægs	64
Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.....	65
Orienteringspunkter.....	66
Orientering fra formanden.....	67
Underskriftsark.....	68

Punkt 1: Proces og kriterier for tildeling af landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2022

22/1969

Resumé

Forvaltningen fremlægger forslag til tildelingskriterier og prioriteringsemner for landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2022 til Plan og Tekniks stillingtagen. Forslaget er udarbejdet på baggrund af erfaringer fra tidligere år.

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

Støttemidlerne kommer fra tre kilder: statslige landsbyfornyelsesmidler, Kolding Kommunes egne afsatte byfornyelsesmidler samt restmidler fra puljen i 2021. Den statslige landsbyfornyelsesramme til Kolding Kommune er for 2022: 1.531.529 kr., mens der i kommunens budget 2022 er afsat 1.500.000 kr. til byfornyelse. Fra 2021 er der restmidler på 56.289 kr..

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at emner og kriterier for tildeling af landsbybygningsfornyelsesstøtte, støtte til UNESCO-verdensarvsområdet i Christiansfeld og Byfornyelse 2022 drøftes og vedtages, og puljen til nedrivningsstøtte annonceres.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Byfornyelse og landsbybygningsfornyelsesstøtte er Kolding Kommunes økonomiske redskab til at støtte bygningsnedrivning, skimmelsvampebekæmpelse samt renovering af ældre og bevaringsværdige bygninger. Puljerne understøtter arkitekturpolitikken og den dialog om arkitektur, bevaring og bymiljø, der indgår i kommunens behandling af byggesager og vejledning af bygningsejere.

Midlerne kan prioriteres frit. Men en stor del af støttemidlerne er statsmidler, der er givet Kolding Kommune med baggrund i lov om byfornyelse og udvikling af byer, så de har lovens snævre rammer for anvendelse og refusion.

Forvaltningen anbefaler, at de tidligere års puljekriterier, delpuljeopdelinger og procedurer fortsættes, da det er lykkedes at udvikle en praksis, så midlerne når bredt ud og skaber meget synlige resultater. Støttemidlerne har både reddet truede men vigtige ejendomme og været katalysator for betydelige projekter.

Siden 2018, hvor lovgivningen blev ændret, har støtten særligt været målrettet ejendomme i landsbyer og det åbne land, forsamlingshuse og i UNESCO-verdensarvsområdet i Christiansfeld. Hertil har været en mindre del til ejendomme i Kolding midtby og til arkitektonisk markante og lokalt historisk betydelige bygninger.

Støtten har typisk udgjort 20-35 % af byggeprojekternes samlede sum og har været medvirkende til at sikre det ekstra arbejde og den kvalitet i projekterne, så bygningernes arkitektoniske og kulturhistoriske værdier blev fastholdt og styrket. For enkelte ejendomme har støtten været forskellen på en nedrivning eller en istandsættelse.

År	Antal tilsagn om byfornyelsesstøtte - puljesum	Antal tilsagn om landsbyfornyelsesstøtte - puljesum	Antal tilsagn i UNESCO-verdensarvsområdet i Christiansfeld - puljesum
2021	10 – 711.435 kr.	10 – 1.532.367 kr.	4 – 627.091 kr.
2020	6 – 482.546 kr.	10 – 1.832.950 kr.	2 – 275.987 kr.
2019	3 – 290.280 kr.	8 – 693.234 kr.	4 – 518.699 kr.

År	Antal tilsagn om byfornyelsesstøtte - puljesum	Antal tilsagn om landsbyfornyelsesstøtte - puljesum	Antal tilsagn i UNESCO-verdensarvsområdet i Christiansfeld - puljesum
2018	8 – 761.112 kr.	24 – 3.116.927 kr.	4 – 636.646 kr.
2017	6 – 259.422 kr.	4 – 696.795 kr.	6 – 646.161 kr.

Støttetilsagn de tidligere år og puljesum.



Ejendommen Museumsgade 3, Christiansfeld blev istandsat med puljestøtte i 2021.



Det gl. elværk, Sdr. Stenderup blev istandsat med puljestøtte i 2019.



Låsbygade 1a, Kolding fik nye vinduer med puljestøtte i 2018. Siden er stueetagen ombygget.

De ældre bygninger renoveres og restaureres ikke normalt med nye teknikker og nyeste materialer, men med kendt håndværk og med mere traditionelle materialer. Ofte er der forholdsmæssigt flere omkostninger til arbejdstimer end materialer i projekterne, så beskæftigelsesmæssigt giver projekterne stor værdi. Derfor er støtte til bygningsrenovering også en måde at understøtte markedet for de mange lokale virksomheder, som har en stærk håndværkstradition. Gennem det gode håndværk kan der også bevares flere bygningsmaterialer, der istandsættes, frem for blot at blive udskiftet. Det fremmer bæredygtighed og reducerer mængden af byggeaffald samt klimabelastningen.

På baggrund af de gode erfaringer fra de foregående år anbefaler forvaltningen, at fastholde kriterierne og rammerne for byfornyelse og landsbybygningsfornyelsesstøtte i 2022.

Støttekriterier

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

- Bygningens bevaringsmæssige 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.

Finansiering af landsbybygningsfornyelsesstøttepulje og Byfornyelse 2022

På Kolding Kommunes budget for 2022 er afsat 1.500.000 kr. til byfornyelse, nedrivningsstøtte og udgifter til bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp.

Fra 2021 er der et beløb på samlet 56.289 kr. fra tilsagn, som ikke blev modtaget af 2 ansøgere. Dette beløb foreslås tillagt årets pulje.

Kolding Kommune har for 2022 modtaget et statsligt tilsagn på 1.531.529 kr. til landsbyfornyelse. Det statslige tilsagn forudsætter medfinansiering fra Kolding Kommune på 40 %.

Alt i alt bliver der et samlet budget på 3.087.818 kr. til brug for landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2022.

Kilder til støttemidler	Beløb i kr.
Budget 2022, Kolding Kommune	1.500.000
Statslig landsbyfornyelsesramme fra Bolig- og Planstyrelsen	1.531.529
Restmidler fra 2021	56.289
Samlet	3.087.818

Fordeling af landsbybygningsfornyelsesstøttepulje og Byfornyelse 2022

Forvaltningen foreslår, at årets midler disponeres i nedenstående kategorier. Forslaget har sammenhæng med de anvendelsesbegrænsninger, der knytter sig til de statslige midler – at de for eksempel kun kan anvendes i byer med under 4.000 indbyggere - og erfaringerne fra tidligere års behov og efterspørgsel.

Støttekategori	Beløb i kr.
UNESCO-verdensarvsområdet i Christiansfeld	600.000
Landsbybygningsfornyelsesstøtte	1.702.548
Byfornyelse 2022	235.270
Nedrivningsstøtte	300.000
Bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp	250.000

Forvaltningen foreslår, at den vedvarende prioritering i og omkring UNESCO- verdensarvsområdet i Christiansfeld fastholdes.

På baggrund af den særlige statslige landsbyfornyelsesstøtteramme foreslås det, at der igen i år reserveres en stor del af støtten til et særligt fokus på Lunderskov, Christiansfeld, landsbyer og bygninger i det åbne land.

Puljen til Byfornyelse 2022 kan disponeres frit i forhold til geografi eller tema. Den er dog af en beskeden størrelse. På baggrund af erfaringer fra tidligere år foreslås, at puljen ikke dedikeres et specifikt område eller tema, men at forvaltningen bemyndiges til særligt at annoncere puljen til udvalgte synlige byejendomme i Koldings midtby med henblik på en individuel dialog. Skulle denne strategi ikke lykkes, vil puljens midler kunne søges til andre ejendomme med en markant placering, stor arkitektonisk og/eller lokalhistorisk betydning.

Forvaltningen foreslår, at man i 2022 i alt reserverer 550.000 kr. til nedrivningsstøtte og til afholdelse af udgifter i forbindelse med kommunens lovkrævede skimmelsvampebekæmpelse i boliger. Der er en voksende tendens til, at grundejere sanerer i det åbne land og i kanten af de mindre landsbyer. Det bidrager væsentligt til landskabsoplevelsen og nærmiljøet i landsbyerne. Forvaltningens erfaring er, at ca. 1/6 af nedrivningspuljen ansøges til ejendomme beliggende i områder, der opfylder kriterier omfattet af landsbybygningsfornyelsesmidler, mens resten er i byfornyelsesområder.

Landsbybygningsfornyelsesstøtte

Folketinget har vedtaget, at de statslige støttemidler alene må anvendes til landsbyer (byer = 4.000 indbyggere) og bygninger i det åbne land. Dvs. at ejendomme i Kolding og Vamdrup ikke kan modtage landsbybygningsfornyelsesstøtte.

Dermed kan finansiering af støtte til bygningsarbejder i UNESCO-verdensarvsområdet i Christiansfeld også ske fra den statslige landsbyfornyelsesramme.

Prioriterede emner og områder for støtte for landsbybygningsfornyelsesstøttepuljen

Forvaltningen foreslår, at nedenstående emner og geografiske områder støttes:

Huse synligt i det åbne land og i landsbyer

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

Forvaltningen foreslår, at renoveringsstøtte målrettes ældre ejendomme i landsbyer og synligt beliggende boliger i det åbne land.

Puljen annonceres i dagspressen, på kommunens hjemmeside og gennem kommunens landsbysamarbejde.

Forvaltningen foreslår, at der annonceres en Landsbybygningsfornyelsespulje på 1.702.548 kr.

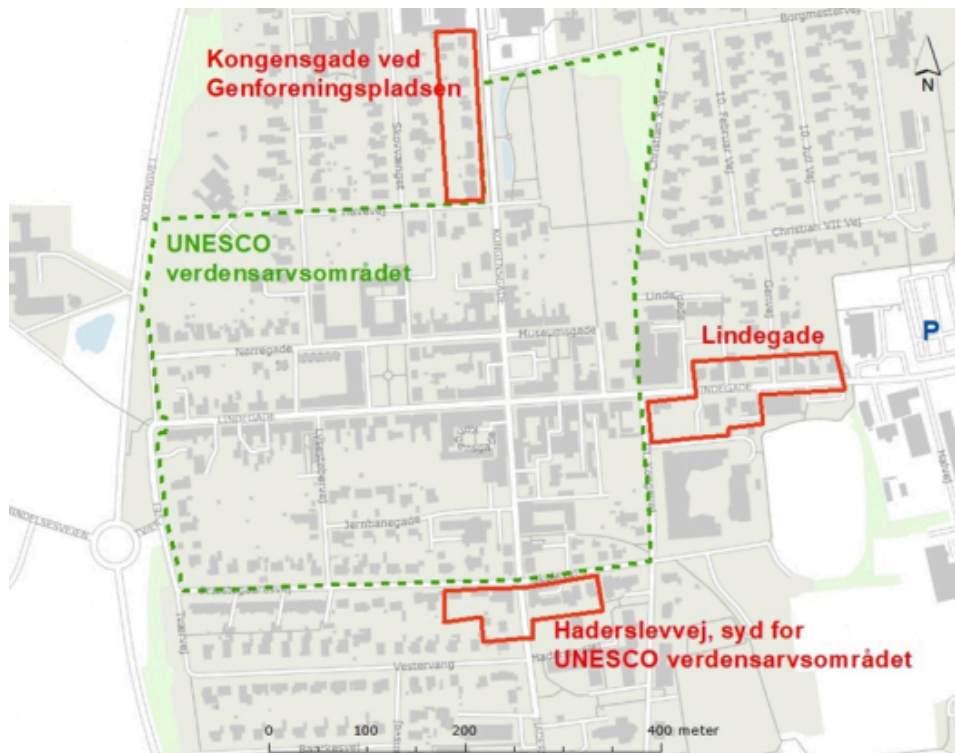
Bygningsfornyelsesemner i Christiansfeld

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede sidste år at reservere 600.000 kr. (brutto) af byfornyelsesmidlerne til at styrke UNESCO-indsatsen i Christiansfeld og løfte oplevelsen af det samlede miljø i verdensarvsområdet i Christiansfeld. Forvaltningen foreslår, at dette fastholdes også for 2022. Det viderefører det ekstraordinære fokus, som har været på bygningsbevaring i Christiansfeld generelt siden 2013.

Ud over UNESCO-verdensarvsområdet foreslås det, 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 UNESCO-verdensarvsområdet.

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

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

Forvaltningen foreslår, at der annonceres en pulje til UNESCO-verdensarvsområdet i Christiansfeld på 600.000 kr.

Byfornyelse 2022

Puljen Byfornyelse 2022 er rene kommunale midler og er af beskeden størrelse set i forhold til den store geografi, den kan anvendes i.

Byfornyelse har erfaringsmæssigt fået størst effekt og bidraget til de største arkitektoniske løft på ejendomme, hvor ejerne allerede er undervejs med et byggearbejde. Byfornyelsesmidler starter sjældent et projekt på en ejendom, hvis det ikke fra ejendommens ejers side synes fornuftigt og påkrævet.

Forvaltningen foreslår derfor, at forvaltningen tager kontakt til ejere af udvalgte synlige ejendomme i Koldings bymidte, som bl.a. med de seneste års vedtagne tillæg til Kolding bymidtes lokalplaner, har fået mulighed for en anvendelse af ejendommens stueetager til boligformål.

En arkitektonisk hensigtsmæssig ombygning af en af disse centralt beliggende byejendommers facader, kan bidrage både til en ny god bolig og til at styrke gaderummets kvalitet. Desværre har det erfaringsmæssigt vist sig, at begge resultater ikke altid opnås uden støtte, da det er svært at finansiere begge dele alene med lejeindtægten fra et eller to nye mindre boliglejemål og almindelige lejeindtægter.



F.eks. kan stueetagen i en række ejendomme i Låsbygade, Kolding efter vedtagelsen af tillæg til Lokalplan 0000-12 anvendes til boligformål.

Ud over de udvalgte centralt beliggende ejendomme foreslår forvaltningen, at geografien for Byfornyelse 2022 holdes åben, så ansøgninger fra ejendomme med en markant placering, stor arkitektonisk og/eller lokalhistorisk betydning i de øvrige byer kan gives støtte. Det kan eksempelvis være synlige ejendomme ved indfaldsveje og ejendomme med lokal betydning i ældre bykvarterer.

Forvaltningen foreslår, at der annonceres en Byfornyelsespulje 2022 på 235.270 kr.

Nedrivning af faldefærdige og utidssvarende bygninger

Det foreslås at reservere 300.000 kr. til at yde et tilskud på max. 50 % og max 50.000 kr. til omkostningerne ved nedrivning af faldefærdige og utidssvarende bygninger med boliger, både i tilfælde, hvor ejer uopfordret ansøger om støtte, eller hvor forvaltningen finder denne type bygning og går i dialog med ejeren med henblik på at få bygningen nedrevet.

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen - som i tidligere år – hvis ikke hele det reserverede beløb på 300.000 kr. ansøges - bemyndiges til at behandle og administrere nedrivningspuljen, da nedrivningsemner også fremkommer uden for den ordinære ansøgningsperiode til landsbybygningsfornyelse og byfornyelse.

Forvaltningen foreslår, at puljen til nedrivningsstøtte annonceres sammen med Landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2022.

Bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp

Forvaltningen foreslår, at der reserveres 250.000 kr. til bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp. I det afsatte beløb afholdes udgifter til genhusning af beboere, byggetekniske undersøgelser og uddannelse af medarbejdere.

Fordeling og sagsbehandling

Hvis der ikke modtages tilstrækkeligt med ansøgninger inden for de geografisk afgrænsede områder, vil reservationen tilgå den generelle pulje og kan tildeles til alle ejendomme, der ansøger. Undtaget herfor er statslige landbyfornyelsesmidler, der ikke kan anvendes til ejendomme beliggende i byer med mere end 4.000 indbyggere.

De foreslåede kriterier, emner og områder indstilles, dels ud fra en vurdering af, hvad der er realistisk i forhold til kommunens budget til landsbybygningsfornyelsesstøtte / 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 opnå, at flest mulige af de støttede projekter bliver gennemført, foreslår forvaltningen, at ansøgere opfordres til at opdele større bygningsrenoveringer i mindre etaper/delprojekter. Derved er der mulighed for, at der kan ydes større tilskud til de enkelte delprojekter. Ejerne vil efterfølgende kunne søge et kommende års støttepulje til støtte af de resterende delprojekter.

Det foreslås at henstille, at de ansøgte projekter/delprojekter skal have en samlet projektsum på minimum 100.000 kr. for at begrænse administrationsomkostningerne. Forsamlingshuse og andre særlige bygninger med oplagte projekter med en lavere samlet projektsum kan støttes, men ansøgninger med samlet projektsum på mere end 100.000 kr. foreslås prioriteret.

Den videre proces

Når Plan og Teknik har drøftet og vedtaget kriterierne, emnerne og områderne for tildeling af støtte, vil forvaltningen annoncere om muligheden for at søge om landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2022 i dagspressen, gennem kommunens landsbysamarbejde, direkte til de udvalgte bygningers ejere i Koldings midtby og via hjemmesiden www.kolding.dk/byfornyelse.

Det planlægges at annoncere støttepuljerne i mindst 4 uger. Herefter vil forvaltningen gå i dialog med ansøgere, vurdere de indkomne ansøgninger og udarbejde et oplæg til konkret tildeling af støttemidler. Støttefordelingsoplæg planlægges at blive forelagt Plan og Teknik til beslutning i juni 2022.

Bilag

Bilag 1 Uddybende bemærkninger til støttekriterierne

Punkt 2: Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan 0831-32 Ved Tankedalsvej - et erhvervsområde

22/2137

Resumé

Forslag til lokalplan 0831-32 Ved Tankedalsvej har været fremlagt i offentlig høring frem til den 14. februar 2022.

I høringsperioden er der kommet høringssvar, der har betydning for, hvordan lokalplanområdet kan udnyttes og udbygges. Det medfører ønske om en ny disponeringen af området, som adskiller sig væsentligt fra det forventelige ud fra det forslag til lokalplan, som blev sendt i offentlig høring.

Sagen forelægges til drøftelse forud for færdiggørelsen af sagen med henblik på endelig vedtagelse på et kommende udvalgs møde.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter de indkomne høringssvar.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Drøftet. Udvalget besluttede at pege på scenarie 3, hvor den vestlige del af området friholdes for bebyggelse og udlægges til naturformål.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 14. december 2021 at sende forslag til lokalplan 0831-32 Ved Tankedalsvej – et erhvervsområde i offentlig høring i 8 uger. Høringsperioden varede frem til den 14. februar 2022. Der kom 3 høringssvar: Bemærkninger fra Energinet og Vejdirektoratet foruden et samlet høringssvar fra Stender Innovation A/S og Hines, der er henholdsvis udvikler og bygherre i en del af lokalplanområdet.

Høringssvaret fra Vejdirektoratet tages til efterretning og litra 7000ac Seest By, Seest - statsvejen Tankedalsvej, udgår dermed af lokalplanområdet.

Høringssvaret fra Energinet medfører behov for væsentlig ændring af lokalplanen i forhold til at kunne imødekomme bestemmelserne i Landsplandirektiv for Baltic Pipe, som omfatter lokalplanområdets sydvestlige del.

Området omfattet af landsplandirektivet udgør en zone på 250 meter på hver side af den planlagte ledningsføring af gastransmissionsledningen.

By- og Udviklingsforvaltningen ser overordnet tre mulige tilgange til ændring af lokalplanen, der vil kunne imødekomme Energinets indsigelse mod forslaget til lokalplanen. Disse muligheder fremstilles i det følgende.

Udvalgets bedes drøfte de tre mulige tilgange.

1. Lokalplanområdet reduceres

I sit høringssvar anbefaler Energinet kraftigt, at området omfattet af Landsplandirektiv for Baltic Pipe tages ud af lokalplanen. Derved sikres det, at der ikke ”planlægges eller etableres anlæg, der ikke er forenelige med de restriktioner, der er forbundet med en gastransmissionsledning til 10 milliarder kubikmeter pr. år” (Landsplandirektivet § 2, stk. 2.).

Energinet skriver desuden i høringssvaret, at hvis der på et senere tidspunkt ønskes udbygning af området omfattet af landsplandirektivet, vil det kræve ny planlægning baseret på en konkret udbygningsplan, hvor sikkerhedsrisikoen i forhold til beliggenheden nær gastransmissionsledningen er beregnet og acceptabel.

2. Risikovurdering af konkret udbygningsplan

Alternativt kan Energinet acceptere en ændring af lokalplanen, hvor der gennemføres en risikovurdering baseret på et konkret forslag til indretning af området.

Det betyder, at bygherre skal arbejde videre med indretningen af det pågældende område, så sikkerhedskravene er opfyldt. I det ligger blandt andet en regulering af, hvor mange mennesker, der maksimalt tillades at opholdes sig i bygningerne. Samtidig skal lokalplanen indeholde præcise bestemmelser, der konkret regulerer bebyggelsens omfang, placering og anvendelse.

Da der ikke er hjemmel i planloven til at regulere antallet af personer igennem lokalplanlægning, kan lokalplanen alene ikke sikre, at sikkerhedskravene opfyldes, trods det, at der ligger et konkret udbygningsforslag til grund.

3. Begrænsning af anvendelse og mulighed for placering af bebyggelse

En tredje mulighed er at ændre lokalplanen, så området omfattet af Landsplandirektiv for Baltic Pipe fortsat er en del af lokalplanområdet, men dog uden mulighed for bebyggelse eller anden anvendelse til personophold inden for dette område.

Forvaltningen har været i dialog om denne løsning med Energinet, som foreløbigt tilkendegiver, at det kan være en mulighed.

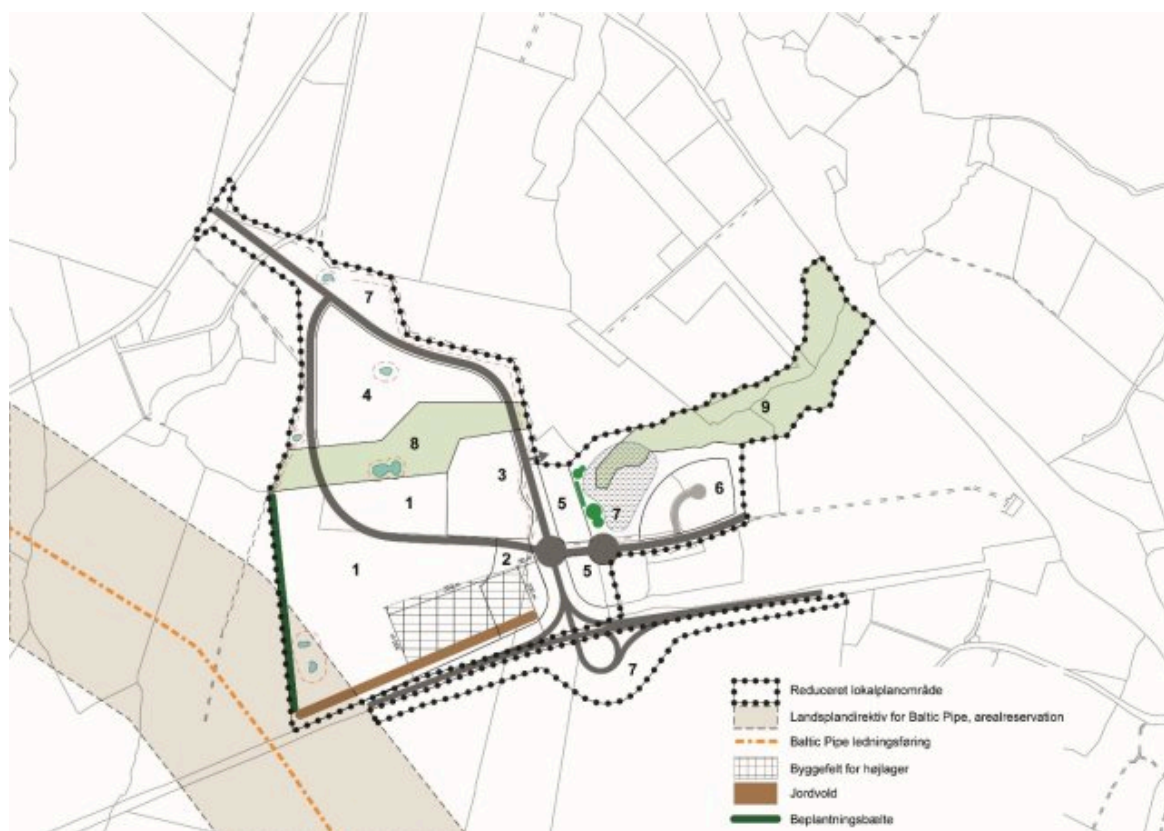
De tre ændringsmuligheder har forskellige konsekvenser for, hvordan lokalplanområdet kan disponeres og bebygges, og hvilket udtryk erhvervsområdet som helhed vil få.

Ad. 1)

Hvis lokalplanområdet reduceres, vil arealet, der udgår af lokalplanen, forblive i landzone.

Bestemmelser om bebyggelsesprocent og befæstelsesgrad for den resterende del af lokalplanområdet vil være uændret i forhold til forslaget til lokalplanen. Disponeringen af bebyggelse i forhold til ubebyggede arealer vil kunne ske uden begrænsning i forhold til gastransmissionsledningen.

Udstrækningen af jordvolden mod Tankedalsvej vil blive reduceret. Desuden vil behovet for terrænregulering i op til 4 meters højde over naturligt terræn for at kunne afvande den syd-vestligste del af lokalplanområdet ikke længere være aktuelt.



1. Forslag til reduktion af lokalplanområdet.

Ad. 2)

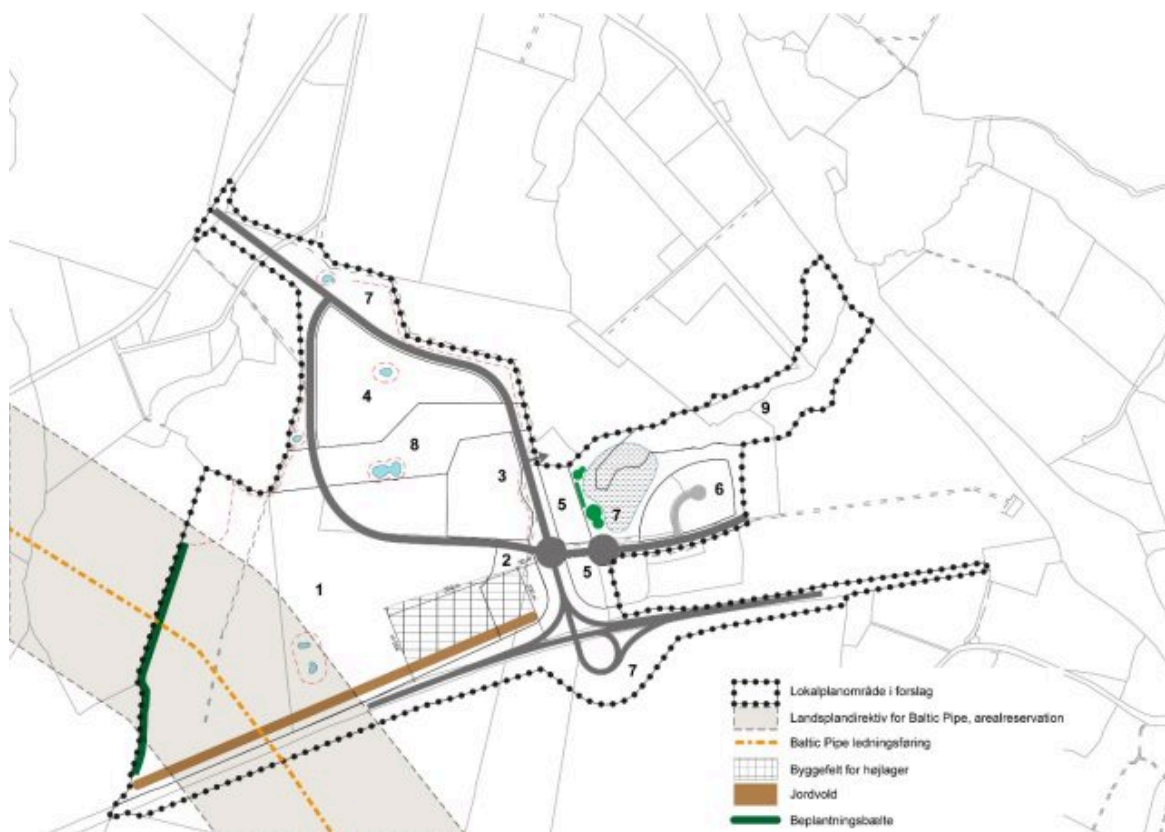
Hvis afgrænsningen af lokalplanområdet fastholdes uændret, vil hele lokalplanområdet overføres til byzone.

Bestemmelser om bebyggelsesprocent og befæstelsesgrad for den resterende del af lokalplanområdet vil være uændret i forhold til forslaget til lokalplanen. Der vil blive sat skærpede krav omkring anvendelse og placering af bebyggelse efter nærmere afklaring med Energinet.

Disponeringen af bebyggelse i forhold til ubebyggede arealer skal tage hensyn til beliggenheden af gastransmissionsledningen.

Udstrækningen af jordvolden mod Tankedalsvej vil forblive uændret i forhold til forslaget til lokalplanen. Der vil være behov for terrænregulering i op til 4 meters højde over naturligt terræn for at kunne afvande den syd-vestligste del af lokalplanområdet.

Tidsperspektivet for endelig vedtagelse af lokalplanen vil afhænge af en nærmere projektafklaring mellem bygherre og Energinet.



2. Uændret afgrænsning af lokalplanområde med mulighed for konkret udbygningsplan.

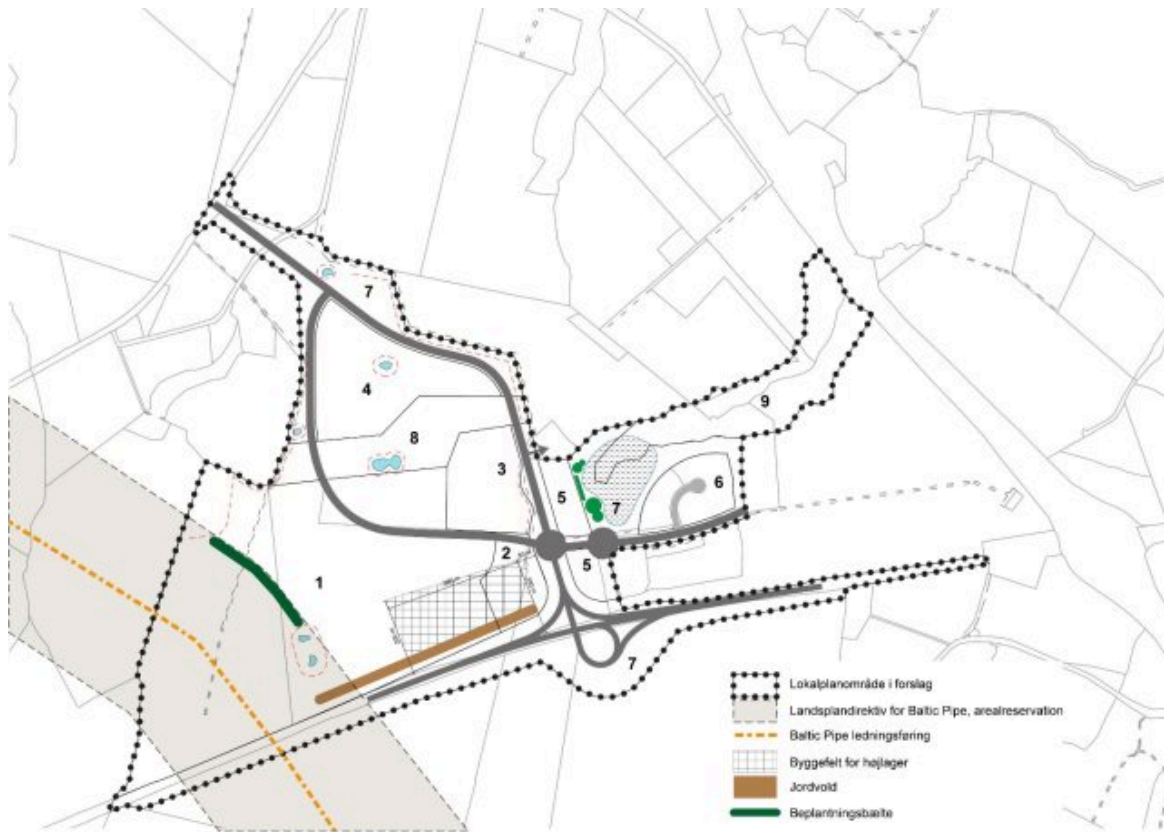
Ad. 3)

Hvis lokalplanområdets afgrænsning forbliver uændret, men mulighederne for bebyggelse og anvendelse med personophold begrænses til en placering uden for området omfattet af Landsplandirektiv for Baltic Pipe, vil hele lokalplanområdet overføres til byzone.

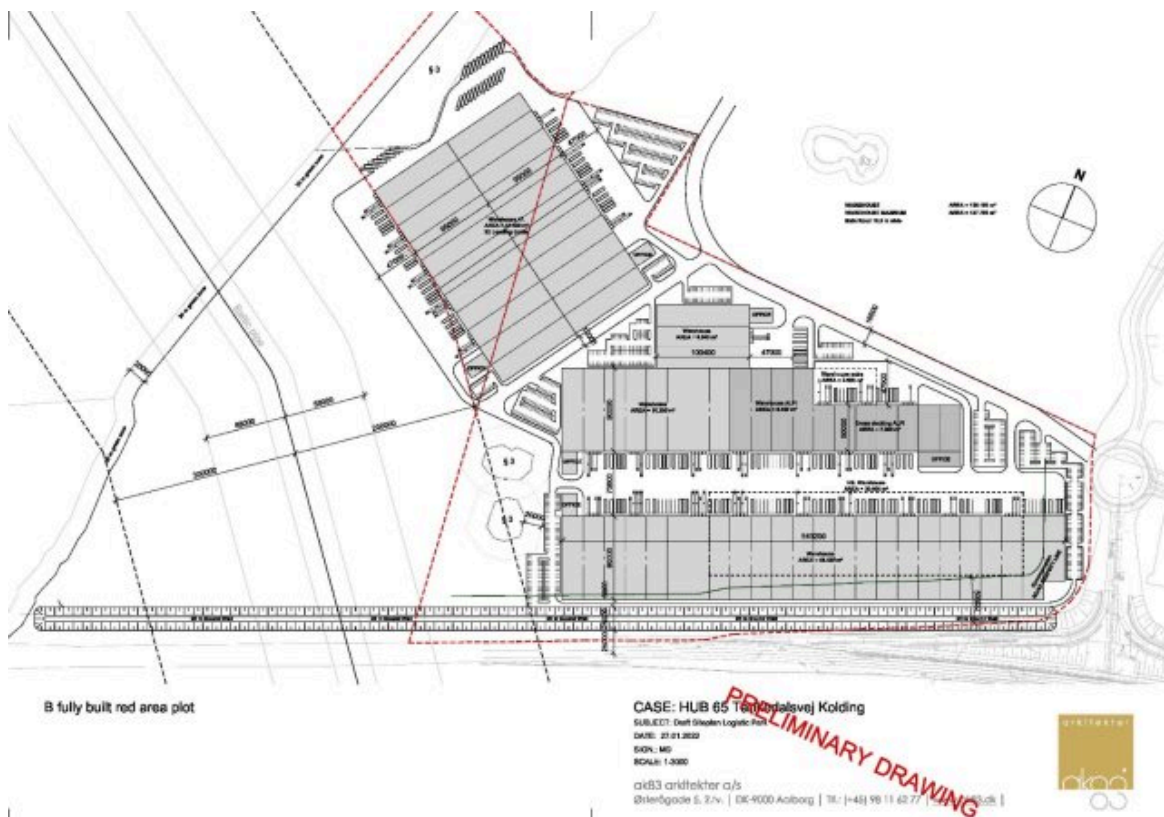
Hvis den mulige bebyggelsesprocent fastholdes som i forslaget, vil det betyde, at bebyggelsen i den sydlige del af lokalplanområdet i høj grad vil blive koncentreret op mod den nye stamvej igennem området. Området omfattet af Baltic Pipe vil i dette scenarie blive et grønt område, hvor det kan afdækkes nærmere, hvordan området i så fald skal indrettes.

Bygherre har udarbejdet visualiseringer og situationsplan, som viser placering af fremtidige byggeri, og at området mod vest kan anvendes til grønt område og natur.

Hvis muligheden for bebyggelse begrænses til en placering uden for området omfattet af landsplandirektivet, vil der ikke være behov for terrænregulering i op til 4 meter for at afvande den syd-vestligste del af lokalplanområdet. Desuden reduceres jordvolden udstrækning mod Tankedalsvej.



3. Uændret afgrænsning af lokalplanområde med begrænsninger for anvendelse og placering af bebyggelse.



Bygherres udkast til disponering af delområde 1 syd for ny stamvej jf. princip beskrevet i punkt 3.

Bilag

Energinet Teknik- og Anlægs høringssvar på lokalplan 0831-32 i Kolding Kommune0.pdf

Høringsvar til lokalplanforslag 0831, Stender og Hines.pdf

Indsigelse mod lokalplan nr.pdf

2022.03.02_Kolding - Tankedalsvej - Siteplan_200m_respect_green.pdf

Kamerastandpunkter.pdf

STENDER_HUB 65_Luftfoto_001 copy (Large).jpg

STENDER_HUB 65_Luftfoto_002 copy (Large).jpg

STENDER_HUB 65_CAM_001 copy (Large).jpg

STENDER_HUB 65_CAM_002 copy (Large).jpg

STENDER_HUB 65_CAM_003 copy (Large).jpg

STENDER_HUB 65_CAM_004 copy (Large).jpg

Punkt 3: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0415-19 Ved Bomhusvej

21/30019

Resumé

Lokalplanen udarbejdes på grund af et ønske fra områdets udvikler og åbner op for realisering af op til 230 boliger med tilhørende infrastruktur og grønne arealer i forlængelse af den nye bydel Vonsild Øst, som blev lokalplanlagt i januar 2021.

Der er i planlægningen fokus på variation i boligtyper, boligområdets tilpasning til landskabet, sammenhæng med det rekreative strøg langs Dalby Møllebæk og forebyggelse af trafikstøjgener.

Sagen behandles i

Plan og Teknik, Økonomi og Strategi og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0415-19 Ved Bomhusvej – et haveboligområde sendes i offentlig høring i 8 uger,

at miljørapport for planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Forslaget indstilles til godkendelse med den bemærkning, at delområde 3 kun udlægges til åben-lav bebyggelse.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 15,6 ha og er beliggende syd for Bomhusvej, som er under etablering i det sydlige Vonsild.

Lokalplanen udarbejdes på grund af et ønske fra Stender Gruppen og Birch Ejendomme. Lokalplanlægningen er en opfølgning på, at området blev udlagt til byudvikling i Kommuneplan 2021. Afgrænsning af byudviklingsområdet stammer fra en justering af strukturplanen for Vonsild-Dalby området godkendt i de tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalg og Økonomiudvalg i marts 2018 som afsæt for den fremtidige planlægning for området.



Afgrænsning af lokalplanen vist på baggrund af luftfoto.

Historik

Det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalg vedtog den 1. december 2021, at der skal udarbejdes lokalplan 0415-19 Ved Bomhusvej – et haveboligområde. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper.

Lokalplanens indhold

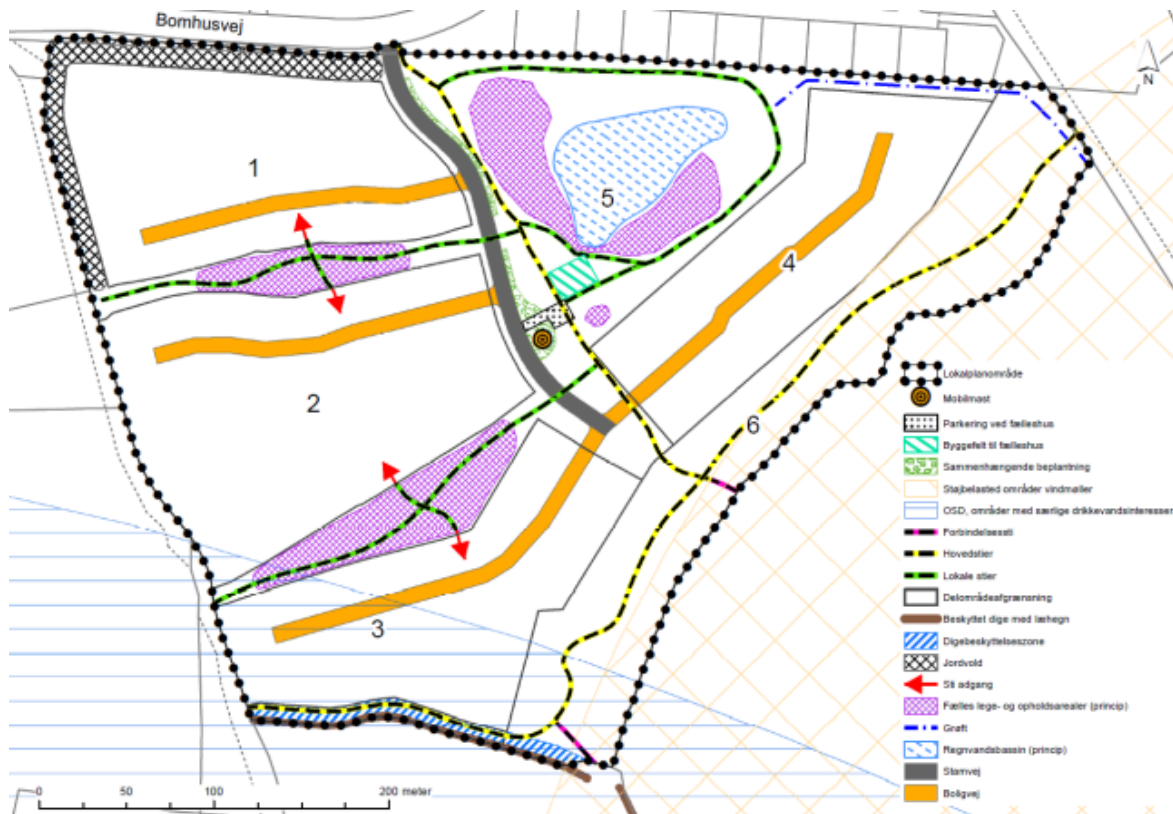
Lokalplanområdet er, på nær et lille areal ved Bomhusvej, beliggende i landzone og overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse. Det lille areal ved Bomhusvej fastholdes i byzone.

Lokalplanområdet blev udlagt til byudvikling i Kommuneplan 2021 i december 2022. Det meste af lokalplanområdet indgår i et større rammeområde 0415-B1 (blandet boligbebyggelse, dvs. fritliggende parcelhuse, rækkehuse og etageboliger i op til 2 etager) og et bælte mod øst i rammeområde 0415-G2 (natur og friluftsområde). Lokalplanområdet ses som forlængelse af den nye bydel Vonsild Øst, som blev lokalplanlagt i januar 2021 (lokalplan 0415-15 Vonsild Øst) og er nu ved at blive etableret.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Bomhusvej, som er under etablering umiddelbart nord for lokalplanområdet. I lokalplanen udlægges en stamvej, som forløber nord-syd centralt gennem planområdet og fordeler trafikken til boligenklaver, som adskilles af grønne kiler med fælles opholdsarealer og sigtelinjer mod det åbne landskab og bevaringsværdig gårdbebyggelse Christiansminde vest for Vonsildvej. Lokalplanområdet opdeles således i fire delområder til boligbebyggelse (delområder 1-4), et delområde til fælles opholds- og grønne arealer, veje, stier, et fælleshus og regnvandsbassin (delområde 5) samt et delområde til natur- og friluftsmål langs Dalby Møllebæk i øst (delområde 6).

De to nordvestlige delområder til boligbebyggelse (delområder 1 og 2) reserveres til tæt-lav boligbebyggelse, dvs. dobbelthuse, rækkehuse og lignende boliger sammenbygget i skel. Disse delområder ligger tættest på lokalcenter Padholm (planlagt umiddelbart nordvest for lokalplanområdet), skole og daginstitutioner (længere mod nordvest), hvorfor de vurderes oplagte til større boligthed. Det nordøstlige delområde til boligbebyggelse (delområde 4) forbeholdes åben-lav boligbebyggelse, dvs. fritliggende parcelhuse. I det sydlige delområde til boligbebyggelse (delområde 3) giver lokalplanen, efter udviklerens ønske, mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, dog ikke en kombination af disse. Der tillades ikke kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i det enkelte delområde for at sikre, at delområderne hver for sig fremstår med ensartet karakter.

Lokalplanen åbner op for, at der kan etableres op til 230 boliger. Hvis bygherrer i fremtiden vælger at etablere tæt-lav bebyggelse i delområde 3, vil der i lokalplanområdet kunne realiseres op til ca. 210 boliger i tæt-lav bebyggelse og ca. 20 fritliggende parcelhuse.



i større format fremgår af kortbilag 4 til lokalplanen).

Lokalplankort (kortet)



Illustrationsplanen viser, hvordan området kan komme til at se ud (kortet i større format og en alternativ disponering med parcelhuse i delområde 3 fremgår af kortbilag 6 og 7 til lokalplanen).

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse med en højde på op til 2 etager og 8,5 meter, dog i delområde 1 kun én etage og 6,5 meter for at boligerne ikke bliver belastet af trafikstøj.

Det er intentionen at give mulighed for såvel traditionel som moderne arkitektur.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at tæt-lav boligbebyggelse skal fremstå i grupper af op til 30 boliger, som adskiller sig fra øvrige grupper i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk, herunder f.eks. tagform, taghældning, facadefarver og materialer. Bestemmelsen skal sikre variation af bebyggelsens udtryk i det forholdsvis store lokalplanområde samtidig med, at bebyggelsen inden for grupperne får et harmonisk udtryk. Det er hensigten, at der dannes mindre enklaver med egen karakteristisk arkitektur og dermed egen identitet. Inden for gruppen skal bygningerne ikke nødvendigvis være ens, men skal have samme tagform og taghældning, der giver gruppen et fælles præg.

Det er ligeledes intentionen, at sikre, at det allerede lokalplanlagte boligområde nord for (lokalplan 0415-15 Vonsild Øst - en ny bydel) og det nye boligområde vil fremstå som én bydel.

Langs lokalplanområdets østlige afgrænsning, langs Dalby Møllebæk, udlægges et grønt natur og friluftsområde. Stien langs bækken i hele lokalplanområdets udstrækning skal sikre sammenhæng med resten af den grønne kile langs Dalby Møllebæk, som strækker sig mod nord helt til Kolding Fjord. Desuden udlægges forbindelsesstier til fremtidige grønne arealer, der i kommuneplanen er udlagt syd og øst for lokalplanområdet.

I den nordlige del af lokalplanområdet udlægges areal til et regnvandsbassin, som indpasses i grønne omgivelser og opholdsarealer for at bidrage til boligområdets visuelle og rekreative kvalitet. Mellem regnvandsbassinet og stamvejen udlægges et areal til sammenhængende beplantning med træer og buske, som skal definere det forholdsvis lille landskabsrum med regnvandsbassinet i midten. Landskabsrummet defineres fra nord, øst og sydøst af den kommende boligbebyggelse. Samtidig har beplantningen en afskærmende virkning i forhold til en mulig mobilantennemast.

Den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet følger et beskyttet dige. Diget med tilhørende markant læhegn bevares og der udlægges en zone friholdt for bebyggelse, udstykning og høj beplantning.

Lokalplanens bestemmelser om terrænregulering har til formål at bevare de karakteristiske landskabstræk og harmonisk udformning af terræn mellem ejendomme. samtidig med, at der sikres hensigtsmæssig vandafstrømning i skybrudssituation og tilgængelighed fra veje til huse. I den nordlige del af lokalplanområdet tillades etablering af skråningsanlæg i forbindelse med terrænregulering umiddelbart nord for lokalplanområdet, på tilgrænsende boliggrunde omfattet af lokalplan 0415-15 Vonsild Øst - en ny bydel. Efter vedtagelse af lokalplan 0415-15 har det vist sig hensigtsmæssig at hæve terrænet på tre af de tilgrænsende boliggrunde for at sikre disse grundenes indpasning i omgivende terræn uden at påvirke grundenes udnyttelsesmulighed.

Forslag til lokalplanen fremgår af bilag.

Trafikstøj

På grund af trafikstøj fra Vonsildvej skal de nærmest beliggende boliger sikres med en støjvold. Bebyggelse i lokalplanområdets nordvestlige del (delområde 1) tillades af samme årsag kun med én etage. Planlagt jordvold langs Bomhusvej vil afskærme de kommende boliger fra trafikstøjen på vejen og svare til de planlagte jordvolde på vejens nordside.

Kommuneplanens retningslinjer

Der er i planlægningen fokus på at varetage de interesser, der gælder inden for kommuneplanens arealudpegning af potentielle økologiske forbindelser og bevaringsværdigt landskab langs Dalby Møllebæk. Arealerne langs bækken friholdes derfor for bebyggelse og der stilles krav om sorte tage, for at området på afstand påvirker landskabsoplevelsen mindst muligt. Desuden skal der i den sydlige del af lokalplanområdet tages højde for, at arealet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, hvorfor lokalplanen indeholder særlige vilkår for større parkeringspladser og kørearealer.

Miljørapport

Som et grundlag for beslutningen om at fremlægge planen er der udarbejdet miljørapport. Den indeholder beskrivelser og vurderinger af de mulige væsentlige miljøpåvirkninger, som vil kunne forekomme som følge af etablering af boligområdet.

Miljørapporten belyser, hvorvidt trafikken fra lokalplanområdet vil belaste eksisterende boligområder med trafikstøj.

Resultatet af støjberegningerne viser, at støjen vil forøges med 0,1-0,2 dB ved de eksisterende boliger langs Vonsildvej i området mellem Lykkeshave og Vyffs Vej. Den mindste ændring af støjen som det menneskelige øre kan opfatte, er en ændring på 1 dB, hvis to støjniveauer sammenlignes umiddelbart efter hinanden. En ændring på 1 dB betragtes derfor i praksis ikke som en tydeligt hørbar ændring.

Ved de planlagte boliger i lokalplanområde 0415-15 langs med Vonsildvej vil støjen øges med 0,1-0,2 dB, og ved de planlagte boliger umiddelbart nord for Bomhusvej vil støjen øges med 0,6-1,2 dB, men begge steder vil støjen fortsat

være lavere end Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi 58 dB pga. de forudsatte jordvolde. Når støjen er lavere end den vejledende grænseværdi, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og den forventes ikke at have negative helbredseffekter.

Miljørapporten konkluderer på denne baggrund, at en realisering af lokalplanen ikke vil føre til en væsentlig miljøpåvirkning ved de eksisterende boligområder.

Miljørapporten fremgår af bilag.

Politiske fokusområder, programmer, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalgs politiske fokusområde i forhold til understøttelse af Det gode liv og styrkelse af bosætningsmuligheder i Kolding, samt fokusområder, Varieret boligudbud og Den attraktive by. Lokalplanen skaber mulighed for en ny bydel med boliger, som matcher forskellige behov – både rækkehuse og parcelhuse i samspil med omgivende landskab. Boligområdets attraktivitet understøttes af nærhed til en planlagt dagligvarebutik nordvest for lokalplanområdet. Endvidere tager planlægningen afsæt i områdets autenticitet, idet arealer langs Dalby Møllebæk udlægges til bynære naturarealer med stier, mens beskyttet dige og markant beplantning bevares.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, at udviklingen af boligområdet sker med en kvalitet, der bidrager til bedre liv. Planlægningen vil i overensstemmelse med arkitekturstrategiens intentioner bidrage til områdets identitet, da bevaringsværdige elementer og særlige landskabstræk bevares. Desuden arbejdes i planlægningen med adgang til opholdsarealer, natur og rekreative områder og gode sti- og vejforbindelser. Der sættes endvidere fokus på, at den nye bebyggelse mod det åbne land understøtter den gode landskabsoplevelse. Endelig tages der højde for de fremtidige klimaforhold ved sikring af tilstrækkeligt areal til håndtering af regnvand.

Bæredygtighed

Bygherres påtænker at udvikle lokalplanområdet som et bæredygtigt boligområde. Bygherres overvejelser omkring bæredygtighed knytter sig til tilpasning til det eksisterende landskab, forsinkelse af regnvand, forøgelse af biologisk mangfoldighed, forbedring af dyr og planterers levesteder, jordbalance, reduktion af bygningernes CO₂-aftryk, bred beboersammensætning og muligheder for fællesskaber.

Bygherres notat om bæredygtighed fremgår af bilag.

Plankategori

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring.

Udvikleren har anmodet om, at planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Forvaltningen anbefaler derfor, at planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 29. april – 24. juni 2022. Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 30. august 2022.

Bilag

Bygherres notat om bæredygtighed

Miljørapport for lokalplan 0415-19

Lokalplan 0415-19_forslag

Punkt 4: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0421-73 Ved Ambolten

22/8833

Resumé

Det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalg besluttede den 1. september 2021, at der skulle udarbejdes et nyt plangrundlag for at imødekomme Koldinghallernes ønske om etablering af ny bebyggelse til idrætsformål ved Vonsildvej og Ambolten i det sydlige Kolding.

Lokalplan 0421-73 vil give mulighed for en fleksibel anvendelse af området til forskellige former for sport og idræt samt at etablere bebyggelse og tilhørende parkering til disse formål.

Sagen behandles i

Plan- og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0421-73 Ved Ambolten – et område til idræt sendes i offentlig høring i 4 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget offentliggøres samtidig.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 2,5 ha og er beliggende ved Vonsildvej i det sydlige Kolding i tilknytning til Koldinghallernes eksisterende bygninger og faciliteter på Ambolten.

Baggrunden for udarbejdelsen af en ny lokalplan for området er, at Koldinghallerne ønsker at udvide mulighederne for forskellige former for sport både i det fri og under tag.



Luftfoto, der viser lokalplanområdets afgrænsning og de eksisterende forhold (2021)

Historik

Det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalg vedtog den 1. september 2021, at der skal udarbejdes lokalplan 0421-73 ved Ambolten – et område til idræt. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper.

Planforhold

Området er omfattet af lokalplan 0421-72 Ved Ambolten – et område til offentlige formål og lokalplan 0421-72-01 Ved Ambolten – et område til offentlige formål – tillæg 1 til lokalplan 0421-72.

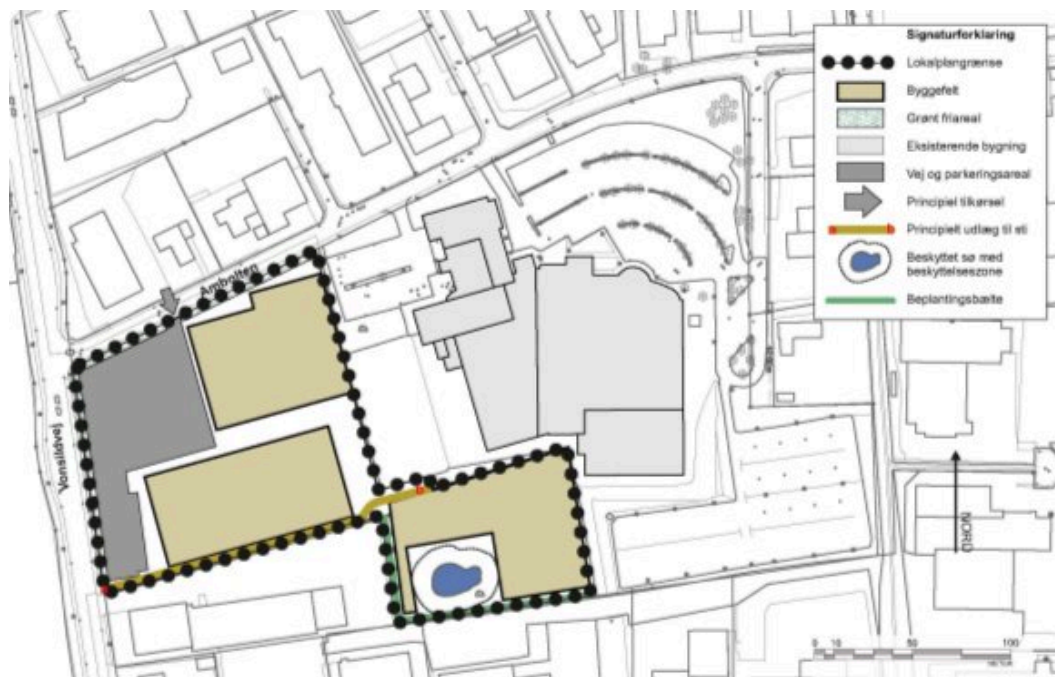
Ønsket om etablering af idrætsfaciliteter er ikke foreneligt med lokalplanens rammer for den vestlige del af området, der er udlagt til parkering og grønt område. Både lokalplan og lokalplantillæg aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplan 0421-73, således at der fremover kun er én gældende plan for det samlede område.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 0421-O1, som udlægger området til offentlige formål, idrætsanlæg, kulturelle institutioner, uddannelsesinstitutioner og dag- og døgninstitutioner. Rammebestemmelserne fastsætter bebyggelsesprocenten til 50, mens den maksimale bygningshøjde er bestemt til 14 meter og maksimalt 3 etager.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Områdets disponering og bebyggelse

Lokalplanen vil give mulighed for bebyggelse til idrætsformål i op til 14 meters højde. Lokalplanen udlægger store og fleksible byggefelter, således at den kommende bebyggelse kan tilpasses de aktuelle behov. Bebyggelsesprocenten må dog, uanset byggefelternes størrelse, maksimalt være 50.



Lokalplanens kortbilag 2, som viser udlæg af byggefelter, parkering og øvrige arealer

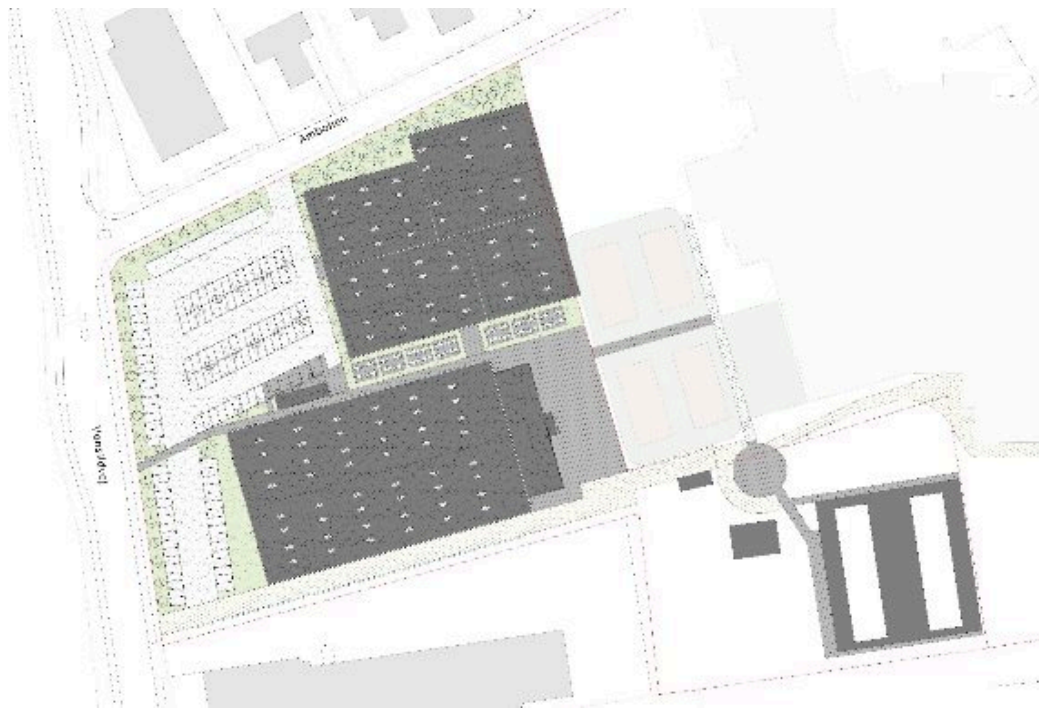


Illustration af den forventede bebyggelse i lokalplanområdet

Ubebyggede arealer kan anvendes til parkering samt udendørs idræt, eller beplantes med græs, buske eller træer. Mod Vonsildvej udlægges desuden et grønt friareal.

Arealet mellem bebyggelsen og det grønne friareal udlægges til parkering. Vejadgang skal ske fra Ambolten, og der kan ikke etableres hverken ind- eller udkørsel direkte fra Vonsildvej.

Lokalplanen sikrer en stiforbindelse gennem området, der tjener til at binde de forskellige aktiviteter i området sammen. Dette gør det bl.a. muligt at løse de varierende parkeringsbehov i sammenhæng med det øvrige idrætsområde uden for lokalplanafgrænsningen.

Klimatilpasning, miljø og natur

Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimal bebyggelse og befæstelse af området, således at det regnvand, der kan afledes fra området, begrænses. Lokalplanen giver mulighed for etablering af grønne tage og kontrolleret opstuvning af regnvand, således at vandet kan forsinkes eller ledes væk fra områder, hvor det er uønsket eller giver udfordringer for f.eks. trafikken.

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra trafikken på Vonsildvej. Anvendelsen til idrætsformål er dog ikke defineret som støjfølsom, og det er derfor ikke nødvendigt at skærme mod støjen.

Lokalplanområdet omfatter en mindre sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Lokalplan 0421-73 viderefører de bestemmelser om minimumsafstand til bebyggelse og anlæg, som er vedtaget ved tidligere planlægning.

Miljøscreening

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

Politiske fokusområder, programmer, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen giver mulighed for at udvikle og styrke det samlede idrætsområde i Kolding syd og understøtter dermed idrætslivet, både lokalt og regionalt. Det er i tråd med turismestrategien og kommuneplanens hovedstruktur.

Plankategori

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring.

By- og Udviklingsforvaltningen anbefaler, at planforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger i perioden 19. april 2022 – 17. maj 2022. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- planforslaget vurderes ikke at være særlig omfangsrigt,
- høringsperioden ligger uden for almindelige ferieperioder.

Endelig vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser forventes Plan- og Teknikudvalget at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse den 14. juni 2022.

Bilag

Bilag - Miljøscreening af lokalplan 0421-73 ved Ambolten.pdf

NYT bilag - Forslag til lokalplan 0421-73 ved Ambolten.pdf

Punkt 5: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0911-14 Ved Eegsvej - Stenderupvej

21/24760

Resumé

Planforslaget udarbejdes for at åbne op for realisering af ca. 9 fritliggende parcelhuse og ca. 86 rækkehuse med tilhørende veje, opholds- og grønne arealer.

Der er i lokalplanen fokus på tilpasning af bebyggelsen til landsbymiljøet i Agtrup, på naturbeskyttelse og på støjafskærmning i forhold til nærliggende virksomheder.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0911-14 Ved Eegsvej - Stenderupvej – et haveboligområde sendes i offentlig høring i 8 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget offentliggøres samtidig.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 8 ha og er beliggende i den vestlige udkant af Agtrup, syd for Stenderupvej og vest for Eegsvej.

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske fra Birch Ejendomme, efter aftale med lodsejeren, og er en opfølgning på, at området blev udlagt til boliger i Kommuneplan 2021-2033.



Luffoto med lokalplanområdets afgrænsning

Historik

Det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalg vedtog den 29. september 2021, at der skal udarbejdes lokalplan 0911-14 Ved Eegsvej – Stenderupvej – et haveboligområde.

Plan- og Teknikudvalget drøftede den igangsatte lokalplanlægning den 1. februar 2022 i forhold til fordelingen af boligtyper i lokalplanområdet.

Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper, dog er antallet af boliger reduceret, idet der er indarbejdet et mindre antal fritliggende parcelhuse i stedet for en del af de tidligere påtænkte rækkehuse.

Dialog med bygherre

Lokalplanforslaget er udarbejdet i samarbejde mellem By- og Udviklingsforvaltningen og bygherren.

Efter den politiske drøftelse i forhold til fordelingen af boligtyper i lokalplanområdet har bygherre revurderet projektet. I dialog med forvaltningen blev der udpeget arealer til fritliggende parcelhuse således, at de indpasses i den oprindelig påtænkte struktur af området. Bygherre havde et stærkt ønske om at fastholde de øvrige arealer til rækkehuse.

Lokalplanens indhold

Det meste af lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone. Det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

Med endelig vedtagelse af lokalplanen ophæves lokalplan 0911-44, Ved Eegsvej – et erhvervsområde fra 2007, for næsten hele planområdet.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stenderupvej. Der udlægges en stamvej fra Stenderupvej og en boligvej rundt i området. Desuden udlægges stier, som bl.a. vil fungere som en skolevej og adgangsvej til dagligvarebutik.

For at fremtidssikre området udlægges også areal til en eventuel vej- og stiadgang videre mod vest, hvis det på et tidspunkt bliver relevant med byudvikling på naboarealerne.

Lokalplanen udlægger området til dels tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse) og dels åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse). Dermed gives mulighed for ca. 86 boliger i rækkehuse og ca. 9 parcelhuse.

Der planlægges for bebyggelse i én etage, fordi en eventuel 1. sal på det meste af lokalplanområdet ville være belastet af virksomhedsstøj fra nærliggende virksomheder.

Da terræn i lokalplanområdet skråner ned mod sydøst og øst, er der i planlægningen fokus på byggeriets tilpasning til terræn. Dette fald bevares så vidt det er muligt, og derfor er der i lokalplanen restriktioner på terrænændringer. På nærmere afgrænsede arealer tillades terrænregulering over +/- 0,5 meter i et omfang, som er nødvendigt for at sikre hensigtsmæssig vandafstrømning i skybrudssituation samt tilgængelighedskrav fra veje til boligerne.

For at sikre arkitektonisk variation i boligområdet, og tilpasning til landsbymiljøet, er der i lokalplanen stillet krav om, at bebyggelse i delområder med rækkehuse materiale-, farve- og formmæssigt adskiller sig fra andre delområder og i sig selv skaber en harmonisk helhed.

Lokalplanforslaget giver mulighed for tage i form af saddeltage, tage med ensidig taghældning og flade tage. Bygningernes facader skal fremstå i jordfarver, hvilket indpasser bebyggelsen i nærliggende landsbymiljø og i forhold til det åbne landskab mod vest.

Det eksisterende regnvandsbassin ved Eegsvej er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Arealet udlægges derfor som naturområde og friholdes for byggeri og større anlæg. Der er i bassinet og nærliggende kratbeplantning registreret bilag-IV art løvfrø. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om bevaring af beplantningen og sikrer afstand mellem bassinet og byggeri og veje. På denne baggrund vurderes planen ikke at beskadige, ødelægge eller påvirke yngle- og rastesteder for bilag IV-arter.

Der udlægges et åbent areal centralt i lokalplanområdet og vest for regnvandsbassinet. Arealet, delvist anvendt til opholdsarealer og delvist til parkering, skaber mulighed for en visuel forbindelse fra den højest beliggende del af området mod regnvandsbassinet. Der gives på arealet også mulighed for et fælleshus, et orangeri, en pavillon og et skur i tilknytning til fælleshuset.

I den sydøstlige del af lokalplanområdet, som er belastet af støj fra nærliggende virksomheder, udlægges et grønt areal. Arealen må ikke anvendes til ophold og vil fremstå med naturpræget beplantning med hjemmehørende arter, frugttræer og -buske. De grønne arealer skal gennem minimal pleje være med til at skabe plads og levedulighed for vilde bier, sommerfugle og fugle og har samtidig en positiv indvirkning på menneskers generelle trivsel og på den biologiske mangfoldighed i landsbyen.

Parkering påtænkes som en kombination af privat parkering ved den enkelte bolig og fælles parkeringspladser.

Forslag til lokalplanen fremgår af bilag.



Illustrationsplanen viser, hvordan området kan komme til at se ud.

Virksomhedsstøj

Der findes erhvervsaktiviteter nord og syd for lokalplanområdet. For ikke at indskrænke virksomhedernes råderum, og for at beskytte boligområdet mod virksomhedsstøj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier, stilles i lokalplanen

krav om passende afstand mod sydøst og støjafskærmning mod nord og sydvest.

Støjafskærmningen mod nord forventes i form af en jordvold med en støjskærm ovenpå. Mod virksomheden forventes en jordvold på op til 2,5 meter med støjskærm på op til 2,5 meter ovenpå. Støjafskærmningens højde nedtrappes mod øst og ved de eksisterende parcelhusgrunde forventes en jordvold med en højde på 1 meter med 2,5 meter høj støjskærm ovenpå. Lokalplanen stiller krav om beplantning på støjafskærmningen og en tilbagetrukket placering ved skel til naboboliger mod nord for at minimere skygger og visuel påvirkning til, hvad der kan forventes i et boligområde, hvor bebyggelsen opføres i overensstemmelse med skråhøjdegrænseplan, jf. Bygningsreglementet.

Mod sydvest stiller lokalplanen krav om støjafskærmning med en højde på 2-2,5 meter. Støjafskærmning forventes her at blive etableret som støjskærm.

Interesse fra omboende

By- og Udviklingsforvaltningen oplever interesse for planlægningen fra omboende, nærliggende virksomheder og Stenderup Halvøråd.

Der fokuseres primært på fordeling af boligtyper og antallet af boliger i lokalplanområdet, men der er også stemmer for, at området bør henlægges til natur eller udvikle sig til erhvervsområde i overensstemmelse med gældende lokalplan 0911-44, Ved Eegsvej – et erhvervsområde fra 2007.

Forvaltningen vurderer, at det foreliggende lokalplanforslag kan bidrage til et fortsat velfungerende og mangfoldigt lokalsamfund.

Det er aftalt med Stenderup Halvøråd, at der arrangeres et borgermøde i forbindelse med offentlig høring af planforslaget.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Miljøscreeningen fremgår af bilag.

Politiske fokusområder, programmer, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalgs politiske fokusområde i forhold til at sikre et mangfoldigt udvalg af attraktive boliger og boligområder med fællesskabet som omdrejningspunkt i kommunens mindre byer. På nuværende tidspunkt er udbud af rækkehuse i Agtrup og Sdr. Bjert meget begrænset.

Plankategori

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring.

Bygherren har anmodet om, at planforslaget sendes i høring i 8 uger. Forvaltningen anbefaler derfor, at planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 20. april 2022 – 15. juni 2022.

Endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, forventes Plan og Teknikudvalget at kunne få forelagt lokalplan til endelig vedtagelse den 16. august 2022.

Bilag

LP 0911-14 miljøscreening

LP 0911-14 forslag

Punkt 6: Fremlæggelse af forslag til lokalplantillæg 0912-5A-01 For et område ved Gl. Bjert i Sdr. Bjert med tilhørende kommuneplantillæg 13

22/7831

Resumé

Plan og Teknik besluttede den 1. februar 2022 at igangsætte planlægningen for Gl. Bjært 60A-R (Bjertgård) beliggende i Sdr. Bjert, for at give mulighed for en udnyttelse af spidsloftet (dvs. 2. sal) på ejendommen til endnu en etage i de eksisterende boliger. Således kan disse blive 3 etager.

Sagen behandles i

Plan og Teknik, Økonomi og Strategi samt Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 13 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplantillæg 0912-5A-01 For et område ved Gl. Bjert i Sdr. Bjert sendes i offentlig høring i 8 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planarbejdet sker på initiativ fra ejerne af Gl. Bjært 60M, som ønsker at udnytte spidsloftet over deres bolig til endnu en etage, dvs. 2. sal. Indretning af 3 etager er dog ikke muligt jævnfør gældende kommuneplan og lokalplan 0912-5A.

By- og Udviklingsforvaltningen vurderer, at de ønskede 3 etager godt kan realiseres, uden at planområdet væsentligt vil ændre karakter, når etageantallet holdes inden for bygningskroppen af den eksisterende bebyggelse.



Luftfoto, som viser afgrænsningen af lokalplantillæggets område

Historik

Plan- og Teknikudvalget vedtog den 1. februar 2022, at der skal udarbejdes et tillæg til lokalplan 0912-5A for et område ved Gl. Bjert i Sdr. Bjert med tilhørende kommuneplantillæg. De foreliggende planforslag er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper.

Indkaldelse af idéer og forslag

Da kommuneplantillægget er af principiel karakter, har der i perioden 24. februar – 10. marts 2022 været gennemført indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen.

By- og Udviklingsforvaltningen modtog to besvarelser fra henholdsvis Miljøstyrelsen og ejerne af Gl. Bjært 36 (Westerbygård):

Miljøstyrelsen

Miljøstyrelsen gør opmærksom på, at dele af planområdet er udlagt som nitratfølsomme indvindingsområder, særlige drikkevandsinteresser og større sammenhængende landskab. Oplægget kan således potentielt være i konflikt med de nationale interesser, hvorfor styrelsen forventer, at disse forhold behandles i den videre planproces.

Det vil blive indarbejdet i lokalplantillægget.

Gl. Bjært 36 (Westerbygård)

Ejerne af Westerbygård foreslår en opdeling af det nye rammeområde 0912.G2, som udlægges til natur- og landskabskorridor. De ønsker, at arealet beliggende øst for gårdens allé fastholdes som natur- og landskabskorridor med mulighed for regnvandshåndtering, mens arealet vest for alléen udlægges til landbrugsområde.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt, at der sker en opdeling af rammeområdet, da området skal forblive en samlet landskabskorridor frem til Gl. Bjært i henhold til Helhedsplan for Agtrup-Sdr. Bjert fra oktober 1998.

Forvaltningen foreslår dog, at det præciseres, at en del af området kan anvendes til landbrugsformål. Således ændres den supplerende rammebestemmelse til: landskabelig udsigtskorridor, faunapassage og afgrænsningsareal.

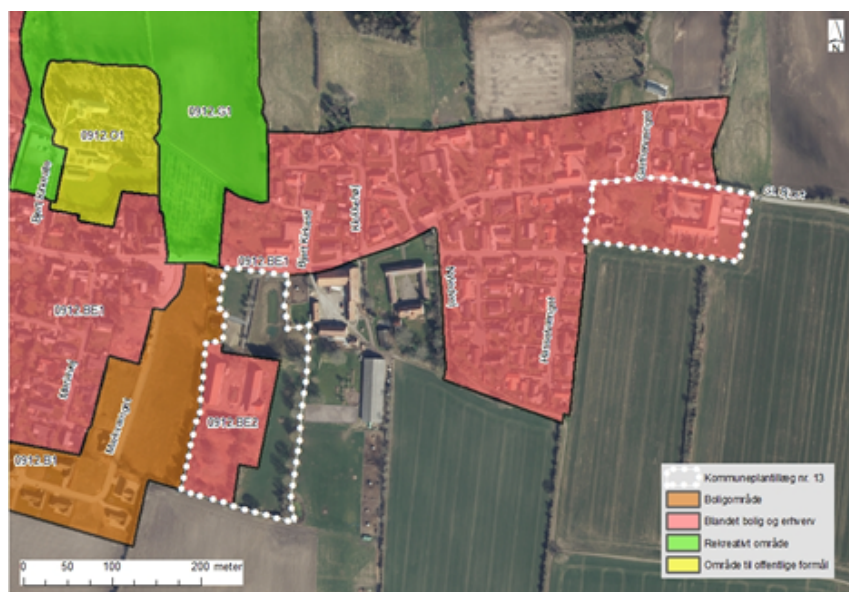
Kommuneplantillæggets indhold

Planområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af rammeområde 0912.BE1, der udlægger området til blandet bolig og erhverv. Bygningshøjden er fastsat til 8,5 meter og maks. 1,5 etager, hvorfor en realisering af 3 etager ikke kan ske inden for nugældende rammeområde.

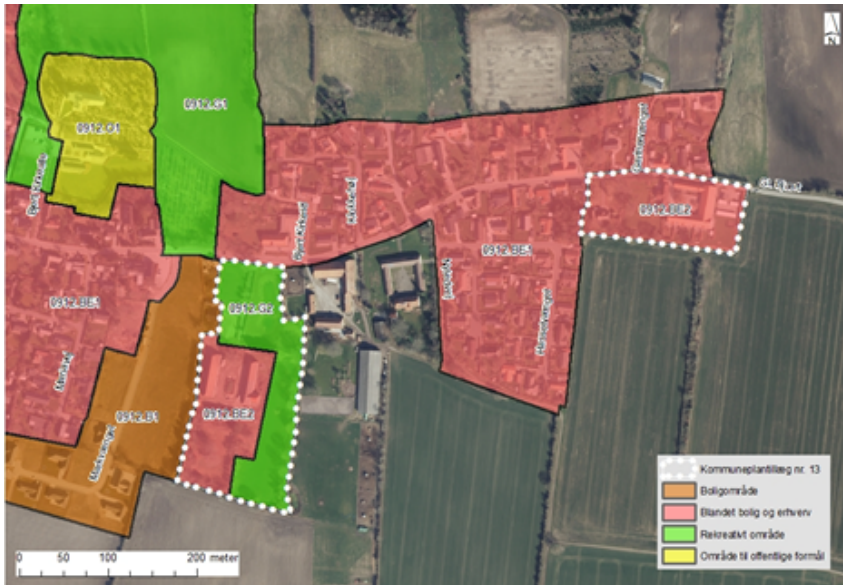
Med kommuneplantillægget planlægges en rammeændring, hvor planområdet går fra at være beliggende i rammeområde 0912.BE1 til at være beliggende i rammeområde 0912.BE2, som allerede omfatter Westerbygård (Gl. Bjært 36) vest for planområdet. Rammebestemmelserne for rammeområde 0912.BE2 fastsætter bygningshøjden til 11,0 meter, men fastlægger ikke etageantallet, blot skal etagearealet holdes under de bevaringsværdige bygningers rygningshøjde.

Langs den nordøstlige del af rammeområdet 0912.BE2 ved Westerbygård udskiller kommuneplantillægget et nyt rammeområde 0912.G2, som udlægges til natur- og landskabskorridor i landzone.

Baggrunden er, at forvaltningen er blevet opmærksom på, at lokalplan 0912-13 Westerbygård – et boligområde omfatter et mindre areal, som ikke er rammelagt i Kommuneplan 2021-2033. Med kommuneplantillægget bringes forholdet i orden. Således bliver der ikke nye, flere eller andre muligheder for området end tidligere.



Luftfoto (rammekort) før kommuneplantillæg 13



Luftfoto (rammekort) efter kommuneplantillæg 13

Lokalplantillæggets indhold

Planområdet er omfattet af lokalplan nr. 0912-5A - For et område ved Gl. Bjert i Sdr. Bjert.

Lokalplantillægget skal åbne op for etablering af 3 etagers boliger inden for den eksisterende bebyggelse. Således vil den planmæssige ændring kun i meget begrænset omfang påvirke såvel Bjertgård, som den omkringliggende by, da der ikke tillades flere boliger på ejendommen. Derfor er det vurderet, at det nye plangrundlag kan tilvejebringes som et tillæg til den nugældende lokalplan.

Lokalplantillægget skal sikre, at den eksisterende bebyggelse (Bjertgård) kun må ombygges med respekt for det nuværende udvendige udseende. Det betyder, at det f.eks. ikke vil være muligt at ændre på bygningskroppen, bygningshøjden, tagformen eller lignende. I den tilføjede 3. etage vil der alene kunne tillades nye tagvinduer som ovenlys/skråvinduer, såfremt de respekterer bygningens arkitektoniske udtryk.



Skråfoto, som viser Gl. Bjert 60A-R (Bjertgård). Den røde markering viser, hvor planlægningen vil give mulighed for 3 etager i form af en udnyttelse af eksisterende spidsloft.

Et nyt plangrundlag, som åbner op for 3 etager, vil være i strid med tinglyst deklARATION på ejendommene udstykket af Bjertgård (Gl. Bjert 60). Derfor er det nødvendigt i forbindelse med planprocessen at ophæve punkt § 2.3, som ikke tillader en udvidelse. Forvaltningen har modtaget en positiv tilkendegivelse fra alle ejere på Bjertgård i forhold til en ophævelse.

Miljøscreening

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

Politiske fokusområder, programmer, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalgs politiske fokusområde i forhold til en bæredygtig udvikling af byerne, ved at skabe rum for en udvikling af boliger, så de matcher de forskellige behov gennem livet.

Plankategori

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

Tidsplan

Forslag til lokalplantillæg med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 2. maj - 27. juni 2022.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 30. august 2022.

Bilag

Indstillingsbilag_skema_indkomne forslag KPT 13_POL.pdf

Indstillingsbilag_indkomne forslag KPT 13_POL.pdf

Forslag_Miljøscreening_LPT 0912-5A-01_POL.pdf

Forslag_Miljøscreening_KPT 13_POL.pdf

Forslag_Lokalplantillæg 0912-5A-01_POL.pdf

Forslag_Kommuneplantillæg 13_POL.pdf

Punkt 7: Opstart af lokalplan 0514-11 Ved Bøgehøjgård – et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg 15

22/2340

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen blev i forbindelse med Byrådets principgodkendelse af Kommuneplan 2021-2033 i juni 2021 pålagt at afsøge muligheder for en byudvikling til boligformål på arealer ved Birkemosevej, nord for Nr. Bjertvej og i sammenhæng med en mulig kommende omfartsvej nord om Nr. Bjert og med tilslutning til Fynsvej.

Derfor ønsker Kolding Kommune at udvikle et nyt boligområde med enfamiliehuse ved Birkemosevej. For at muliggøre byudviklingen skal der udarbejdes en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, som bl.a. udlægger nye arealer i Kommuneplan 2021-2033.

Parallelt med lokalplanarbejdet foreslår By- og Udviklingsforvaltningen, at der udarbejdes en strukturplan for den fremtidige byudvikling i den nordlige del af Kolding by.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 0514-11 Ved Bøgehøjgård – et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg 15,

at der i tillæg til lokalplanarbejdet udarbejdes en samlet strukturplan for området ved Birkemosevej og arealerne omkring den nye omfartsvej rundt om Nr. Bjert.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Kolding Kommune oplever en stigende interesse for bosætning i kommunen. Derfor blev det i forbindelse med budgetaftalen 2021-2025 besluttet at lave en ekstraordinær prioritering af kommunale byggegrunde til enfamiliehuse i de mest efterspurgte områder i Kolding kommune.

Det går lige nu stærkt med byudviklingen. Omkring Kolding by pågår der konkret planlægning for næsten alle de i kommuneplanen udlagte byudviklingsarealer, og i planlægningen er der hovedsageligt intentioner om etageboliger og tæt-lav boligbebyggelser. For at kunne tilbyde fremtidige byggegrunde til enfamiliehuse i tilknytning til Kolding by, er det derfor nødvendigt at udlægge nye arealer til byvækst.

Ved erhvervelse af et areal på ca. 12,5 ha beliggende ved Birkemosevej i den nordlige del af Kolding by, kan der udstykkes ca. 60 kommunale parcelhusgrunde.

Området syd for lokalplanområdet er i dag udlagt til erhverv. Lodsejer og forvaltningen er dog i dialog om en tilvejebringelse af et nyt plangrundlag for området, der muliggør, at området kan ændre anvendelse til boligformål. Lodsejer ønsker at indrette området med ca. 16 parcelhusgrunde og ca. 105 tæt-lav boliger, i form af rækkehuse og dobbelthuse.



Luffoto, som viser lokalplanområdets og byvækstarealets foreløbige afgrænsning (kommunal udstykning).

Kommuneplantillæggets indhold

Planområdet er beliggende i landzone og er ikke rammelagt i Kommuneplan 2021-2033 eller omfattet af en lokalplan. Formålet med kommuneplantillægget er derfor at udlægge et nyt areal til byvækst, så Kolding Kommune i indeværende planperiode kan skabe kommunale byggegrunde i den nordlige del af Kolding by. Det er muligt, fordi Kolding Kommune har oparbejdet en reserve til byvækstarealer.

Baggrunden er, at Kolding Kommune i forbindelse med kommuneplanrevision 2021 ønskede at udlægge et nyt byudviklingsområde på Drejens. Med henvisning til arealernes kystnære placering, gjorde Bolig- og Planstyrelsen indsigelse mod arealudlægget på Drejens. Som følge heraf, er der nord for Drejensvej udpeget et perspektivområde, der alene signalerer, at Kolding Kommune har intentioner om at udlægge byvækstarealer i den fremtidige planlægning. Situationen er derfor, at der i kommuneplanen er redegjort for et nuværende større behov for arealer til boligformål, end den gældende planlægning muliggør. Planlovens konkrete redegørelseskrav i forhold til byvækst kan derfor baseres på redegørelsen i gældende kommuneplan med den nødvendige ajourføring ved udlæg af et nyt areal til byvækst.

Foruden en redegørelse i forhold til rummelighed og behov skal kommuneplantillægget for planområdet indeholde en redegørelse for varetagelse af øvrige hensyn, herunder nationale interesser og kystnær lokalisering, idet arealet er beliggende inden for kystnærhedszonen.

Da kommuneplantillægget vil være af principiel karakter, skal der gennemføres en foroffentlighedsfase i form af indkaldelse af idéer og forslag.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er beliggende højt i terrænet på kanten af Elbodalen. Området anvendes i dag til landbrugsformål og afgrænses mod vest af Birkemosevej og mod øst af jernbanen. Mod nord afgrænses området af en slugt med kraftig beplantning og det åbne land, mens området mod syd afgrænses af et levende hegn. Arealet, som er beliggende syd for lokalplanområdet, er i dag udlagt til erhverv. Tilbage i juni 2021 principgodkendte Byrådet dog, at der kan tilvejebringes ny planlægning på arealet, som muliggør, at området kan ændre anvendelse til boligformål.



Dronefoto, set fra øst mod vest, som viser det nye boligområdes beliggenhed på kanten af Elbodalen. Hvid markering viser den foreløbige afgrænsning af lokalplanområdet.

Lokalplanens formål vil være at muliggøre etablering af et nyt boligområde med åben-lav boligbebyggelse (enfamiliehuse). For at sikre en indpasning og bevaring af områdets topografi og naturkvaliteter, vil planlægningen have fokus på, at områdets disponering og bebyggelse i skala, placering og udformning indgår naturligt i det eksisterende bevaringsværdige landskab. Desuden er intentionen at sikre variation i boligområdet, gode stiforbindelser, adgang til grønne områder og forskellige boformer (parcelhuse med forskellige grundstørrelser). Med afsæt heri forventes området opdelt i 3 delområder bestående af:

- Et delområde med parcelhusgrunde, som vil have en grundstørrelse på 900-1.100 m².

For at sikre udsyn til naturen og landskabet for flest mulige ejendomme overvejer forvaltningen at reducere bygningshøjden for parceller grænsende op til det åbne land. Det betyder, at bygningshøjden her vil være 1 etage og 5,5 meter, mens bygnings-højden for de øvrige parceller vil være 2 etager og 8,5 meter.

- Et delområde med ”kompaktgrunde”, som er mindre parcelhusgrunde, der har en grundstørrelse på 550-700 m².

Forvaltningen oplever en stigende interesse for kompaktgrunde, som er attraktive for de, der ønsker eget hus og have, men ikke ønsker at vedligeholde større udearealer.

- Et delområde med mulighed for etablering af en daginstitution i nær tilknytning til naturen.

Som alternativ til boliger overvejer forvaltningen at give mulighed for etablering af en daginstitution. Baggrunden er, at det forventes, at ny byudvikling omkring Birkemosevej og en ny omfartsvej omkring Nr. Bjert på sigt vil skabe behov for en daginstitution. Der er ikke afsat budgetmidler til byggeriet.

Opmærksomhedspunkter

I planprocessen skal det afklares nærmere, hvordan regnvand i lokalplanområdet skal håndteres. Forvaltningen er derfor i gang med at afdække forskellige muligheder. Herudover vil der i forbindelse med planarbejdet være særlig fokus på hensynet til de bevaringsværdige og større sammenhængende landskaber, særlige geologiske beskyttelsesområder, naturområder § 3 og potentielle økologiske forbindelser (bilag IV-arter). Derudover skal det sikres, at grænseværdierne for trafikstøj og jernbanestøj overholdes på opholdsarealerne inden for lokalplanområdet. Området er desuden omfattet af skovbyggelinje fra Nørre Bjert skov. Det er derfor en forudsætning, at skovbyggelinjen kan reduceres.

Med afsæt i ovenstående er det forvaltningens forventning, at planlægningen kan have væsentlig påvirkning af miljøet og dermed kræve udarbejdelse af en miljørapport.



Illustration som viser den foreløbige disponering af lokalplanområdet.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen åbner op for en kommunal udstykning, hvor finansiering inden for området vil komme fra de afsatte byggemodningsmidler. Desuden vil lokalplanen medføre behov for følgende investeringer i infrastruktur:

- Birkemosevej skal udvides til en kørebanebredde på 6,5 meter fra Nr. Bjertvej til vejtilslutningen til lokalplanområdet.
- Fra Birkemose Alle til vejtilslutningen til lokalplanområdet skal der anlægges enkeltrettet fællestier i begge sider af vejen.
- Der skal etableres en krydsningshelle ved Birkemose Alle, hvor den dobbeltrettede cykelsti munder ud til Birkemosevej.

Det samlede anlægsoverslag i forhold til infrastruktur forventes at være i størrelsesordenen 6.500.000 kr. Overslaget indeholder ikke udgifter til ekspropriation, arkæologi samt ekstraordinær afvanding. De fremtidige faktiske omkostninger kan derfor afvige fra de estimerede. Desuden er det vigtigt at forholde sig til arealerhvervelsen og eksisterende forhold. I den videre proces skal det afklares, om de afledte anlægsudgifter skal komme fra de afsatte byggemodningsmidler eller findes særskilt.

Strukturplan

I forbindelse med Byrådets principgodkendelse af Kommuneplan 2021-2033 i juni 2021 blev By- og Udviklingsforvaltningen pålagt at afsøge muligheder for en byudvikling til boligformål på arealer ved Birkemosevej, nord for Nr. Bjertvej og i sammenhæng med en mulig kommende omfartsvej nord om Nr. Bjert og med tilslutning til Fynsvej.

Foruden igangværende lokalplanlægning har forvaltningen derfor gjort sig nogle indledende overvejelser i forhold til byudviklingspotentialer for et større område omkring Birkemosevej.

Overordnet er det forvaltningens vurdering, at den nordlige del af Kolding by, og området omkring Birkemosevej, vil være en attraktiv placering for et nyt byudviklingsområde.

Kombinationen af landskabet og områdets naturkvaliteter samt en god tilgængelighed til det overordnede vejnet, særligt ved en realisering af omfartsvejen nord om Nr. Bjert, gør området attraktivt for etablering af en mindre bydel bestående af forskellige boligformer, erhverv (miljøklasse 1-3) og lokalcenterfunktioner.

Ved ny byudvikling har forvaltningen identificeret følgende forhold, som planlægningen bør tage afsæt i og hensyn til:

- Byudvikling bør tage afsæt i de stedbundne kvaliteter, særligt områdets natur og kuperede landskab.
- Byudvikling bør ske ud fra en samlet plan, så der skabes gode og sammenhængende boligområder på tværs af nuværende ejendomsgrænser. En samlet disponering af området vil samtidig mindske de potentielle miljøkonflikter mellem virksomheder, boliger og landbrug.

Hvis området ved Birkemosevej og arealet omkring den nye omfartsvej rundt om Nr. Bjert skal udvikles, er det nødvendigt med kommuneplanlægning i henhold til planloven. Baggrunden er, at de omfattede arealer ikke er udlagt i den nugældende kommuneplan. Derfor kan der ikke forventes igangsættelse af lokalplanlægning i indeværende planperiode. Forvaltningen vil afsøge de planlægningsmæssige muligheder for at udlægge byvækstarealer til boligformål på arealerne i forbindelse med næste kommuneplanrevision i 2025.

Politiske fokusområder, programmer, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalgs politiske fokusområde i forhold til at styrke bosætningsmulighederne i kommunen og understøtte Det gode liv og Den attraktive by.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, at planlægningen bidrager til områdets identitet, idet bevaringsværdige elementer og særlige landskabstræk bevares. Desuden arbejdes der i planlægningen med adgang til opholdsarealer, natur og rekreative områder samt gode vej- og stiforbindelser. Der sættes endvidere fokus på, at den nye bebyggelse mod det åbne land understøtter den gode landskabsoplevelse.

Lokalplan og planlægningen understøtter politiske ambitioner i Planstrategi 2019, hvor der var fokus på byvækst i den nordlige del af Kolding.

Plankategori

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

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan og Teknik den 6. september 2022 og Byrådet den 27. september 2022. Byrådet forventes at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse i februar 2023.

By- og Udviklingsforvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 8 uger i perioden den 7. oktober 2022 – den 2. december 2022.

Bilag

Principskitse for byudvikling_PT_07.04.2022.pdf

Punkt 8: Opstart af lokalplan 0515-12 Ved Korshøjgaard med tilhørende kommuneplantillæg 27

19/36365

Resumé

I Kommuneplan 2021–2033 udlagde Kolding Kommune et nyt byudviklingsområde vest for Fynsvej. Stendergruppen har budt ind som investor på udvikling af området. Projektudvikleren ønsker dog arealet udvidet med en lille boliggruppe mod nord.

Planområdet har et areal på ca. 18 ha. Skitseprojektet indeholder ca. 750 boliger fordelt mellem etageboliger og tæt-lav boliger.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 0515-12, ved Korshøjgaard – et etageboligområde med tilhørende kommuneplantillæg 27,

at der sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen tages drøftelse med Miljøstyrelsen om principper for reduktionen af skovbyggelinjen,

at der indkaldes ideer og forslag til forudgående høring om kommuneplantillæg i henhold til planloven.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Godkendt med den bemærkning, at forvaltningen i planlægningen skal sikre en fredningslinje i forhold til skovarealerne på 50 meter, hvor de 30 første meter er skovbrynsrand, og de næste 20 meter kan bruges til havearealer/ophold og lignende. Derudover skal der sikres tilstrækkelige udearealer.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 18 ha og er beliggende langs vestsiden af Fynsvej ved udkørslen af Kolding.

Den sydlige del af området blev taget med i kommuneplan 2021–2033 som nyt byudviklingsområde. Projektudvikleren ønsker dog arealet udvidet med en lille boliggruppe mod nord.

Skitseprojektet indeholder ca. 750 boliger fordelt mellem etageboliger og tæt-lav boliger.

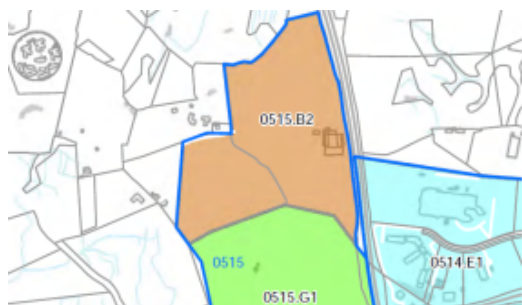


Projektområde

Gennemførelse af projektet kræver udarbejdelse af både kommuneplantillæg og lokalplan.

Kommuneplantillæggets indhold

Den gældende kommuneplan omfatter den sydlige del af projektområdet. Rammeområde 0515-B2 udlægger området til blandet boligbebyggelse i op til 5 etager.



Projektområdet, markeret med brunt

Hvis hele projektområdet skal lokalplanlægges forudsætter det udarbejdelse af kommuneplantillæg, som udvider rammeområdet mod nord, og at etagetallet hæves til 6.

En udvidelse af byudviklingsområdet vil kræve godkendelse fra Plan- og Boligstyrelsen.

Lokalplanens indhold

Som nyt udlagt byudviklingsområde, skal området med en lokalplan overføres til byzone.

Området vejbetjenes fra Fynsvej fra det punkt, hvor en ny omfartsvej omkring Nr. Bjert planlægges tilsluttet Fynsvej på østsiden.

Området inddeles i 3 boligtyper: tæt-lav i en etage, tæt-lav i 2 etager samt etageboliger.

Parkeringsbetjening sker på fælles parkeringsarealer tilknyttet de enkelte delområder.



Blå: Etageboliger, Lilla: Tæt-lav 2 etager, Rød: Tæt-lav en etage

Mod Fynsvej etableres støjvold og støjværn, som sikrer, at grænser for facadestøjniveauet kan overholdes – også for etageboligerne.

Det vil i planprocessen blive afdækket nærmere, hvordan støjafskærmning skal etableres og skal fremstå

Skovbyggelinje

'Projektet forudsætter Miljøstyrelsens reducere af skovbyggelinjen til 30 meter (som er styrelsens minimum). Ved planlægning i specielt den nordlige del af området skal sikres en bufferzone, som sikrer skovbrynsarealet.

Forvaltningen anbefaler, at der arbejdes med en fredningslinje på 50 meter, hvor de 30 første meter er skovbrynsrand og de næste 20 meter kan bruges til havearealer/ophold o. lign. - men ikke bebyggelse. Baggrunden er, at det hensigtsmæssigt for bevarelse af træerne og skoven samt lysforhold til lejlighederne, at der sikres en passende afstand mellem skov og bygninger.

Det skal i den forbindelse afdækkes nærmere, om den nordlige del af udstykningen kan realiseres

Miljøstyrelsen og klagenævnet har i senere år skærpet praksis – bl.a. ved løsrevne boliggrupper eller bebyggelse i vigtige grønne korridorer.

Derfor er det også anbefalingen, at der parallelt med udarbejdelse af lokalplanen tages forhandling med miljøstyrelsen vedr. principper for reduktion af skovbyggelinjen.

Bæredygtighed

Bygherre lægger vægt på en række principper for bebyggelsen:

- Varierende boligtyper møntet på forskellige familietyper og gode rammer for lokale fællesskaber i boliggrupper er med til at sikre social bæredygtighed. Valg af byggematerialer med god holdbarhed og lavt vedligehold.
- Opholdsarealer med lavt plejeniveau og en naturpræget biodivers beplantning, der er trukket ind mellem bebyggelsen.
- Områdets naturlige terræn bragt i spil i forbindelse med lokal afledning af regnvand (LAR) og udsigter fra de enkelte boliggrupper. Der skal arbejdes målrettet med vandhåndtering og med samtidig at sikre den landskabelige

profil. Skråninger og skrænter beplantes og vandet skal i videst mulige omfang løbe og håndteres i lavningerne. Vandet i udgangspunkt håndteres på terræn, hvor det er muligt.

Der skal gennemføres geologiske undersøgelser om evnen til nedsivning på området. Der kan blive behov for forsinkelse – eksempelvis regnvandsbassiner inde for eller uden for området.

Arkitekturstrategien

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til:

- Bebyggelsens form og materialevalg, som bebyggelse nær skov og natur
- Opdeling af det samlede udbygningsområde i mindre enheder med egen identitet

Plankategori

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

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan og Teknik og Byrådet i august 2022. Byrådet forventes – efter 8 ugers høring - at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den december 2022.

Punkt 9: Køb af parkeringsareal til arealoverførsel til ALFABO afd. 135, Fyrværkeriparken

22/7560

Resumé

ALFABO har den 2. marts 2022 på vegne af afdeling 135, Fyrværkeriparken ansøgt Kolding Kommune om tilsynets godkendelse til køb af et areal til parkering og opsætning af el-lade standere. Kolding Kommune er grundsluger, og Byrådet har tilbage i november 2021 godkendt et salg af arealet.

Sagen behandles i

Plan og Teknik, Økonomi og Strategi og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommunen som tilsynsmyndighed med det stattede byggeri godkender, at ALFABO's afdeling 135, Fyrværkeriparken erhverver det oplyste areal til parkering og opsætning af el-lade standere, som beskrevet i sagsfremstillingen.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Forslaget indstilles til godkendelse.

At

Pga. inhabilitet deltog Tobias Jørgensen ikke i behandlingen af sagen.

Sagsfremstilling

ALFABO har den 2. marts 2022 på vegne af afdeling 135, Fyrværkeriparken ansøgt Kolding Kommune om tilsynets godkendelse til køb af et areal til parkering og opsætning af el-lade standere. Arealet grænser op til afdeling 135's matrikel, og jordstykket som består af et nedlagt vejareal, skal alene anvendes til parkering samt etablering af el-lade standere.

Jordstykke planlægges arealoverført så det fremadrettet bliver en del af afdeling 135's ejendom beliggende Max Jørgensens Vej 1-47 og Kløvkærvej 2-24, matr.nr. 131k Seest By, Seest.

At

De 6 parkeringspladser som ALFABO's afd. 135 ønsker at købe er vist på kortet nedenfor.



At

Kolding Kommune er grundsluger, og Byrådet har den 15. november 2021 godkendt et salg af arealet. Den indgåede købsaftale mellem Kolding Kommune og ALFABO er betinget af kommunens godkendelse af ejendomserhvervelsen som tilsynsmyndighed med det stattede byggeri.

At

I henhold til almenboliglovens § 26 stk. 1 kan en boligorganisation kun erhverve selv bebyggede som ubebyggede ejendomme med Byrådets godkendelse. Baggrunden for denne bestemmelse er især den økonomiske risiko, som en ejendomserhvervelse der ikke er tilstrækkeligt koordineret med den kommunale planlægning vil kunne medføre.

Kommunen skal som tilsynsmyndighed med boligorganisationen påse, at erhvervelsen ikke påfører boligorganisationen eller dennes lejere tab.

Å

Købsprisen pr. parkeringsplads er fastsat til 25.000 kr. af Kolding Kommune, svarende til i alt 150.000 kr. ekskl. moms for de 6 parkeringspladser. Centralforvaltningen har i forbindelse med salget vurderet, at prisen svarer til markedsprisen for den type arealer.

Å

ALFABO oplyser at organisationsbestyrelsen i ALFABO på møde den 14. februar 2021 har godkendt købet, og at det ligeledes er godkendt, at udgifterne til købet afholdes af boligorganisationens dispositionsfond.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 10: Ansøgning om erhvervsmæssig udlejning af 5 ledige almene familieboliger i Christiansfeld, Domea Lunderskov-Kolding

22/8672

Resumé

Boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding har den 3. marts 2022 ansøgt om tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af 5 almene familieboliger, som har stået ledige siden de blev indflytningsklare den 1. december 2020. Byggeafsnittet i Christiansfeld (tidl. afd. 12215), hvor boligerne er beliggende, indgår i dag som en del af afdeling 12256, Domea Lunderskov-Kolding begrundet ansøgningen med udlejningsvanskeligheder i byggeafsnittet som belaster boligselskabets i forvejen anstrengte økonomi.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der godkendes en midlertidig erhvervsmæssige udlejning af de omtalte 5 ledige familieboliger i Christiansfeld med henblik på videreudlejning til beboelse, som beskrevet i sagsfremstillingen.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Sagen blev taget af dagsordenen.

Sagsfremstilling

Boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding har den 3. marts 2022 ansøgt om kommunens tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af 5 almene familieboliger, som har stået ledige siden de blev indflytningsklare den 1. december 2020. Byggeafsnittet i Christiansfeld (tidl. afd. 12215), hvor boligerne er beliggende, indgår i dag som en del af afdeling 12256 (Almind, Remisen, Sunshine House, Christiansfeld). Det næsten nyopførte byggeafsnittet i Christiansfeld dækker over 29 familieboliger og er beliggende Lindegade 9-15, Nørregade 7-13 i Christiansfeld. Den samlede afdeling 12256 består af i alt 158 familieboliger fordelt på forskellige lokaliteter i Kolding, Almind og Christiansfeld.

Domea Lunderskov-Kolding oplyser, at boligselskabet er blevet kontaktet af et udlejningsfirma, der gerne vil leje de 5 tomgangsboliger i Christiansfeld med henblik på videreudlejning til firmaer med pendlende og udstationerede medarbejdere, som har behov for en bolig af kortere eller længere varighed.

Domea Lunderskov-Kolding ønsker at indgå en sådan lejekontrakt for at imødegå udlejningsvanskelighederne i byggeafsnittet og dermed begrænse de tomgangsudgifter, som boligselskabet har på de 5 ledige boliger. Som udgangspunkt følger det af driftsbekendtgørelsens § 43, at det er boligorganisationens dispositionsfond, der skal afholde tomgangsudgifterne på de ledige boliger, hvilket presser boligselskabets i forvejen anstrengte økonomi.

Det helt klare udgangspunkt jf. udlejningsbekendtgørelsen § 1, stk. 10 er, at *"Lejeaftalen skal indgås mellem den boligsøgende og boligorganisationen, kommunen, regionen eller den selvejende institution"*. I forhold til den konkrete udlejning af familieboligerne i Christiansfeld betyder dette, at der skal indgås selvstændige lejekontrakter mellem boligselskabet og den enkelte lejer, der har til hensigt at anvende boligen til beboelse.

Af udlejningsbekendtgørelsens § 41 følger det dog, at såfremt der konstateres midlertidige udlejningsvanskeligheder, og det er konstateret, at det er ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder, der gør, at boliger ikke kan udlejes til beboelse, da kan de udlejes til andet end beboelse.

Udlejning af en bolig til en lejer, der ikke selv har til hensigt at anvende boligen til beboelse, betragtes pr. definition som erhvervsmæssig udlejning. Der skal være tale om, at udlejning til boligformål har været afprøvet, og at dette kan dokumenteres af boligselskabet. Dette skyldes, at ved udlejning til anden side opretholdes den offentlige støtte, og der er ikke tale om nedlæggelse af almene boliger, som ellers ville kræve indfrielse af støttede lån og bortfald af støtte. Denne særlige form for udlejning kan kun anvendes helt undtagelsesvist, således at der ikke bliver tale om, at man omgår reglerne om indfrielse af støttede lån i almenboliglovens § 28, stk. 3 og 4. Boligerne kan i denne situation udlejes til en erhvervsvirksomhed, og der er tale om udlejning efter erhvervslejeloven. Der henvises til erhvervslejelovens § 1. Det betyder samtidig, at der skal opkræves markedsleje, som kan være mindre end balanceløjen, hvilket indebærer, at dispositionsfonden må dække forskelslejen.

Som et eksempel på de virksomheder der kan være tale om kan bl.a. nævnes udlejning til en virksomhed med henblik på videreudlejning til beboelse. Denne form for udlejning skal dog altid være af midlertidig karakter og må som udgangspunkt ikke strække sig over mere end 2-3 år.

I forhold til den konkrete udfordring med ledige boliger i byggeafsnittet i Christiansfeld oplyser Domea Lunderskov-Kolding, at man i de 16 måneder siden boligerne stod indflytningsklare har forsøgt sig med flere initiativer for at få udlejet boligerne. Således har man bl.a. forsøgt at leje de ledige boliger ud med reduceret indskud og/eller reduceret leje i en periode, hvilket har medført at 2 boliger er blevet lejet ud, så der pt. står 5 boliger ledige.

Domea Lunderskov-Kolding oplyser, at den erhvervmæssige udlejning kun vil være af midlertidig karakter og ikke vil strække sig ud over 2-3 år, ligesom der vil blive opkrævet en leje svarende til balanceløjen for boligerne.

Det er forvaltningens opfattelse, at der er tale om midlertidige og ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder, og at boligselskabet i en længere periode har forsøgt udlejning til boligformål, hvilket kan dokumenteres. Henset til dette sammenholdt med boligselskabets anstrengte økonomi er det forvaltningens vurdering, at midlertidig erhvervmæssig udlejning af de 5 boliger med henblik på videreudlejning til beboelse, bør godkendes.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 11: Godkendelse af skema B til renoveringsprojekt, afdeling 104, Korshusene, byggeafsnit ”Rækkehusene”, ALFABO

22/6352

Resumé

ALFABO har den 24. februar 2022 fremsendt skema B vedrørende renoveringsprojekt/helhedsplan i afdeling 104, Korshusene, byggeafsnit ”Rækkehusene”, til kommunens godkendelse. Byrådet godkendte den 15. december 2020 helhedsplan med skema A til en samlet anlægsudgift på ca. 101,35 mio. kr., hvoraf de støttede arbejder var opgjort til ca. 85,60 mio. kr.

Resultatet af den afholdte licitation viser en overskridelse i forhold til skema A. Den samlede anskaffelsessum ved skema B er oplyst til ca. 136,94 mio. kr., hvoraf de støttede arbejder udgør ca. 105,07 mio. kr. Overskridelsen kan henføres til generelle prisstigninger i markedet siden godkendelsen af skema A samt ekstraudgifter til ”grøn screening” og udvidelse af projektet med yderligere nødvendig kloakrenovering.

Idet budgettet ved skema B overstiger det godkendte skema A-budget, fremlægges skema B til politisk godkendelse.

Helhedsplanen dækker ud over renoveringsstøttesagen også over en kapitaltilførselssag, hvor det forudsættes, at kommunen bidrager med 100.000 kr. til 1/5-delsordningen (kapitaltilførsel).

Sagen behandles i

Plan og Teknik, Økonomi og Strategi og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at helhedsplan med skema B godkendes med en samlet anlægsudgift på ca. 136,94 mio. kr., hvoraf de støttede arbejder udgør ca. 105,07 mio. kr.,

at der stilles nødvendig kommunegaranti på såvel det støttede som det ustøttede realkreditlån under forudsætning af, at Landsbygefonden yder 50 % regaranti på det støttede realkreditlån.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund

ALFABO har den 24. februar 2022 fremsendt skema B vedrørende renoveringsprojekt/helhedsplan i afdeling 104, Korshusene, byggeafsnit ”Rækkehusene” beliggende Munkevænget 41–201, 6000 Kolding, til kommunens godkendelse.



Afdeling 104, Korshusene består af to byggeafsnit. Byggeafsnit "Korshusene" (den tidligere afdeling 165-2) og byggeafsnit "Rækkehusene" (den tidligere afdeling 165-3), som fordeler sig på følgende måde:

Byggeafsnit	Antal boliger
Korshusene	36
Rækkehusene	81
I alt i afdelingen	117

Den fysiske helhedsplan omhandler kun byggeafsnit "Rækkehusene". De 44 år gamle "Rækkehuse" har ikke gennemgået større renoveringer ud over renovering af varmesystemet og nye vinduer og døre i 2007.



Helhedsplanen omfatter alle boliger i byggeafsnit "Rækkehusene".

Alle boliger ombygges til tilgængelige boliger. Nogle inden for eksisterende boligskel og andre ved sammenlægning af to eksisterende boliger.

Renoveringen opdeles i følgende boligtyper:

- Boliger, der ombygges inden for eksisterende boligskel - 54 boliger
- Sammenlagte boliger - 27 boliger sammenlægges til 18 boliger. Her omdannes tre 2-værelses til en 3-værelses og en 4-værelses bolig. I den forbindelse nedlægges 9 boliger.

I beregningsgrundlaget for at opnå 100 % tilgængelighed er boligerne i afdeling 102, Elmebo, indregnet. Dette er vedtaget på afdeling 102's ordinære afdelingsmøde den 24. september 2020.

Nedenstående er de arbejder, der sker i alle boliger:

Udvendig

- Kloakrenovering
- Omfangsdræn
- Demontering af murvinger
- Demontering af lette træfacader
- Ny teglfacade inkl. isolering udenpå eksisterende facade
- Demontering af tagvinduer
- Ny tagpap inkl. isolering og forlængelse af udhæng med ensidig hældning
- Ny affaldsindsamling med nedgravede beholdere
- Ladestander til elbiler.

Haver

- Demontering af udestuer mm.
- Reetablering af haver efter byggepladsarbejder.

Indvendig

- Ombygning til tilgængelig bolig med ændret indretning, herunder nyt køkken og badeværelse
- Alle installationer udskiftes
- Etablering af ventilationsanlæg (villa-anlæg) i hver bolig.

Renoveringen er så omfattende, at alle beboere skal genhuses.

Økonomi og finansiering – ændringer fra skema A til B

Byrådet godkendte den 15. december 2020 helhedsplan med skema A til en samlet anlægsudgift på ca. 101,35 mio. kr., hvoraf de støttede arbejder var opgjort til ca. 85,60 mio. kr.

Resultatet af den afholdte licitation viser en overskridelse i forhold til skema A. Den samlede anskaffelsessum ved skema B er oplyst til ca. 136,94 mio. kr., hvoraf de støttede arbejder udgør ca. 105,07 mio. kr.

Fordelingen af anskaffelsessummen på støttede og ustøttede arbejder fremgår nedenfor:

Byggeudgift	Skema A	Skema B
Støttede arbejder (gruppe 1)	85.587.850 kr.	105.063.000 kr.
Ustøttede arbejder (gruppe 2)	11.000.000 kr.	11.000.000 kr.
Ustøttede arbejder (gruppe 3)	4.751.165 kr.	20.873.764 kr.

Byggeudgift	Skema A	Skema B
Samlet anskaffelsessum	101.339.015 kr.	136.936.764 kr.

Fordyrelsen af projektet på de støttede og ustøttede arbejder fra skema A til B er yderligere specificeret i nedenstående skema.

	Skema A	Skema B
Håndværkerudgifter fordelt på bygningsdele		
- 01: Tag	11.576.750 kr.	11.696.947 kr.
- 02, 03, 06: Ydervægge, døre og vinduer, fundament og kælder	16.804.320 kr.	18.833.058 kr.
- 04: Altaner og altangange		
- 05: Etageadskillelser		
- 07: Vådtrum		
- 0.8: Afløb i jord og i bygninger	4.099.376 kr.	6.558.526 kr.
- 0.9: Installationer (inkl. elevator)	14.411.000 kr.	7.110.185 kr.
- 10: Øvrige bygningsdele (indvendige vægge, køkken mm.)	30.322.060 kr.	49.806.728 kr.
- 11: Arealudvidelser (primært fælleshuse)		
Sum	77.213.506 kr.	94.005.444 kr.
Byggeplads	3.860.676 kr.	14.414.970 kr.
Omkostninger	19.148.742 kr.	26.939.300 kr.
Gebyrer	1.116.092 kr.	1.577.050 kr.
Samlet byggeudgift	101.339.016 kr.	136.936.764 kr.

ALFABO oplyser at udgiftsposten ”Byggeplads” fastsættes af Landsbyggefonden ved skema A til 5 %, men det viser sig oftest, at det ikke er muligt at etablere og drive en byggeplads i forbindelse med successiv renovering over en længere periode, for det afsatte beløb. Dette har også vist sig at være tilfældet i den konkrete sag.

Det oplyses desuden, at projektet fra skema A til skema B er udvidet med yderligere nødvendig kloakrenovering til ca. 4,7 mio.

Den øvrige overskridelse begrundes med ekstraudgifter til ”grøn screening” på ca. 2,6 mio. samt generelle prisstigninger i markedet siden godkendelsen af skema A.

Travlhed i byggebranchen på landsplan samt stadig stigende materialepriser har gjort, at skema A budgettet ikke er tilstrækkeligt til, at dække de prisstigninger, der generelt opleves i branchen. ALFABO oplyser i den forbindelse, at stort set alle fag- og bygningsdele har oplevet prisstigninger det seneste års tid.

Grøn screening dækker over grønne tiltag, der oplagt kan indpasses og gennemføres i forbindelse med renoveringsprojekt. Med boligaftalen fra 2020 er det et krav for at modtage støtte fra Landsbyggefonden, at der gennemføres en grøn screening. Der er således tale om ekstra energioptimeringstiltag i byggesagen, som kan medføre ekstra støtte fra Landsbyggefonden på op til 5% af de støttede arbejder.

Renoveringsarbejderne finansieres jævnt over Landsbyggefondens finansieringsskitse i henhold til nedenstående finansieringsmodel.

Finansiering:	Skema A	Skema B
Støttede realkreditlån	85.587.850 kr.	105.063.000 kr.
Ustøttede realkreditlån	9.131.165 kr.	25.253.764 kr.
Kapitaltilførsel	500.000 kr.	500.000 kr.
Fællespulje tilskud	2.340.000 kr.	2.340.000 kr.
Egen trækingsret	780.000 kr.	780.000 kr.
Egne henlæggelser	3.000.000 kr.	3.000.000 kr.
Samlet finansiering	101.339.015 kr.	136.936.764 kr.

I forbindelse med udbuddet af helhedsplanen i byggeafsnittet "Rækkehusene" har ALFABO ligeledes udbudt en tagrenovering i "Korshusene", der er det andet byggeafsnit i afdelingen. Tagrenovering i "Korshusene" er en driftsopgave og udgiften hertil på 11.655.213 kr. er derfor ikke medregnet i ovenstående finansieringsskitse fra Landsbyggefonden. Dog vil afdelingen skulle optage et yderligere ustøttet kreditforeningslån til finansiering heraf, hvilket skal medregnes ved huslejeafsættelsen i afdelingen.

Den samlede forøgelse fra skema A til B i ustøttede kreditforeningslån udgør "forøgelsen på de ustøttede realkreditlån jf. Landsbyggefondens finansieringsskitse" på 16.122.599 kr. (25.253.764 kr. – 9.131.165 kr.) + "tagrenoveringen i Korshusene" på 11.655.213 kr., hvilket i alt beløber sig til 27.777.812 kr.

Huslejekonsekvenser

I forbindelse med godkendelsen af skema A blev der godkendt en huslejestigning i afdelingen på 19,50 kr./m²/år. Afdelingen henlægger i dag 365 kr./m²/år til planlagt vedligeholdelse. Efter renoveringen af "Rækkehusene" fremstår boligerne med helt ny klimaskærm, nye badeværelser, nye køkkener, nye overflader og nye udearealer hvorefter den del af afdelingen ifølge ALFABO er at betragte som nybyggeri, og derfor kan følge en driftskapitalopbygning svarende til nybyggeri.

De nuværende henlæggelse på 365 kr./m²/år fastholdes, hvoraf en andel på ca. 165 kr./m²/år opsamles i henlæggelser. Det resterende beløb på ca. 200kr./m²/år anvendes til ydelse på forøgelsen af de ustøttede lån på 27.777.812 kr., således at den ved skema A godkendte huslejestigning på 19,50 kr./m²/år kan fastholdes, som vist nedenfor.

Huslejberegning	Beløb
Nuværende leje pr. m ² pr. 1/1-20	937,00 kr.
Lejeforhøjelse årlig pr. m ²	19,50 kr.
Ny årsleje – kr. pr. m ²	956,50 kr.

Kommunegaranti for støttede og ustøttede lån

Den samlede økonomi er forelagt Landsbyggefonden, og deres accept heraf er modtaget af ALFABO. Det er en forudsætning for Landsbyggefondens endelige støtte til helhedsplanen, at Byrådet godkender det reviderede skema B, samt at kommunen påtager sig at yde kommunegaranti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse får pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Det forudsættes, at der skal ydes 100 % kommunegaranti for det støttede lån på ca. 105.063.000 kr. Landsbyggefonden yder 50 % regaranti på det støttede lån.

Der forudsættes ligeledes at skulle ydes 100 % kommunegaranti på det ustøttede kreditforeningslån på ca. 25.253.764 kr. Der skal ikke stilles kommunegaranti for låneoptagelsen på 11.655.213 kr. til tagrenovering i "Korshusene".

Den endelige garantiberegning foretages når byggeregnskabet og skema C er godkendt.

Helhedsplanen dækker ud over renoveringsstøttesagen også over en kapitaltilførselssag, hvor det forudsættes, at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen med et bidrag på 100.000 kr. Byrådet har allerede godkendt dette i forbindelse med behandlingen af skema A.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 12: Pulje til mindre vejprojekter 2022

22/8818

Resumé

Der fremlægges forslag til projekter, der kan udføres inden for den økonomiske ramme, som er afsat til mindre vejprojekter i 2022.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at de beskrevne projekter godkendes til udførelse i 2022.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Et flertal i Plan og Teknikudvalget (udvalget med undtagelse af Jan Schjerning (V)) godkendte forslag 1 - Stiforbindelsen Skanderup-Lunderskov, med undtagelse af den gule strækning, som udgår.

Et mindre tal (Jan Schjerning (V)) ønskede det fulde forslag 1 gennemført.

Et enigt udvalg godkendte forslag 2-6.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har siden 2013 haft en pulje til etablering af mindre vejprojekter.

Puljen er brugt til at gennemføre trafikale forbedringer i takt med realiseringen af lokalplaner for bolig- og erhvervsområder. Ligeledes er puljen brugt til at realisere borgerhenvendelser med ønsker om mindre foranstaltninger, der forbedrer trafiksikkerheden eller fremkommeligheden i et lokalområde.

I alt er puljen for 2022 på 5,710 mio. kr.

<i>Mindre vejprojekter 2022</i>	Beløb i 1.000 kr.	Note
Oprindeligt budget	5.710	
Restbudget 2021 pr. medio februar 2022 (forventes overført)	934	
Forventet korrigeret budget 2022	6.644	
Nødvendigt beløb til allerede prioriterede, men udsatte, projekter fra 2021	-2.511	1
Disponeret til Sletteskovvej (udbygningsaftale)	-1.500	2
Forventet til disponering i 2022	2.633	

Note 1:

Projekterne blev besluttet gennemført i 2021, men helt eller delvist udsat til 2022 af forskellige årsager. De 2,511 mio. kr. fordeler sig på følgende 2021-projekter, som søges gennemført i 2022:

<i>2021-projekter til gennemførelse i 2022</i>	Beløb i 1.000 kr.
Gl. Tved - fortov	350
Alpedalsvej - bump og lys til Harteværket	700
Donsvej, V. Nebel - fortov til nyt boligområde m.v.	125
Lyngsvej - helle ved stiudmunding	85
Udsigten/Sortebjergvej – ændring af vigepligt	25
Sti mellem Karensmindevej og Bavnehøj i V. Nebel	250
Fortov Toftegårdsvej, Christiansfeld	500
El-ladere til el-scootere og el-cykler	100
Diverse færdiggørelsesarbejder	376
I alt	2.511

Note 2:

Teknik- og Klimaudvalget vedtog den 10. november 2021 at tiltræde en udbygningsaftale med en privat udvikler for udbygning af Sletteskovvej. Udbygningen er nødvendiggjort af lokalplan 0531-102 Ved Vilhelmsminde – et boligområde, som muliggør etablering af boliger på en tidligere landbrugsejendom i Nr. Bjert. Udvalget vedtog videre, at Kolding Kommunes andel (minimum 50 %, her skønnet til 1,5 mio. kr.) skulle finansieres af Puljen til mindre vejprojekter i 2022.

Forslag til yderligere projekter, der udføres i 2022

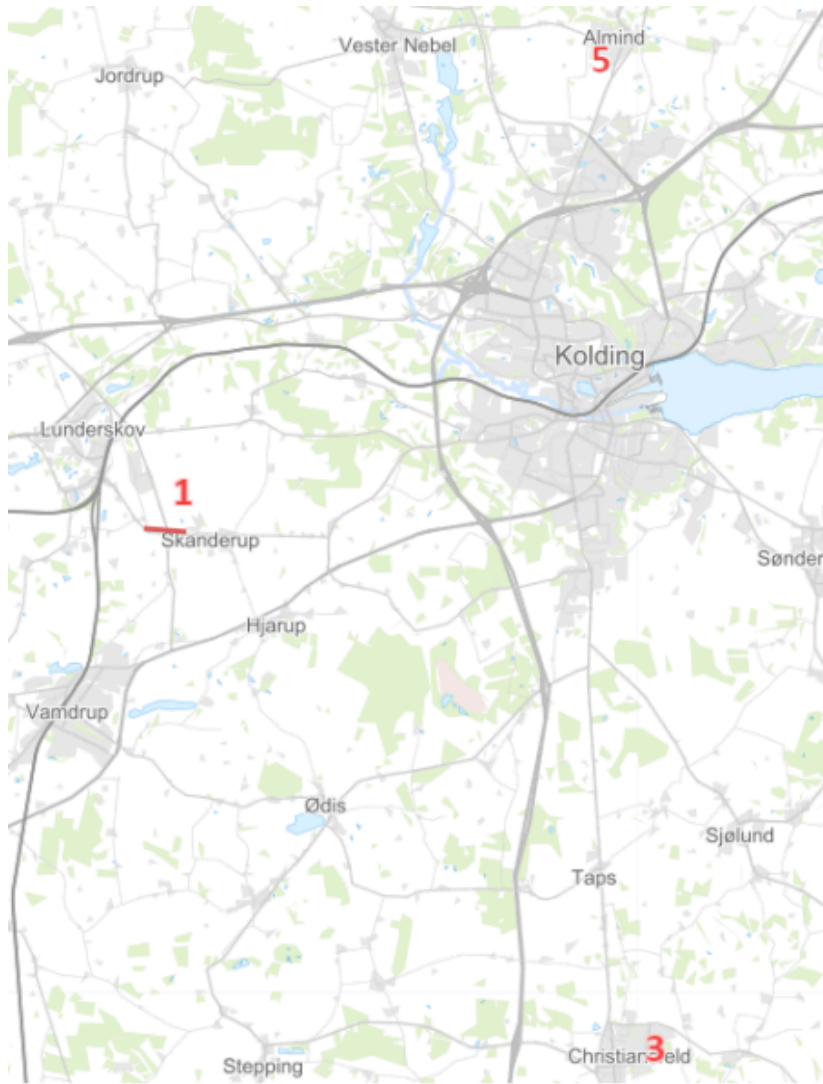
Følgende parametre har bl.a. indgået i udvælgelsen af forslag til, hvilke projekter, der kan indgå i udmøntningen af dette års pulje:

- Forbedring af trafikssikkerhed/tryghed
- Forbedring af skoleveje
- Samlet vurdering af borgerhenvendelser

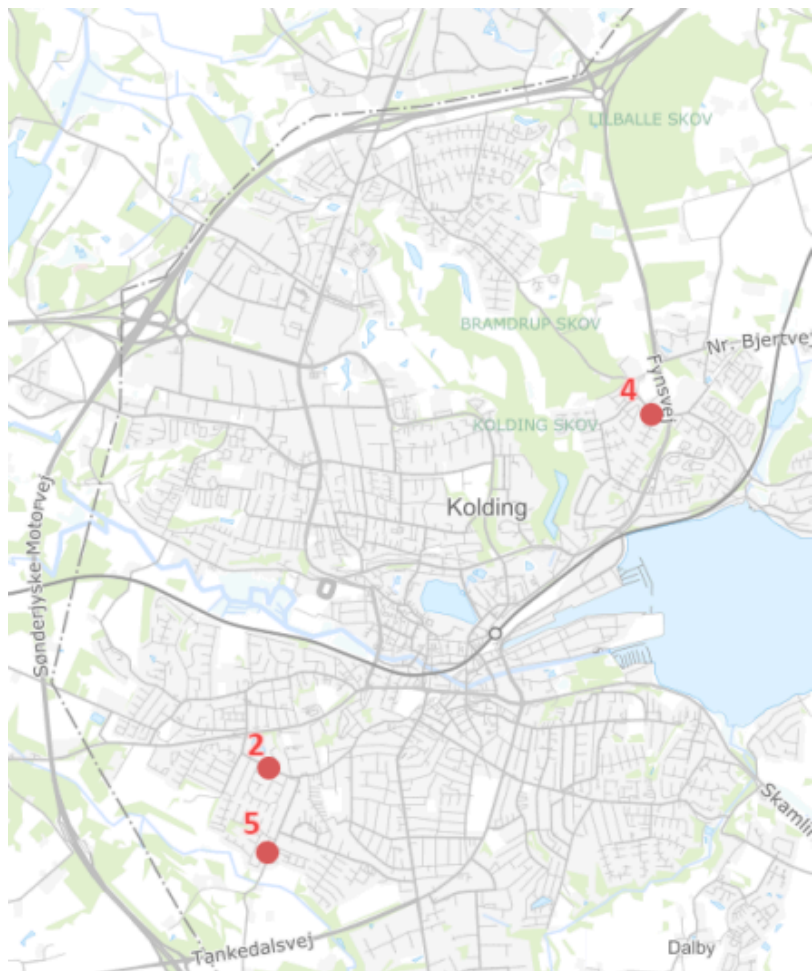
<i>Forslag til projekter, der udføres i 2022</i>	Beløb i 1.000 kr.
1. Stiforbindelse Skanderup-Lunderskov (3 etaper)	1.670
2. Lykkegårdsvej – sikker krydsning for skolebørn	500
3. Arlavej, Christiansfeld – trafiksanering ved Luneparken	220
4. Bramdrupskovvej - forlægning af sti ved Korsørvej	125
5. Pulje til gadelys	60
6. Pulje til forundersøgelser	50
I alt	2.625

De enkelte nye projekter er beskrevet i vedlagte bilag og vist på oversigtskort nedenfor.

Kolding opland:



Kolding by:



Bilag

Mindre vejprojekter 2022 - projektbeskrivelser

Punkt 13: Forlængelse af kontrakt på indsamling af mad- og restaffald

16/7119

Resumé

Den nugældende kontrakt på indsamling af mad- og restaffald udløber den 30. september 2023.

Med udgangspunkt i de kommende ændringer i affaldsbranchen, sammen med arbejdet med ny affaldsplan og ønsket om at afklare mulighederne for alternative drivmidler, foreslås kontrakten forlænget til den 30. september 2025.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at den nugældende kontrakt på indsamling af mad- og restaffald forlænges til den 30. september 2025.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Godkendt.

Pga. inhabilitet deltog Tobias Jørgensen ikke i behandlingen af sagen.

Sagsfremstilling

Den nugældende kontrakt på indsamling af mad- og restaffald udløber den 30. september 2023. Den nuværende entreprenør er Meldgaard Miljø A/S.

Kontrakten blev indgået i maj 2017 med opstart maj 2018 og indeholder en option, som giver Kolding Kommune mulighed for at forlænge aftalen i op til 24 måneder.

På baggrund af den nye Affaldsbekendtgørelse fra december 2021 med krav til henteordninger for 10 affaldsfraktioner, har Kolding Kommune besluttet en overgangsordning, hvor der blandt andet foretages en tilpasning af eksisterende miljøstationer.

Samtidig er arbejdet med en ny affaldsplan for Kolding Kommune i gang, og planen skal være godkendt senest den 1. januar 2023.

I den kommende affaldsplan vil beslutningen om de fremtidige affaldsløsninger i Kolding kommune indgå, herunder beslutningen om en fortsættelse af nuværende ordning med miljøstationer ved alle boligtyper eller individuelle beholderløsninger ved bestemte boligtyper. Denne beslutning vil få betydning for det samlede omfang af opgaven i et kommende nyt udbud på indsamling af affald.

I affaldsplanen vil det også blive afklaret, hvorvidt virksomheder, med affaldsmængder af samme art og mængde som en husholdning, skal tilbydes at kunne være en del af de kommunale affaldsordninger. Dette vil også få betydning for det samlede omfang af opgaven i et kommende nyt udbud.

Som en del af Klimaplanen for grøn omstilling af affaldssektoren forventes der i 2022 at ske en afklaring af den fremtidige organisering af affaldsområdet herunder blandt andet selskabsgørelse af § 60 selskaber. Det vil få betydning for den fremtidige håndtering af farligt affald og samarbejdet med MOTAS. Det vurderes derfor at være hensigtsmæssigt at fortsætte med den nuværende midlertidige løsning, hvor de grå farligt affaldskasser afhentes sammen med mad- og restaffald.

Det vurderes, at de nuværende priser på tømning er fordelagtige, da der generelt ses stigende priser på indsamling af affald ved husstandene på 15-25 %.

Der pågår et arbejde med at afklare mulighederne for at kræve mere miljøvenlige drivmidler til affaldsbilerne og komprimatorerne med henblik på at reducere udledningen af CO₂, partikler og støj. Denne afklaring er endnu ikke så langt, at kravene kan indarbejdes i udbudsmaterialet. Endvidere kræver indførelsen af ny teknologi normalt længere tid at implementere, som derfor kan være svær at nå, hvis kontrakten ikke forlænges.

Med baggrund i ovennævnte finder forvaltningen det hensigtsmæssigt at forlænge den nuværende kontrakt frem til den 30. september 2025.

Punkt 14: Ansøgning om tillægsbevilling til anlægsbevilling vedr. p.nr. 3037 Byggemodning - Nord for Dollerup Sø

19/8237

Resumé

Ansøgning om tillægsbevilling til anlægsbevilling vedr. p. nr. 3037 - Byggemodning Nord for Dollerup Sø.

Bevillingen skyldes byggemodning af etape IV og V.

Sagen behandles i

Plan og Teknik, Økonomi og Strategi og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen imødekommes.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Ansøgning om tillægsbevilling til anlægsbevilling vedrørende p.nr. 3037 - Byggemodning Nord for Dollerup Sø.

Den hidtidige bevilling omfatter etaperne I-III og storparcel I-II. Denne bevilling vedrører byggemodningsudgifterne til etape IV og V, bestående af henholdsvis 23 parceller og 12 parceller samt de forventede færdiggørelsesudgifter for hele området, herunder bl.a. beplantning, stier og slidlag.

Selve byggemodningsudgifterne omfatter boligveje, belysning, beplantning, geoteknik, arkæologi, projektering og tilslutningsudgifter til el, vand, kloak og fjernvarme.

En del af bevillingsansøgningen omfatter allerede afholdte udgifter, som er blevet finansieret af byggemodningsrammen. De kommende udgifter finansieres ligeledes af byggemodningsrammen og indgår i prioriteringen heraf.

Bevillingen for indtægtsdelen korrigeres ligeledes, da den eksisterende bevilling er tilbage fra 2008, hvor der var forudsat 55 parcelhusgrunde, hvilket er justeret til 70.

Kort over området:



Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger:

Bevilling	Udgifter	Indtægter
Nuværende anlægsbevilling	23.800.000 kr.	31.200.000
Nødvendig anlægsbevilling	38.000.000 kr.	38.800.000
Tillægsbevilling til anlægsbevilling	14.200.000 kr.	7.600.000

Ansøgningens finansiering:

Merudgiften er delvist blevet finansieret af de afsatte midler under byggemodningsrammen. Ligeledes vil udgifterne fremadrettet blive finansieret af byggemodningsrammen, som de indgår i prioriteringen af. Indtægterne vil indgå i realiseringen af salgsrammen.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 15: Ansøgning om tillægsbevilling til anlægsbevilling vedr. p.nr. 5006 Vonsild Øst

19/27869

Resumé

Ansøgning om tillægsbevilling til anlægsbevilling vedr. p.nr. 5006 Vonsild Øst.

Byggemodning af to delområder med i alt 44 parcelhusgrunde samt 1 storparcel (til institution).

Sagen behandles i

Plan og Teknik, Økonomi og Strategi og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen imødekommes.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

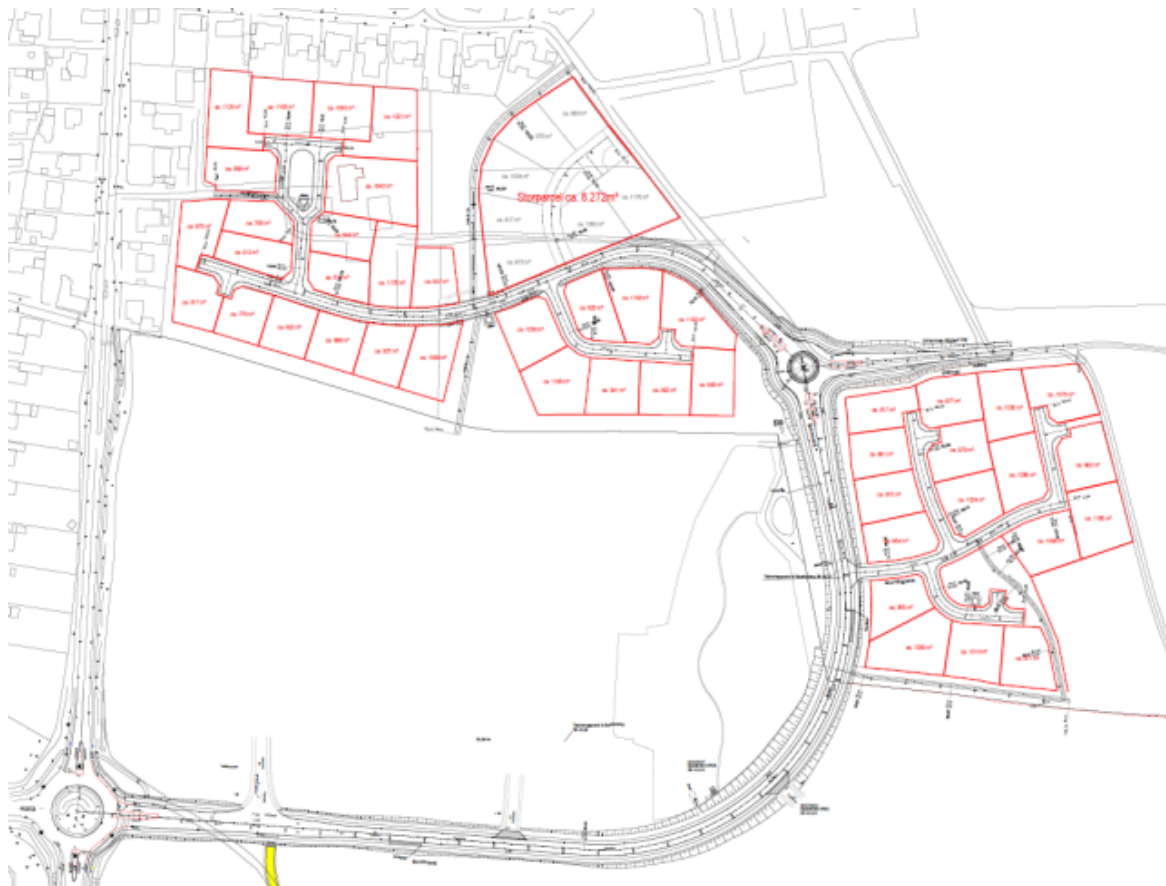
Projektet er medtaget i prioriteringen af byggemodningsrammen for 2022 og fremefter og finansieres af eksisterende ramme til byggemodning.

Byggemodningen vil bestå af i alt 44 parcelhusgrunde og 1 storparcel, hvor der er mulighed for opførelse af institution. Byggemodningen består af to delområder, delområde 5 og 6 med henholdsvis 17 parcelhusgrunde og 27 parcelhusgrunde samt storparcel (markeret med rødt på kortet).

Byggemodningsudgifterne fordeler sig på arkæologi, veje, stier, tilslutningsafgifter til el, vand, varme og kloak, såvel som belysning, beplantning, landinspektør, projektering og tilsyn.

Det samlede overslag på byggemodningen for de to delområder lyder på 26.300.000 kr.

Med udgangspunkt i markedsværdien er overslaget for de samlede indtægter ved grundsalget på 33.440.000 kr.



Kort over området

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger:

Tekst	Udgift	Indtægt
Anlægsbevilling	26.300.000 kr.	33.440.000 kr.

Ansøgningens finansiering:

Projektet finansieres af de afsatte midler under byggemodningsrammen.

Indtægterne ved salg af grunde indgår i dækningen af den budgetterede salgsramme.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 16: Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 5176 Boligområde ved Eltangvej, etape 2

21/29906

Resumé

Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 5176 Boligområde ved Eltangvej, etape 2.

Byggemodningen vil bestå af 25 parcelhusgrunde.

Sagen behandles i

Plan og Teknik, Økonomi og Strategi og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen imødekommes.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Projektet er medtaget i prioriteringen af byggemodningsrammen for 2022 og fremefter og finansieres af eksisterende ramme til byggemodning.

Byggemodningen vil bestå af 25 parcelhusgrunde.

Byggemodningsudgifterne fordeler sig på veje, stier, p-pladser, tilslutningsafgifter til el, vand, varme og kloak, såvel som belysning, beplantning, landinspektør, projektering og tilsyn.

Det samlede overslag på byggemodningen lyder på 12.600.000 kr.

Med udgangspunkt i markedsværdien er overslaget for de samlede indtægter ved grundsalget på 12.600.000 kr.

Den endelige placering af stier, veje og parceller er endnu ikke 100 % fast. Arealet, der indgår i lokalplanområdet, er følgende:



Lokalplanområdet

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger:

Tekst	Udgift	Indtægt
Anlægsbevilling	12.600.000 kr.	12.600.000 kr.

Ansøgningens finansiering:

Projektet finansieres af de afsatte midler under byggemodningsrammen.

Indtægterne ved salg af grunde indgår i dækningen af den budgetterede salgsramme.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 17: Orientering om Anlægsregnskaber for 2021 for Plan og Teknik. Igangværende og afsluttede anlægsprojekter over 2 mio. kr.

21/31702

Resumé

Orientering om anlægsregnskaber 2021 for igangværende og afsluttede anlægsprojekter på over 2 mio. kr. for Plan og Teknik.

Sagen behandles i

Plan og Teknik, samlet sag til Økonomi og Strategi og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen om anlægsregnskaberne for igangværende anlægsprojekter over 2 mio. kr. og afsluttede anlægsprojekter over 2 mio. kr. tages til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Ifølge Budget og Regnskabssystemet for kommuner skal der for anlægsprojekter, hvor bruttoudgiften er over 2 mio. kr., aflægges et anlægsregnskab, som Byrådet skal godkende. Byrådet skal ikke godkende anlægsprojekter, hvor bruttoudgiften er under 2 mio. kr.

Anlægsregnskaber 2021 for igangværende og afsluttede anlægsprojekter, hvor bruttoudgifter overstiger 2 mio. kr., fremsendes til orientering.

Anlægsregnskaberne udviser følgende:

Igangværende projekter over 2. mio. kr. (i 1.000 kr.)

	Rådighedsbeløb 2021	Forbrug 2021	Total bevilling*	Total forbrug
Total udgifter	92.216	84.248	1.035.362	685.932
Totale indtægter	-3.135	-3.593	-97.239	-19.017

* bevillingen er flerårig

Afsluttede projekter over 2. mio. kr. (i 1.000 kr.)

	Rådighedsbeløb 2021	Forbrug 2021	Total bevilling*	Total forbrug
Total udgifter	13.537	16.068	218.852	199.019
Totale indtægter	0	-650	-165	-11.205

* bevillingen er flerårig

De enkelte anlægsregnskaber forefindes i vedlagte bilag.

Bilag

Bilag anlægsregnskaber Plan og Teknik 2021 afsluttede

Bilag anlægsregnskaber Plan og Teknik 2021 Igangværende

Punkt 18: Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter

Resumé

Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Der forelå intet til drøftelse.

Sagsfremstilling

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

Aktivitet:

Ingen.

Punkt 19: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Bilag

Sydlig ringvejsforbindelse - status mv.

Stepping - Vejadgang til grusgrav, Langforte 32

Punkt 20: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Beslutning Plan og Teknik den 07-04-2022

Formanden orienterede om,

- Deponi Syd

Punkt 21: Underskriftsark

Resumé

Udvalget skal godkende referatet. Dette gøres ved, at hvert medlem, der har deltaget i mødet, underskriver ved at trykke på "Godkendt" i sagen Underskriftsark.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.