

# REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 13-11-2017

**Mødedato** Mandag d. 13. november 2017 kl. 13:00

**Mødested** Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

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

## Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af lokalplan 1311-11 med tilhørende kommuneplantillæg 68 ved Christiansfeld	3
Plan- og Boligudvalg Evaluering af udvalgs politik 2014 - 2018 til videregivelse til nyt udvalg.....	13
Ansøgning om godkendelse af helhedsplan "ByLivKolding 2018-2021".....	21
Tilsagn, skema A, til 10 almene familieboliger på Vonsild Mølle, Kolding.....	25
Prækvalificering af helhedsplan/renoveringsstøttesag i afd. 24, AAB.....	28
Kondemnering af boligen beliggende Haderslevvej 127 tagetagen, 6000 Kolding.....	32
Endelig vedtagelse af lokalplan 0514-32 med tilhørende kommuneplantillæg 65 ved Birkemosevej.	35
Endelig vedtagelse af lokalplan 0811-15 med tilhørende kommuneplantillæg 57 ved Saxovej – Olaf	39
Synopsis for lokalplan 0715-33 Ved Dons Landevej med tilhørende kommuneplantillæg 7 til Komr	44
Synopsis for lokalplan 1211-42 med tilhørende kommuneplantillæg ved Nørregade i Vamdrup.....	49
Synopsis for tillæg til lokalplan 4.128-01 For lokalbyen Hejls med tilhørende kommuneplantillæg 6	53
Synopsis for lokalplan 1018-17 Boliger ved Dalby Møllevej.....	58
Offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1221-21 - Ødis en lokalby.....	60
Forespørgsel om ny lokalplan ved Skolebakken 38, Kolding.....	69
Konsekvenser af budget 2018 - budgetposter medtaget i det vedtagne budget 2018.....	74
Konsekvenser af budget 2018 - anlæg og drift for ikke medtagne ændringsforslag.....	77
Bevillingsnoter 2018 for Ejendom og boligpolitik.....	81
Bevillingskontrol ultimo 2017 for Plan- og Boligudvalgets politikområder.....	82
Plan- og Boligudvalgets politikområder, overførsler af rådighedsbeløb fra 2017 til 2018.....	84
Bevillingsstatus pr. 30. september 2017 for Plan- og Boligudvalget.....	86
Deltagelse i aktiviteter.....	88
Principper for Blå Plan - Kriterier og prioritering af separatkloakeringsprojekter.....	89
Ansøgning til Forsyningssekretariatet: Klimatilpasningsprojekt Brændkjær.....	93
Kommunikation fra udvalget i perioden 1. august til 21. november 2017.....	95
Orienteringspunkter.....	97
Orientering fra formanden.....	98

# **Punkt 1: Endelig vedtagelse af lokalplan 1311-11 med tilhørende kommuneplantillæg 68 ved Christiansfeld Gl. Skole**

17/15938

## **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg 68 og lokalplan 1311-11, Christiansfeld gamle skole – almene boliger.

Baggrunden for lokalplanen er, at kunne imødekomme ønsket om at omdanne området til almene boliger, med et samlet etageareal på ca. 2500 m<sup>2</sup>, med mulighed for op til 29 boliger. Lokalplanen viser disponeringen af området, med udlæg af byggefelter for ny bebyggelse, område med fredet bebyggelse, fælles fri- og opholdsarealer.

Planforslagene har været offentligt fremlagt i perioden den 28. juni til den 23. august 2017. Ved offentliggørelsens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser og bemærkninger fra Domea.

To af indsigelserne omhandler ønske om at arkitekturen af det ny byggeri svarer til Brødremenighedens huse, hvad angår tag med kvartvalm, vinduer mv. En indsigelse fra Slots- og Kulturstyrelsen omhandler præcisering af bestemmelserne for de fredede bygninger.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 68 Christiansfeld gamle skole – centerområde, vedtages,

at forslag til lokalplan 1311-11 Christiansfeld gamle skole –almene boliger, vedtages med ændringerne a-r, som fremgår af sagsfremstillingen.

## **Sagsfremstilling**

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 endelig vedtagelse af lokalplanen.

Byrådet vedtog 26. juni 2017 at offentliggøre forslaget.



*Oversigtskort. Lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed*

#### *Politiske fokusområder m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til bosætning og centerbyer og landsbyer.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på identitet, da udgangspunktet er at understøtte Christiansfelds kulturarv og byggeskik.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til bearbejdningen af arkitektkonkurrencens vinderforslag.

#### *Baggrund og formål*

Ejendommen har tidligere huset Christiansfeld Skole, men har siden 2013, hvor skolens funktioner blev samlet ved Gl. Kongevej, stået tom. DOMEA har tilbudt at købe ejendommen og omdanne bygningerne til almene boliger.

DOMEA har i samarbejde med Kolding Kommune gennemført en arkitektkonkurrence om omdannelsen af den gamle skole i Christiansfeld til almene boliger. Den 9. december 2016 blev vinderforslaget offentliggjort. Vinderforslaget og dommerkomiteens bemærkninger har ligget til grund for udarbejdelsen af forslag til lokalplan 1311-11 og ændring af kommuneplanen.

#### *Eksisterende planforhold*

Den gældende lokalplan 1311-41 for Christiansfeld bymidte –bevarende lokalplan fastlægger bestemmelser for hele verdensarvsområdet i Christiansfeld. I kommuneplan 2013 er området omfattet af rammeområde 1311.C1, der udlægger området til centerformål med en maksimal bebyggelsesprocent på 50.

Området er i den gældende lokalplan udpeget som byudviklingsområde 4, med særlige bestemmelser, der regulerer omdannelsen af området og giver mulighed for nybyggeri mod Nørregade. Projektet, der ligger til grund for forslag til lokalplan 1311-11, afviger fra den gældende lokalplan på flere punkter og særligt ift. bebyggelsesprocenten, hvorfor det vurderes, at kræve udarbejdelse af en ny lokalplan. I vurderingen lægges særligt vægt på den hidtidige yderst restriktive administrationspraksis, områdets status som verdensarvsområde og risikoen for præcedens.

Projektet kræver desuden en ændring af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, mht. bebyggelsesprocenten, samt en reduktion af krav til parkering fra 1,5 til 1 parkeringsplads pr. bolig.

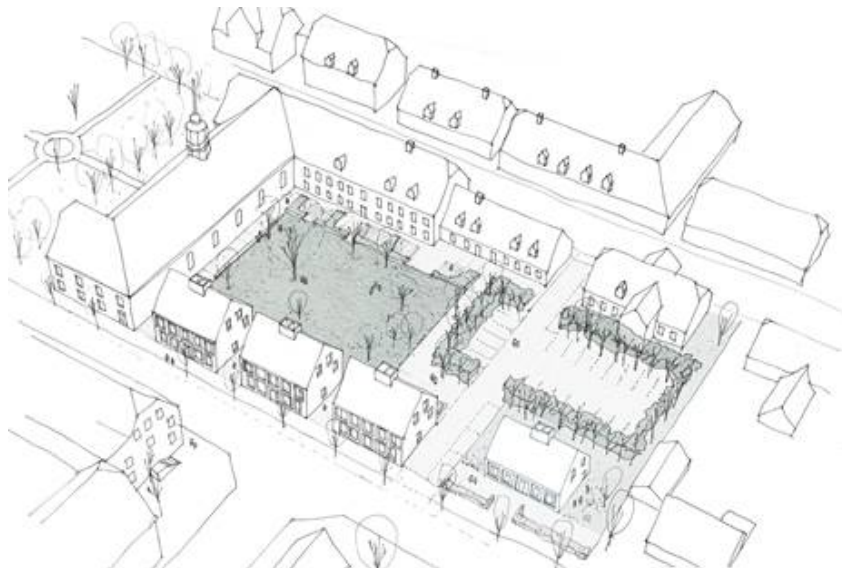
### *Lokalplanens indhold*

Forslag til lokalplan 1311-11 omfatter hele matr. nr. 13, og del af matr. nr. 158 Christiansfeld. Området er i alt på ca. 4200 m<sup>2</sup> og ligger i byzone og vil fortsat ligge i byzone.

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Christiansfeld, mellem Lindegade og Nørregade, og afgrænses mod øst af Salshuset. Planforslagene giver mulighed for byggeri i op til 13 meters højde.

Hovedindholdet i lokalplanen er:

- At give mulighed for at omdanne Christiansfeld gamle skole til almene boliger, herunder at omdanne de fredede bygninger langs Lindegade 9-13 til boliger
- At give mulighed for parkering for lokalplanens beboere
- At give mulighed for et fælles grønt areal, der kan opdeles i mindre terrasser
- At give mulighed for udhus, og overdækninger i området



*Illustration af revideret vinderprojekt*



*Illustration set fra Nørregade for det oprindelige vinderprojektet*

### *Indsigelser*

Forslaget til lokalplan 1131-11 har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger i perioden den 28.juni til den 23.august 2017. By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget 3 indsigelser. Se indsigelser og forvaltningens bemærkninger i bilaget vedr. oversigt over indsigelser. Derudover er der modtaget bemærkninger fra bygherre.

### *Indsigelse fra Jørn Popp Andersen*

Indsiger er optaget af, at der gives mulighed for at opføre huse, så de kommer til at ligne de gamle brødremenighedshuse mest muligt. Indsiger mener at lokalplanforslagets bestemmelser bør ændres således at der stilles krav om, at bygningerne udformes, så tage og vinduer kommer til at ligne de gamle brødremeningshedshuse mest muligt.

### *Indsigelse fra Hans Erik Hjort-Petersen*

Indsiger ønsker § 7.10 ændret så der kun gives mulighed for kvartvalm, samt at § 8.13 ændres så der kun gives mulighed for dannebrogsvinduer, svarende til øvrige gamle "Felderhuse".

### *Forvaltningens bemærkninger til Jørn Popp Andersen og Hans Erik Hjort-Petersen*

I forhold til tag og vinduer har lokalplanen bestemmelser om, at nybyggeri skal tilpasses omgivelserne, bygningernes proportioner, arkitektur og materialer. Samtidig er det vigtigt, at et kommende byggeri gives et moderne formsprog. Forvaltningens er, at lokalplanen sikre arkitektkonkurrencens vinderprojekt kan realiseres. Indsigelsen giver derfor ikke anledning til ændringer.

### *Indsigelse fra Slots- og Kulturstyrelsen*

Slots- og Kulturstyrelsen ønsker præcisering af retningslinjerne, så myndighedsrollen i forhold til de fredede bygninger bliver skrevet ind, og er entydig. Styrelsen har desuden ønsket dialog om belysningsarmatur mv. i området.

Der er efter dialog med Slots-og Kulturstyrelsen foretaget mindre redaktionelle rettelser af bestemmelsesteksten, så myndighedsrollen i forhold til de fredede huset tydeliggøres, samt at forslag til belysningsarmatur og belægning i området er præciseret.

### Ændringer

Forvaltningen har haft dialog med Domea i høringsperioden. Dialogen er gået på en række forhold, hvor nogle omhandler lokalplanforhold (facadesten, belysning, vinduesmateriale, renovation mv.), og andre forhold omhandler forhold, som vil blive behandlet i forbindelse med den egentlige byggesagsbehandling (trafikforhold, oversigtsforhold, brandforhold mv.).

Domea har haft en række ønsker til justeringer i lokalplanen, som forvaltningen har vurderet er hensigtsmæssige i forhold til at sikre, at et kommende projekt kan realiseres.

Der er foretaget ændringer i vinderprojektet i forhold til vinduesmateriale i gavlen mod Salshuset. Baggrunden herfor at sikre, at kravene til brandforhold kan overholdes.

I forhold til facadesten er det et ønske, at de kan udføres som normalsten. Facadestenens type samt farvenuancen, fugens tone og stofflighed er derfor præciseret i bestemmelserne. Og facaden skal fremstå i farver svarende til sten og fuger på salshuset og søsterhuset. Det ønskede er i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan for UNESCO området.

Der har desuden været dialog om bl.a. belysning og belægning, og der er derfor foretaget rettelser af belysningsarmaturets type, som kan anvendes inden for lokalplanområdet, så ny armatur i området får en god sammenhæng med kulturarvsområdet. Der er desuden tilføjet en bestemmelse, der præciserer, at der tillades én lampe på hver facade for hver ny bygning.

I forhold til belægning er der i lokalplanen nævnt en række forskellige løsninger. Domea har ønsket, at asfalt også kan være en løsning. Da asfalt en naturlig løsning i Christiansfeld, anbefales det, at der også åbnes op for asfalt.

Omkring affaldshåndtering har det været ambitionen, at det skal være en nedgravet løsning, men grundet at det ikke er sikkert, at det muligt at håndtere de nedgravende løsninger trafikalt, anbefales det, at der åbnes op for, at løsningen også kan være andet end en nedgravet løsninger.

I lokalplanen har der været et krav om, at halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket. Det er vurderet, at dette krav ikke er nødvendigt i en by som Christiansfeld. Det er stadig en mulighed, men ikke et krav.

Ændringerne har samlet set et omfang der ikke giver væsentlige ændringer i lokalplanen. Det vurderes, at det ikke giver anledning til at udsende lokalplanen i supplerende høring.

Konklusionen er at vinderprojektet kan realiseres inden for de justerede bestemmelser.

Ændringsforslag	Fra	Til
A – på side 4	§ 1 femte bullet: ”at sikre, bevaringsværdige og karakteristiske bygninger vedligeholdes og reoveres med	§ 1 femte bullet: ”at sikre, bevaringsværdige og karakteristiske bygninger vedligeholdes og reoveres med

	respekt for bygningernes bevaringsværdier.	respekt for bygningernes bevaringsværdier, og at opretholde udpegningsgrundlaget for verdensarvsområdet.
B – på side 5	<p>§ 5.6</p> <p>”Der skal udlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.</p> <p>Mindst halvdelen af cykelparkeringspladserne skal anlægges overdækket.”</p>	<p>§ 5.6</p> <p>”Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.”</p>
C – på side 6	<p>§ 6.4 sidste afsnit:</p> <p>”Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal placeres inden for det på kortbilag 3 viste areal, som nedgravet affaldsløsning.</p>	<p>§ 6.4 sidste afsnit:</p> <p>”Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal placeres inden for det på kortbilag 3 viste areal.”</p>
D – på side 7	<p>§ 7.11</p> <p>Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 og 55 grader.</p>	<p>7.11</p> <p>Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 og 55 grader.</p> <p>Tage i byggefelt 1 og 2 skal udformes med samme taghældning.</p>
E – på side 7	<p>§ 7.13 og § 7.14 flyttes til side 10 under afsnit om Tage og kviste (Brødremenighedshusene), så det er tydeligt at bestemmelsen kun gælder brødremenighedshusene.</p>	
F – på side 8	<p>§ 8.2</p> <p>”Facader skal fremstå som blank mur og gule, blødstrøgne, uglaserede tegl formatet flensborg tegl eller som glatpudset mur. Glatpudset mur skal kalkes eller males i hvid eller jernvitriol-gul.”</p>	<p>§ 8.2</p> <p>”Facader skal fremstå som blank mur og gule, blødstrøgne, uglaserede tegl formatet flensborg tegl, eller normalsten eller som glatpudset mur. Glatpudset mur skal kalkes eller males i hvid eller jernvitriol-gul.”</p> <p>Blank mur skal stå</p>

		<p>i en gul farvenuance der i glød, tone</p> <p>og farvespil svarer til de eksisterende mursten på salshuset og søsterhuset. Fugerne skal fremstå i en tone og stoflighed svarende til eksisterende fuger på Søsterhuset og Sahlshuset bygninger.</p>
G – på side 9	<p>§ 8.8</p> <p>Kviste af type 1, som vist på illustration 1 på side 7, skal udføres med tegltage med brede sternbrædder og flunke af træ.</p> <p>§ 8.9</p> <p>Kviste af type 2, som vist på illustration 2 på side 7, skal udføres med tage af tegl, zink eller tagpap. Flunke kan beklædes med zink eller træ.</p>	<p>Teksten fra § 8.8 og 8.9 flyttes til bestemmelser om tage og kvist (Brødremenighedshusene)</p>
H – på side 9	<p>§ 8.13 sidste afsnit:</p> <p>Vinduer i nybyggeri inden for byggefelt 1 og 2, kan desuden udføres som hvid eller lys grå træ/alu vinduer.”</p>	<p>§ 8.13 sidste afsnit:</p> <p>Vinduer i nybyggeri inden for byggefelt 1 og 2, kan desuden udføres som malerbehandlet hvid eller lys grå malet træ, træ/aluminium, aluminium, træ/stål eller stål.</p> <p>Døre i nybyggeri indefor byggefelt 1 og 2, kan desuden udføres som malerbehandlet hvid eller lys grå malet træ, træ/alu.-døre, aluminium, træ/stål eller stål.”</p>
I – på side 9	<p>Teksten i § 8.14 flyttes til § 8.13, og der indsættes ny tekst i § 8.14.</p>	<p>§ 8.14</p> <p>”Hver facade skal udføres med samme vinduer eller døre, og på samme facade skal de udføres i samme materiale.”</p>
J – på side 10	<p>Afsnittet om Brødremenighedshuse:</p>	<p>Afsnittet om Brødremenighedshuse:</p>

	<p>”For de på kortbilag 5 viste Brødremenighedshuse gælder desuden følgende:”</p>	<p>”Alle ændringer af det ydre og indre for Brødremenighedshusene kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.</p> <p>For de på kortbilag 5 viste Brødremenighedshuse gælder desuden følgende:”</p>
K – på side 11	<p>§ 9.1</p> <p>”I vejpassagen, som vist på kortbilag 3, skal der anvendes natursten, eller betonfliser i kombination med natursten.”</p>	<p>§ 9.1</p> <p>”I vejpassagen, som vist på kortbilag 3, skal der anvendes asfalt, natursten, eller betonfliser i kombination med natursten.”</p>
L – på side 12	<p>§ 9.6</p> <p>”Belysning i lokalplanområdet skal udføres i overensstemmelse med armatur som vist på illustration 12, 13 og 14.</p> <p>Belysning, som vist på illustration 12 og 13 skal anvendes langs veje.”</p>	<p>§ 9.6</p> <p>” Belysning i lokalplanområdet skal udføres i overensstemmelse med armatur som vist på illustration 12, 13, 14 og 15.</p> <p>Belysning, som vist på illustration 12 skal anvendes langs Lindegade og Nørregade, samt på de fredede bygninger.</p>
M – på side 12		<p>§ 9.8</p> <p>Belysning af stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer, som eksempel vist på illustration 13, med retningsbestemt lyskegle og med ltoppunktshøjde på maks. 1,2 meter.</p> <p>Derudover tillades én lampe, som vist på illustration 15, på hver facade, for hver ny bygning.</p>
N – på side 12	<p>§9.9</p> <p>Eventuelle parkeringsarealer i lokalplanområdet skal fremstå med et grønt præg. Parkeringsflader skal opbygges med naturstensbelægning, græsarmering, græsmakadam,</p>	<p>§9.10</p> <p>Eventuelle parkeringsarealer i lokalplanområdet skal fremstå med et grønt præg. Parkeringsflader skal opbygges med naturstensbelægning, græsarmering, græsmakadam,</p>

	eller kombination af betonfliser og natursten.	asfalt, eller kombination af ovenstående.
O – på side 12		<p>Illustrationer på lysarmatur ændres, efter dialog med Slots- og Kulturstyrelsen.</p> <p>Illustrationerne viser den type armatur som kan anvendes inden for lokalplanområdet på den ny bebyggelse.</p> <p>Der indsættes illustration for pullert og vejarmatur, samt stander- og væglampe.</p>
P – på side 22		<p>Nyt afsnit om belysning:</p> <p>”Der kan anvendes pullertbelysning som belysning inden for lokalplanområdet, både for vej, stier og fælles p-pladser. Lyspunktshøjden på pullertbelysning må være maks. 1,2 meter. Belysning udføres med retningsbestemt lyskegle og med ensartede armatur i lokalplanområdet.</p> <p>Lyspunktshøjden på vejbelysning skal være maks. 3,5 meter.</p> <p>Belysning bør være varm og gyldent lys, og ikke blåligt lys.”</p>
Q – på side 25		<p>Tilføjet til afsnit om Bygningsfredningsloven:</p> <p>”Det er en forudsætning for realisering af lokalplanprojektet, at Slots- og Kulturstyrelsen tillader de påbyggede parter på de fredede bygninger fjernes, som vist på kortbilag 2.”</p>
R - Kortbilag 4		Beplantning fjernes som signatur i kortbilag 4, bortset fra

	beplantning rundt om parkeringsområdet.
--	--

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Et flertal af udvalget med undtagelse af Molle Lykke Nielsen indstillede forslaget til godkendelse.

Molle Lykke Nielsen tog forbehold for sin stemmeafgivelse i Byrådet.

### **Bilag**

Indstillingsbilag - skema med oversigt over indsigelser

## **Punkt 2: Plan- og Boligudvalg Evaluering af udvalgspolitik 2014 - 2018 til videregivelse til nyt udvalg**

17/14905

### **Resumé**

Udvalgets valgperiode lakker mod enden for 2014-2018. I den forbindelse beder forvaltningen udvalget komme med en udtalelse omkring 'holdbarheden' af Udvalgspolitik for Plan- og Boligudvalget, 2014-2018.

Endvidere foreslår forvaltningen at udvalget drøfter de væsentligste udfordringer over de næste fire år inden for udvalgets område og sender en række anbefalinger videre til det nye udvalg.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget drøfter redegørelsen – herunder de væsentligste udfordringer i den kommende valgperiode - og tager stilling til de 8 oplyste anbefalinger til det nye udvalg.

### **Sagsfremstilling**

#### *Baggrund*

Samtlige fire politiske udvalg blev efter valget i 2014 præsenteret for en politikudviklingsproces, der havde til formål at implementere visionen i de enkelte fagudvalg, samt samle eventuelle tidligere enkelt-politikker i én samlet politik for det enkelte udvalg.

Politikken skulle være 4-årig, men give rum for at verden udvikler sig, udfordringer ændrer sig mv. Der blev derfor defineret nogle ekstra opmærksomhedspunkter; fokusområder. Disse var 2-årige.

Efter hvert år har der været foretaget en form for evaluering. Hvilke projekter har der været inden for hvert af fokusområderne, og i hvor høj grad, har de levet op til hvordan man i politikken har fortalt at man vil udvikle kommunen.

#### *Udvalgsperiode slut*

Der er kommunalvalg d. 21. november 2017, og et nyt udvalg starter op efter årsskiftet.

Forvaltningen foreslår at udvalgspolitikken fornys, og der udvikles nye fokusområder. Forvaltningen vil arbejde for at klæde de nyvalgte udvalgsmedlemmer på fagligt, og en vigtig del af dette, er det afgående udvalgs 'evaluering' af eksisterende politik samt vurdering af væsentligste udfordringer for den ny periode.

#### *Evaluering af udvalgspolitik og væsentligste fremtidige udfordringer*

Afsættet for Plan- og Boligudvalgets politik har været at have fokus på, at den fysiske planlægning skulle sikre de overordnede rammer. Det samtidig med, at den skal indeholde frihedsgrader, så kreativ udfoldelse, de gode idéer og uventede tanker kan få plads.

Det er forvaltningens overordnede vurdering, at udvalgspolitikken har været holdbar, og har været et godt pejlemærke for de indsatser og projekter, som der har skullet arbejdes med.

Med udvalgspolitikken er der også blevet sendt et tydeligt signal om, at helhedssyn, interessentinvolvering, designprocesser og dialog er vigtige proceselementer og det skal være nemt for borgeren eller virksomheden at komme i kontakt med kommunen og følge deres sag.

Dette har været et naturligt omdrejningspunkt, og forvaltningen har inviteret interessenter og borger tidligt ind i en række dialoger.

Dertil er Erhverv i Fokus (EIF) blevet udviklet i byrådsperioden med nedsættelse af task forces med alle relevante fagligheder samlet om virksomheden. EIF er lige præcis et udtryk for helhedssyn og har haft det formål at sikre, at vi kom hele vejen rundt ved komplekse erhvervsager, så erhvervsvirksomhederne oplever en smidig og målrettet sagsbehandling.

I perioden 2014 – 2015 var der i Plan- og Boligudvalgets politik 5 fokusområder.

- Bosætning
- Kolding by som dynamo
- Studieby/campusområde
- Erhvervsområder
- Centerbyer og landsbyer

Den første runde af fokusområder blev evalueret i foråret 2016. Der blev i denne sammenhæng valgt 4 nye fokusområder for de sidste to år i valgperioden, 2016-17:

- Bosætning
- Byernes mødesteder
- Erhvervsområder
- Centerbyer og landsbyer

Som det fremgår var det eneste nye fokusområde ”Byernes mødesteder”, som samtidig blev et tværgående fokusområde mellem Plan- og Boligudvalget, Kulturudvalget, Miljøudvalget og Teknikudvalget. D 3 andre fokusområder blev videreført i de sidste 2 år af valgperioden – dog med en tilpasset retning, som fremgår af udvalgspolitikken.

Overordnet set har fokusområderne bidraget til et skærpet fokus, og forvaltningen har kunnet holde diverse projekter op i mod fokusområderne.

I nedenstående tabel oplistes et udklip af de projekter, der har været arbejdet med under fokusområderne i perioden.

<b>Fokusområde 2016-17,</b>	<b>Projekt</b>
<b>Bosætning</b>	Marina City
	Bypark Øst

	Kommuneplan 2017
	Almene boliger
	Lokalplan V. Nebel
	Lokalplan Agerøvej
	Lokalplan Dollerup
<b>Byernes grønne mødesteder</b>	
	Biblioteksparken
	Bypark Øst
	Helhedsplan for bymidten
	Borgerplaner for centerbyerne
	Lokalplan for Agerøvej
	Skamlingsbanken
<b>Erhvervsområder</b>	
	Erhvervsanalysen
	EIF
	Kommuneplan 2017
<b>Centerbyer og landsbyer</b>	
	Borgerplaner for centerbyerne
	Lokalplan Ødis

Fokusområderne har haft betydning for en række af de tiltag, som der blevet arbejdet med. Det er bl.a. i relation til helhedsplanen for bymidten, som f.eks. midlertidigt grønt område ved Sneglen på Banegårdspladsen og ved Tombolapladsen. I centerbyerne har det været afsættet for bl.a. arbejdet med planer for omdannelse af stadionet i Vamdrup og stier i Lunderskov.

#### *Arkitekturstrategi og arkitekturteam*

Et særligt fokus har været implementering af arkitekturstrategien, hvor Plan- og Boligudvalget den 9. marts 2015 vedtog at oprette et arkitekturteam.

Arkitekturteamet har til opgave at sikre vejledning og sparring internt og eksternt i arkitektoniske forhold lokalt, og sikre faglig rådgivning af forvaltningens chefgruppe og Plan- og Boligudvalget.

Desuden er arkitekturteamet ansvarlig for implementeringen, ajourføringen og videreudviklingen af kommunens arkitekturstrategi.

Arkitekturteamet har sikret en dialog med eksterne interessenter, spillet en aktiv rolle i arkitektkonkurrencer og været sparringspartner ved arkitektoniske problemstillinger.

Derudover varetager teamet bygningspræmiering og Arkitekturens Dag.

I 2017 har teamet udarbejdet en ajourføring af arkitekturstrategien.

### *Udfordringer i de kommende år*

Forvaltningen har foretaget en kortlægning af de væsentligste fremtidige udfordringer inden for Plan- og Boligudvalgets område:

### *Byggesager*

D. 1. januar træder et nyt bygningsreglement, BR 18 i kraft. Samtidig træder bekendtgørelse om certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold i bygningsreglementet i kraft.

Dette medfører, at der sker ændringer i forhold til kommunens byggesagsbehandling. Det forventes, at udvalget vil komme til at forholde sig til en række sager som følge heraf.

Det er fortsat kommunen, der er bygningsmyndighed og som dermed skal føre kontrol med byggeriet. Som opfølgning på afskaffelsen af den tekniske byggesagsbehandling indføres krav om, at kommunerne skal foretage en stikprøvekontrol af dokumentation for byggeriet i det færdige byggeri i 10 pct. af sagerne. Det er endnu uklart, hvordan dette skal foregå. Det må forventes at en del sager vil blive forelagt udvalget idet kontrollen først skal foretages når byggeriet er færdigt, hvilket må antages at medføre komplicerede problemstillinger og flere lovliggørelsessager.

Med ændringen af bygningsreglementet indføres der endvidere driftsmæssige bestemmelser for byggeri, hvor driften har en betydning for sikkerheden i tilfælde af brand. Samtidig ophæves den nuværende bekendtgørelse, der regulerer disse forhold, som er udstedt med hjemmel i beredskabsloven. Der er hermed tale om nye opgaver for bygningsmyndigheden.

Med ændring af bygningsreglementet vil der fortsat være fokus på den service kommunen yder i forhold til byggesagsbehandlingen. Det vurderes, at forhåndsdialog og vejledning i byggesager vil blive endnu vigtigere, end de er i dag.

### *BBR*

Der vil fortsat være fokus på at BBR systemet er opdateret korrekt. Der vil være fokus på at de opgaver der kommer fra SKAT i forbindelse med projekt om udvikling af et nyt ejendomsvurderingssystem løses inden for de frister, der er fastsat.

SKATs projekt medfører, at kommunen får viden om en ikke ubetydelig mængde sager om ulovligt byggeri. Skat og KL har ikke forholdt sig til dette ved planlægning af projektet. Det må forventes, at der skal tages nærmere stilling til, hvordan disse sager skal behandles og hvilket ressourceforbrug det medfører.

## *Byfornyelse*

Budgetforliget betyder, at omfanget af byfornyelsesprojekter i de kommende år vil blive reduceret væsentligt, da det ikke kan forventes, at Kolding Kommune tildeles midler fra Staten i samme omfang som tidligere (i indeværende år er tilskuddet fra staten reduceret fra kr. 1,2 mio. til kr. 0,4 mio.). Det forventes, at statsstøtten udfases yderligere de kommende år.

Reduktionen af byfornyelsesmidlerne betyder, at der ikke vil være mulighed for at yde støtte med samme effekt og bredde som tidligere, og dermed vil der kunne opleves flere bevaringsværdige bygninger, der taber yderligere i bevaringsmæssig værdi. Byfornyelsesmidlerne virker erfaringsmæssigt som igangsætter for yderligere private investeringer på de støttede ejendomme samt de omkringliggende ejendomme.

## *Planloven*

Den 1. juli 2017 trådte den reviderede planlov i kraft.

Den revidere lov har betydning for arbejdet med kommuneplan, lokalplaner og landzonetilladelser. En del af disse er implementeret, bl.a. i forhold til det rent proceduremæssige, hvor der arbejdes med aktiv stillingtagen til, hvor lang tid en lokalplan skal i høring.

Derudover er de øgede muligheder for dispensationer også blevet implementeret i et samarbejde med Plan og Byggesag, og hvor alle ansøgning ind til videre forlægges politisk.

Som konsekvens af den revidere planlov, skal der i 2018 findes ressourcer til arbejde med konkrete planlægningsopgaver

1. Revision af detailhandelsplanlægningen, hvor der i første omgang fokuseres ind på udvidelse af aflastningsområdet.
2. Vurdering af behovet og mulighederne for omdannelseslandsbyer, som skal medtages i en kommende planstrategi.
3. Vurdering af behovet for udpegning af udviklingsområder inden for kystnærhedszonen, som skal medtages i en kommende planstrategi. Et særligt fokus er her, at en udvikling vil kræve, at de kystnære landskaber vurderes ud fra landskabskarakter metoden. Derfor skal dette prioriteres, hvis der skal arbejdes med udviklingsmuligheder
4. Udarbejdelse af opdatering af administrationsgrundlaget for landzonesagsbehandlingen med afsæt i de nye bestemmelser i planloven

## *Strategisk planlægning*

Der er behov for at vurdere og planlægge for Kolding udvikling i det lange perspektiv. Dette bliver et helt særligt fokus i den kommende byrådsperiode.

Der derfor brug for at igangsætte en proces med henblik på at udarbejde en langsigtet strategi for sammentænkning af infrastruktur, byudviklingsretninger samt fortætninger og omdannelser. Fokus primært på Kolding by og på centerbyerne. Arbejdet vil naturligt kobles direkte til det kommende arbejde med en ny planstrategi, som skal udarbejdes indenfor første halvdel af planperioden jf. planloven.

Strategiske planlægning er også i en mindre skala, hvor der er behov for at arbejde med en række omdannelsesområder

1. Helhedsplanens fokusområder skal konkretiseres yderligere. Der er for nuværende fokus på især Banegårdspladsen og Inderhavnen.

2. Prioritere og have et strategisk sigte på udvikling og omdannelse af eksisterende erhvervsarealer og -områder samt tilstødende områder og by funktioner langs indfaldsveje til Kolding by. Dette er en udløber af erhvervsanalyse.

Udvikling af Marina City vil også være et fortsat fokus i forhold til at skabe rammerne og arbejde med realisering af dette projekt.

### *Arkitekturstrategi*

I den kommende periode vil Arkitekturteamet arbejde på at øge det generelle kendskabet af Kolding Kommunes arkitekturstrategi, både internt blandt kommunens medarbejdere men også eksternt blandt kommunens rådgivere og borgere. Teamet vil sikre at strategien vedligeholdes og udvikles i henhold til de intentioner der er indarbejdet i arkitekturteamets kommissorium.

Teamet vil arbejde på at arkitekturstrategien får en stærk forankring i Kolding Kommunes kommende byråd. Der forventes blandt andet gennemført workshops med arkitekturstrategien som omdrejningspunkt, til introduktion i flere af de kommende fagudvalg.

Der skal arbejdes med kommunikation og synliggørelse af Arkitekturteamet og det arbejde der udføres i teamet. Synligheden skal blandt andet ske ved udarbejdelse af en kommunikationsplan, som til stadighed kan sikre og vedligeholde teamets generelle synlighed og derved sikre at teamet inddrages i alle væsentlige arkitektoniske problemstillinger.

Arkitekturteamet vil planlægge og gennemføre den årlige arkitekturpræmiering af bygninger i Kolding Kommune samt planlægge og gennemføre afholdelse af det årligt tilbagevendende arrangement på Arkitektursens Dag.

### *EIF*

Erhverv i fokus vil fremadrettet stadig være et særligt fokusområde, som skal bidrage til at sagerne håndteres på tvær. Et særligt fokus i den kommende byrådsperiode vil være håndtering af de private udstykninger.

### *Almene boliger*

Almene boligprojekter har haft et stort fokus i hele valgperioden som en del af fokusområdet for bosætning – og det forventes, at der fortsat bør være fokus på at få færdiggjort de projekter, som er igangsat med tilskud fra staten (små, billige boliger som kan målrettes flygtninge eller andre udsatte målgrupper). Almene ungdomsboliger og almene familieboliger har også været et højprioriteret område i valgperioden – og det vil være hensigtsmæssigt at følge udvikling og behov tæt i de kommende år. Et opmærksomhedspunkt vil være, om regeringen ændre grundkapitalindskudsprocenten som pt. Er 10% indtil udgangen af 2018.

### *Opsamlede anbefalinger*

Nedenfor har forvaltningen udarbejdet et forslag til en række anbefalinger, som Plan- og Boligudvalget kan drøfte med henblik på oversendelse til det nye udvalg.

1. At der arbejdes videre med en udvalgs politik med ophæng til visionen – og at udvalgs politikken for Plan- og Boligudvalget revideres i lyset af i de ovenfor skitserede udfordringer og dagsordener, som forventes at opstå i den kommende valgperiode.
2. At der fortsat arbejdes med fokusområder – eventuelt 2-årige fokusområder for at sikre retning og fokus i forhold til udvalgets brede ansvarsområde.
3. At der i Plan- og Boligudvalgets udvalgs politik er et særligt fokus på det tværgående samarbejde. Mange problemstillinger kan bedst eller alene håndteres på tværs. Borgernes og virksomhedernes virkelighed er ikke sektoropdelt – de forventer løsninger på tværs af fagligheder og forvaltninger, når de henvender sig til kommunen. Løsninger med udgangspunkt i borgerens centrum – ikke kommunens. Det tværgående samarbejde giver desuden ofte muligheder for mere helstøbte, varige resultater eller resultater, der kommer endnu flere til gode. Det tværgående samarbejde kan blandt andet udmøntes i fællesmøder med andre udvalg eller samarbejdspartnere – og tværgående fokusområder, som deles med andre udvalg.
4. At der fortsat afholdes årlige fællesmøder mellem Plan- og Boligudvalget og de almene boligorganisationer
5. At der i det nye udvalgs arbejde sikres fokus på forankringen og anvendelsen af den nye arkitekturstrategi og at udvalget er opmærksomme på muligheden for faglig rådgivning hos stadsarkitekt og arkitekturteam
6. At der sættes fokus på de muligheder og konsekvenser, som er skabt med vedtagelsen af den nye planlov.
7. At der i den kommende valgperiode sikres et fokus på Kolding Kommunes langsigtede udvikling og arbejdes med en strategi for dette.
8. At der fortsat er fokus på at styrke udviklingen for erhverv og bosætning i hele kommunen med Kolding By som driver

*Oversigt over strategier og overordnede planer, som Plan- og boligudvalget har behandlet i løbet af denne udvalgsperiode*

- Arkitekturstrategi
- Helhedsplan for bymidten
- Borgerplan for Lunderskov
- Borgerplan for Vamdrup
- Erhvervsanalyse
- Kommuneplan 2017
- Planstrategi
- Campus nord
- Design proces for Eltang

· Planlægning for Kløvkær

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Udvalget drøftede redegørelsen.

Det fremhæves, at det er vigtigt, at der skal lægges vægt på at sager med tværgående sigte drøftes forud for byrådsmøder.

## **Punkt 3: Ansøgning om godkendelse af helhedsplan "ByLivKolding 2018-2021"**

17/18917

### **Resumé**

ByLivKolding har den 13. oktober 2017 på vegne af Lejerbo Kolding, Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) og Boligselskabet Kolding fremsendt boligsocial helhedsplan "ByLivKolding 2018-2021" til kommunens godkendelse/indstilling til Landsbyggefonden. Helhedsplanen er udarbejdet i løbende dialog med kommunen og Landsbyggefonden, ligesom Kolding Kommune den 6. januar 2017 har anbefalet præansøgningen overfor fonden. Helhedsplanen har et samlet budget på 26.850.000 hvoraf medfinansieringen fra Kolding kommune udgør 5.750.000 kr., som finansieres via indgåede samarbejdsaftaler med kommunens Beskæftigelses- og Integrationsforvaltning, Senior- og Socialforvaltningen og Børne- og Uddannelsesforvaltning.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Sagen kommer til orientering i: Social- og Sundhedsudvalget, Børne- og Uddannelsesudvalget og Arbejdsmarkedsudvalget

### **Forslag**

Den konstituerede by-og udviklingsdirektør foreslår,

at helhedsplanen "ByLivKolding 2018-2021" indstilles til Landsbyggefondens godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

#### *Baggrund*

ByLivKolding har den 13. oktober 2017 på vegne af Lejerbo Kolding, Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) og Boligselskabet Kolding fremsendt helhedsplan "ByLivKolding 2018-2021" til kommunens godkendelse/indstilling til Landsbyggefonden.

Helhedsplanen "ByLivKolding 2018-2021" er udarbejdet på baggrund af præansøgningen som Kolding Kommune den 6. januar 2017 har anbefalet overfor Landsbyggefonden.

Helhedsplanen er udarbejdet i henhold til almenboliglovens § 91a, Landsbyggefondens regulativ af 30. marts 2015 samt på baggrund af Landsbyggefondens udmelding om prækvalificering af følgende afdelinger:

Arbejdernes Andels-boligforening, v/ Bovia afd. 9

Arbejdernes Andels-boligforening, v/ Bovia afd. 15

Arbejdernes Andels-boligforening, v/ Bovia afd. 21

Arbejdernes Andels-boligforening, v/ Bovia afd. 22

Arbejdernes Andels-boligforening, v/ Bovia afd. 23

Arbejdernes Andels-boligforening, v/ Bovia afd. 24  
Arbejdernes Andels-boligforening, v/ Bovia afd. 42  
Arbejdernes Andels-boligforening, v/ Bovia afd. 71  
Arbejdernes Andels-boligforening, v/ Bovia afd. 73  
Arbejdernes Andels-boligforening, v/ Bovia afd. 74  
Arbejdernes Andels-boligforening, v/ Bovia afd. 76  
Arbejdernes Andels-boligforening, v/ Bovia afd. 81  
Boligselskabet Kolding v/ Boligkontoret Danmark afd. 2  
Lejerbo, Kolding v/ Lejerbo afd. 101-0  
Lejerbo, Kolding v/ Lejerbo afd. 112-0  
Lejerbo, Kolding v/ Lejerbo afd. 113-0  
Lejerbo, Kolding v/ Lejerbo afd. 114-0

### *Helhedsplanen*

Helhedsplanen dækker over 17 afdelinger fordelt på 3 boligorganisationer, 3.680 lejemål og cirka 7.100 beboere i 4 kvarterer.

Helhedsplanen er udarbejdet i samarbejde med Landsbyggefonden, lokale aktører (kommunale, frivillige og afdelingsbestyrelser) med henblik på at styrke afdelingen samt området og opnå en samlet helhedsorienteret løsning. Helhedsplanen dækker således over følgende overordnede indsatser og aktiviteter:

- *Forebyggelse og forældreansvar*  
Hovedfokus vil være forældrekurser og netværk. I samarbejde med Jobcenteret vil der desuden tilbydes lokalrådgivning.
- *Uddannelse og beskæftigelse*  
Hovedfokus vil være en mentorindsats i samarbejde med Jobcenteret i forhold til unge og uddannelse. Der gennemføres opkvalificerende kurser fx dansk og matematik og de lokale lektiecaféer understøttes.
- *Kriminalpræventiv indsats*  
Indsatsen rummer brobygningsaktiviteter til det omgivende samfund, fritidsjob og undervisningsforløb for børn og unge i boligområderne.
- *Tryghed og trivsel*  
Hovedfokus vil være tryghedsvandring og tryghedsskabende aktiviteter. Desuden vil der blive afholdt temadage, der giver ejendomsfunktionærerne redskaber til at håndtere socialt udsatte beboere og styrke samarbejdet med relevante samarbejdspartnere i forhold til udsatte beboere.

Det lokale samarbejde i forhold til at løfte boligsociale opgaver vil fortsat varetages af kvarternetværkene, der således skal sikre forankring og udvikling i de enkelte kvarterer.

Samarbejdet vedrørende den overordnede boligsociale helhedsplan varetages af en bestyrelse/styregruppe nedsat imellem de tre implicerede boligorganisationer og Kolding Kommune. Bestyrelsen/styregruppen består således af

forretningsførerne for de tre boligorganisationer, de kommunale forvaltningsdirektører, den boligsociale koordinator samt sekretariatsledelsen for ByLivKolding.

### *Økonomi*

Helhedsplanen har et samlet budget på 26.850.000 kr. inkl. moms til forberedelse, organisering og gennemførelse af de foreslåede indsatser.

Det er et krav fra Landsbyggefonden at kommunen, boligorganisationerne og afdelingerne tilsammen stiller med minimum 25 % medfinansiering. Der er i helhedsplanen stillet medfinansiering på i alt 6.750.000 kr., fordelt på følgende måde:

- Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen bidrager med medarbejdertimer svarende til 2.457.000 kr.
- Senior- og Socialforvaltningen bidrager med tilskud til kvarternetværkene og medarbejdertimer svarende til 2.373.000 kr.
- Børne- og Uddannelsesforvaltningen bidrager med medarbejdertimer i 6 institutioner i perioden 2018-2019 svarende til 622.000 kr. Samarbejdet foregår i regi af det kommunale, tværgående projekt om at forbedre udviklingen for børn med sociale udfordringer - samarbejdet evalueres efterfølgende med henblik på indgåelse af en aftale for perioden 2020-2021.
- Øvrige kommunale medarbejderressourcer i form af eksempelvis oplægsholdere, boligsocial koordinator, følgegrupper mv, svarende til ca. 300.000 kr.
- Lejerbo, AAB og Boligselskabet Kolding bidrager hver med 333.333 kr. pr. boligorganisation, ligesom afdelingerne stiller lokaler til rådighed og bidrager til sociale aktiviteter lokalt (afdelingernes bidrag indgår ikke i budgettet for helhedsplanen).

Samlet set kan Kolding Kommunes medfinansiering således opgøres til ca. 5.750.000 kr., som finansieres via indgåede samarbejdsaftaler med de pågældende kommunale forvaltninger. Den kommunale medfinansiering til gennemførelse af helhedsplanen er således allerede indarbejdet i de bidragende forvaltningers budgetter og ydes primært i form af kommunale medarbejdertimer/ressourcer.

Boligorganisationernes samlede medfinansiering udgør i alt 1.000.000 kr.

### *Godkendelser/tilsagn*

Hovedbestyrelsen i AAB har på møde den 21. september 2017 godkendt helhedsplanen.

Organisationsbestyrelsen i Boligselskabet Kolding har på møde den 11. oktober 2017 godkendt helhedsplanen.

Organisationsbestyrelsen i Lejerbo Kolding har på møde den 12. oktober 2017 godkendt helhedsplanen.

Helhedsplanen er desuden godkendt i alle 17 afdelinger, der er omfattet af planen.

Helhedsplanen skal endvidere godkendes af kommunen, som samtidig skal anbefale over for Landsbyggefonden, at helhedsplanen er egnet til løsning af afdelingernes problemer, herunder tilkendegive at kommunen er indforstået med at medvirke administrativ og økonomisk til den boligsociale indsats som skitseret i helhedsplanen.

På baggrund af kommunens indstilling træffer Landsbyggefonden endelig beslutning om helhedsplanens gennemførelse.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

### **Beslutning Børne- og Uddannelsesudvalget den 13-11-2017**

Børne- og uddannelsesdirektørens forslag blev godkendt.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Beslutning Social- og Sundhedsudvalget den 15-11-2017**

Social- og Sundhedsudvalget tilslutter sig ansøgningen om godkendelse af helhedsplan "ByLivKolding 2018-2021".

### **Bilag**

samarbejdsaftale BUF 2018-2019 (underskrevet).pdf

samarbejdsaftale beskæftigelse og integrationsforvaltningen 2018-2021 (u....pdf

samarbejdsaftale socialforvaltningen 2018-2021 (underskrevet).pdf

Budget ByLivKolding september 2017.pdf

Delaftale Forebyggelse og forældreansvar ByLivKolding september 2017.pdf

Delaftale Uddannelse beskæftigelse ByLivKolding september 2017.pdf

Delaftale Kriminalpræventiv indsats ByLivKolding sept 2017.pdf

Delaftale Tryghed og trivsel ByLivKolding september 2017.pdf

Strategisk samarbejdsaftale ByLivKolding september 2017

## **Punkt 4: Tilsagn, skema A, til 10 almene familieboliger på Vonsild Mølle, Kolding**

17/18907

### **Resumé**

Lejerbo Kolding, afd. 732-2 har den 17. oktober 2017 fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til opførelse af 10 almene familieboliger på Vonsild Mølle-grunden, beliggende Mølleparken 1, Vonsild, 6000 Kolding. Kolding Kommune har tidligere godkendt Lejerbos køb af ejendommen uden forbehold, idet grundsælger var et konkursbo.

Ejendommen støder op til Lejerbos eksisterende afdeling 732-0 Mølleparken.

### **Sagen behandles i**

Plan-og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at skema A godkendes med en samlet anskaffelsessum inkl. energitillæg på 18.600.000 kr., svarende til 20.667 kr./m<sup>2</sup>,

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

at Lejerbo's anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

#### *Baggrund*

Kolding Kommune har ved borgmesterbeslutning af 18. december 2015 og efterretningssag i Byrådet den 25. januar 2016 godkendte Lejerbos erhvervelse af ejendommen Mølleparken 1, Vonsild, 6000 Kolding - matr.nr. 14 bf, Vonsild By, Vonsild. Lejerbo erhvervede på daværende tidspunkt ejendommen af et konkursbo og handlen blev derfor indgået uden forbehold for kommunens godkendelse af skema A og B. Bygningerne på ejendommen er nedrevet.

Ejendommen er beliggende i umiddelbar fysisk tilknytning til Lejerbos eksisterende afdeling 732-0 Mølleparken og planen er at de to afdelinger på sigt sammenlægges.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 0412-13 "Ved Mølleparken – et blandet boligområde", og lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme Lejerbos ønske om etablering af etageboliger, der hvor Vonsild Mølle tidligere har ligget.

#### *Skema A*

Lejerbo afd. 732-0 ønsker tilsagn, skema A, til opførelse af 10 almene familieboliger på Mølleparken 1, Vonsild.

Grundarealet udgør ca. 1.771 m<sup>2</sup> og købesummen er oplyst til 1.310.000 kr. inkl. moms. De samlede grundudgifter er oplyst til 2.535.000 kr., svarende til 2.817 kr./m<sup>2</sup> inklusiv moms, ekstraordinær udgifter til fundering og forurening samt tilslutningsafgifter.

Der påtænkes opført 10 almene familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 900 m<sup>2</sup>, som fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
2	2
3	4
4+	4

2-rumsboligerne har et areal på 65 m<sup>2</sup>, 3-rumsboligerne har et areal på 87 m<sup>2</sup>, og 4-rumsboliger har et areal på 106 m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør 90 m<sup>2</sup>.

I henhold til projektforslaget opføres de 10 boliger i en bebyggelse i to etager. Boligerne placeres i en stang med gavlen vinkelret mod Vonsildvej. For at sikre overensstemmelse med den bestående bebyggelses karakter på Vonsildvej opføres den nye bebyggelse med ensidig taghældning, ligesom bebyggelsens ydermure opføres i rød, gul eller brun tegl for at skabe en sammenhæng til Lejerbos eksisterende afdeling 732-0.

Byggeriet udbydes i begrænset udbud – formentligt som en totalentreprise. Lejerbo oplyser desuden at ABR, AB og ABT ligges til grund for projektet uden afvigelser.

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

I forhold til brugen af sociale klausuler og arbejdsklausuler i nærværende projekt har Lejerbo oplyst, at man over for den vindende entreprenør agter at henstille til, at der oprettes 1 elevplads tilknyttet byggeriet, ligesom Lejerbo i forbindelse med kontraktindgåelsen kræver, at den udførende entreprenør skriver under på at ville overholde bestemmelser om sædvanlige løn- og arbejdsvilkår for de personer, som udfører arbejdet.

Byggeriet har forventet byggestart primo maj 2018 og en byggetid på ca. 14 måneder.

### *Økonomi*

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 18.600.000 kr., svarende til 20.667 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den samlede anskaffelsessum holder sig inden for det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg, der for 2017 udgør 20.670 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige årlige husleje ved skema A anslås til 890 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. forbrugsudgifter. Forbrugsudgifterne er anslået til ca. 159 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Til sammenligning er huslejeniveauet på for Domea's familieboligprojekt på Klostergården anslået til 960 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Lejerbo's familieboligprojekt i Eltang er oplyst til 960 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. forbrugsudgifter.

Udgiftsfordelingen for projektet er følgende:

- Grundudgifter 2.535.000 kr.
- Entrepriseudgifter 13.170.000 kr.
- Omkostninger 2.601.000 kr.
- Gebyrer til offentlige myndigheder 294.000 kr.

Grundudgifterne udgør ca. 14 % af den samlede anskaffelsessum og holdes således under de anbefalede 20 %.

Den samlede anskaffelsessum finansieres med 88% realkreditlån, 10% kommunal grundkapital og 2% beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan således opgøres til 1.860.000 kr.

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

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

Lejerbo har indhentet en foreløbig garantiberegning på 64,37 %. Den endelige garanti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendelsen af skema C. Den kommunale garanti er en eventualforpligtigelse, som ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

### *Finansiering*

Den kommunale grundkapitaludgift til projektet på 1.860.000 kr. forventes at forfalde til betaling i 2018, hvor grundkapitaludgiften også kan disponeres inden for budgettet.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Punkt 5: Prækvalificering af helhedsplan/renoveringsstøttesag i afd. 24, AAB**

17/17759

### **Resumé**

Bovia anmoder på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) om kommunens stillingtagen/prækvalificering af den foreløbige helhedsplan/renoveringsstøttesag for AAB's afdeling 24 "Rosenhaven".

Den foreløbige helhedsplan er udarbejdet med henblik på at skabe en opretning af de byggetekniske svigt der er registreret i afdelingen, øge tilgængeligheden, forbedre indeklimaet i boligerne og generelt at modernisere og fremtidssikre bebyggelsen. Landsbyggefonden har prækvalificeret helhedsplanen/renoveringsstøttesagen med forbehold for kommunen stillingtagen.

Den konkrete helhedsplan/renoveringsstøttesag medfører nedlæggelse af 14 stk. 1-rumsboliger, hvorfor sagen vurderes at have politisk interesse og derfor fremlægges til politisk stillingtagen til trods for, at forvaltningen principielt er bemyndiget til administrativt at prækvalificere helhedsplanen/renoveringsstøttesagen med forbehold.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at det indstilles til Landsbyggefonden, at Kolding Kommune principielt kan tilslutte sig projektet, herunder nedlæggelsen af de 14 små 1-værelses boliger,

at det meddeles Landsbyggefonden, at Kolding Kommune ikke kan tage stilling til de økonomiske konsekvenser, der eventuelt måtte være for kommunen, før der foreligger konkrete økonomiske beregninger, herunder beregning af behovet for kapitaltilførsel og garantistillelse.

### **Sagsfremstilling**

Bovia anmoder på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) om kommunens stillingtagen/prækvalificering af helhedsplanen/renoveringsstøttesagen for AAB's afdeling 24 "Rosenhaven", beliggende Ørebrovej 2-28 og 1-7, Suomivej 2-12, Drammenvej 1-7 og 2-14, Møllegården 2-24, Drammenvej 1-7 og 2-14.



Afdeling 24 blev taget i brug i 1958 og bebyggelsen består af 13 blokke i tre etager og med en parklignende bebyggelsesplan. Afdelingen dækker over 236 lejemål fordelt på 1-, 2-, 3-, 4-, og 5-rumsboliger samt fælleshus, garageanlæg og erhvervslejemål. Bebyggelsen er beliggende i bymæssig sammenhæng ca. 1 km fra Kolding centrum

Den foreløbige helhedsplan er udarbejdet med henblik på at skabe en opretning af de byggetekniske svigt der er registreret i afdelingen, øge tilgængeligheden, forbedre indeklimaet i boligerne og generelt at modernisere og fremtidssikre bebyggelsen.

Helhedsplanen rummer såvel en byggeteknisk renovering med opdatering af byggetekniske forhold og en fremtidssikring af bebyggelsens boligmæssige kvaliteter.

Den byggetekniske renovering og opdatering består bl.a. af følgende hovedelementer:

- Udskiftning af tagbeklædning
- Ombygning af boliger til tilgængelighed
- Udvendige arealer
- Tekniske forhold iht. til tilstandsrapporten

Fremtidssikringen af bebyggelsens boligmæssige kvaliteter rummer bl.a. følgende hovedelementer:

- Udvidelse af altaner
- Etablering af vinduespartier i gavle
- Ændring af trapperum med nye indgangspartier
- Ombygning af 11 opgange til tilgængelige boliger
- Renovering af bebyggelsens friarealer bl.a. med tilgængelighed
- Sammenlægning af vaskerum og toilet
- Indretning af nye badeværelser
- Sammenlægning af små ensidige 1-værelses lejligheder

De 14 små 1-værelses lejligheder i afdelingen, der alle kun er med dagslys fra én side foreslås sammenlagt med de øvrige lejligheder i blokkene. Ud over at boligerne er utidssvarende og at beboerne skal i kælderen for at bade, er begrundelse for

at AAB's hovedbestyrelse ønsker at nedlægge boligerne, at dette er afgørende for størrelsen på de støttede lån, der kan ydes fra Landsbyggefonden til renoveringen. Bovia oplyser i den forbindelse, at det er bydende nødvendigt at nedlægge/sammenlægge de 14 små 1-værelsesboliger for at få økonomien i projektet til at hænge sammen.

Ud over ovenstående vedrørende tiltag i boligerne i afdeling 24, kan det yderligere oplyses at bygningen hvori erhvervslejemålet (tidligere kiosk) og fælleshuset er beliggende, er delvist nedbrændt. AAB har brug for et servicehus i området og helhedsplanen kan ikke realiseres før projektet vedrørende servicehuset er på plads. Planen er derfor at opføre et servicehus, der hvor den delvist nedbrændte bygning i dag er beliggende, og den nye bygning skal udover servicehus også rumme et nyt fælleshus samt et erhvervslokale, hvorfra der også fremadrettet kan drives kioskvirksomhed.

Afdeling 24 er beliggende i et område omfattet af den boligsociale helhedsplan jf. sag nr. 5 på dagsordenen og modsat servicehuset samt erhvervslokalet kan fælleshuset derfor opføres/genopføres med støtte fra Landsbyggefonden. Det forhold at fælleshuset opføres i tilknytning til servicehuset, som skal være på plads før helhedsplanen kan realiseres medfører dog, at der i Landsbyggefondens system rent teknisk oprettes to renoveringsstøttesager – i praksis vil de to sager reelt indgå i den samme helhedsplan.

Ud over renoveringsstøttesagen er der i tilknytningen til gennemførelsen af helhedsplanen oprettet en huslejestøttesag, en kapitaltilførselssag og en sag om boligsocial indsats i området hos Landsbyggefonden. Der er endnu ikke udarbejdet et egentligt anlægsbudget for renoveringen, ligesom finansieringen og de huslejemæssige konsekvenser fortsat er uafklarede. Behovet for kapitaltilførsel er ligeledes uafklaret.

Landsbyggefonden har den 19. september 2017 været på besigtigelse i afdelingen, og fonden har ved den lejlighed prækvalificeret helhedsplanen/renoveringsstøttesagerne, idet der dog blev taget forbehold for kommunens stillingtagen/prækvalificering af projektet.

Kommunegarantien til gennemførelse af projektet fastlægges af kreditforeningen, og det er ikke usandsynligt, at garantien vil udgøre 100 % for så vidt angår ustøttede lån til forbedringsarbejder. Det er kreditforeningen som fastsætter ejendommens værdi, og kommunen vil skulle garantere for den del af det støttede lån, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden påtager sig en regaranti for 50 % af kommunens eventuelle tab som følge af garantiforpligtigheden på det støttede lån.

Byrådet bemyndigede den 25. september 2017 By- og Udviklingsforvaltningen til administrativt at prækvalificere helhedsplaner og foretage øvrige indstillinger til Landsbyggefonden i forbindelse med fondens administration af de respektive støtteordninger, når det samtidig meddeles Landsbyggefonden, at Kolding Kommune ikke kan tage stilling til de økonomiske konsekvenser, der eventuelt måtte være for kommunen, før der foreligger konkrete økonomiske beregninger.

Idet renoveringsstøttesagen/helhedsplanen medfører nedlæggelse/sammenlægning af 14 stk. 1-rumsboliger vurderes sagen potentielt at have politisk interesse, hvorfor sagen derfor fremlægges til politisk stillingtagen.

#### *Forvaltningens vurdering*

Der efterspørges pt. mindre billige boliger, og kommunen samarbejder med bl.a. AAB om at opføre en række nye små almene familieboliger med statsligt grundkapitaltilskud. Af samme årsag kan det umiddelbart virke modsætningsfyldt som et led i nærværende renoveringsstøttesag/helhedsplan at godkende nedlæggelse af et antal små boliger, men beslutningen herom må nødvendigvis ses i et andet perspektiv og bero på samlet vurdering af sagens omstændigheder.

Som det fremgår af sagsfremstillingen er de små boliger som ønskes nedlagt/sammenlagt ensidigt vendte boliger, og beboerne skal i kælderen for at bade, ligesom der er byggetekniske forhold i boligerne, som nødvendigvis skal udbedres som en del af renoveringssagen. Idet Landsbyggefonden ikke støtter renovering af ensidigt vendte boliger, er det bydende nødvendigt for økonomien i projektet, at de 14 små boliger nedlægges/sammenlægges for at øge andelen af støttede lån og dermed at holde det fremtidige huslejeniveau i afdelingen på et acceptabelt niveau.

Med afsæt i ovenstående anbefales det derfor, at det indstilles til Landsbyggefonden, at Kolding Kommune kan godkende den foreløbige helhedsplan og dermed nedlæggelsen af de små boliger med det forbehold, at der ikke kan tages stilling til de økonomiske konsekvenser, der eventuelt måtte være for kommunen i forbindelse med helhedsplanen, før der foreligger konkrete økonomiske beregninger, herunder beregning af behovet for kapitaltilførsel og garantistillelse.

Der tages i nærværende sag kun stilling til, hvorvidt Kolding Kommune principielt kan tilslutte sig projektet, og dermed er indstillet på at godkende den foreløbige helhedsplan - herunder nedlæggelsen af de små boliger. Først når Landsbyggefonden i samarbejde med AAB/Bovia har udarbejdet en konkret finansieringsskitse, er det muligt for kommunen at forholde sig til de økonomiske konsekvenser af helhedsplanen, og sagen vil på ny blive fremlagt til politisk behandling med henblik på endelig godkendelse af renoveringsstøttesagen/helhedsplanen.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

## **Punkt 6: Kondemnering af boligen beliggende Haderslevvej 127 tagetagen, 6000 Kolding**

16/16804

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen har, på baggrund af en henvendelse fra lejer af boligen Haderslevvej 127, 6000 Kolding, fået foretaget en besigtigelse af ejendommen. Besigtigelsen er foretaget af Søren Garde Rådgivning A/S

I forbindelse med besigtigelsen blev der konstateret fugt- og skimmelangreb i vindfang og trappegang.

Forvaltningen vurderer med baggrund i den udfærdigede rapport, at indeklimaet i boligen Haderslevvej 127, 6000 Kolding er forbundet med sundhedsmæssig risiko på grund af fugt og skimmelsvamp i et omfattende omfang.

Synligt skimmel anslås at udgøre mere end 3 m<sup>2</sup> i vindfang og trapperum, endvidere må der forventes skimmelvækst i vindfangets loftkonstruktion.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at, der nedlægges forbud mod beboelse i boligen Haderslevvej 127 tagetagen, 6000 Kolding med virkning fra den 1. januar 2018

at, såfremt forvaltningen finder en erstatningsbolig, afholder Kolding Kommune flytteomkostningerne,

at, såfremt lejer selv finder en bolig, ydes der en engangsgodtgørelse til flytteomkostninger til beboeren af boligen på op til 10.000 kr. Godtgørelsens størrelse er fastsat ud fra en sammenligning fra tidligere sager, hvor der er ydet et grundbeløb på 10.000 kr. + 5.000 kr. pr. barn.

### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen modtager den 3. oktober 2016 en klage over fugt og skimmel fra lejer Rene Aastrup.

Dansk Miljø Rådgivning(DMR) foretager på vegne af Kolding Kommune en besigtigelse den 6. oktober 2016.

Forvaltningen modtager den 24. oktober 2016 rapporten fra DMR. I rapporten vurderes det, at de registrerede fugt- og skimmelforhold forringer indeklimaet i boligen. Indeklimabelastningen vurderes aktuelt at være moderat, idet vækstområderne befinder sig i entreen i stueplan, men at der sker en spredning til boligen på 1. sal som står i åben forbindelse med entreen. Sundhedsfaren vurderes at være niveau 2.

2. november 2016 fremsender forvaltningen partshøring til ejer og lejer. Partshøring til ejer indeholder forslag til en frivillig aftale, hvor der inden den 2. december 2016 skal fremsendes en handlings- og tidsplan for udbedringen af de sundhedsfarlige forhold, og inden den 1. februar skal den godkendte plan være gennemført.

5. december 2016 modtager forvaltningen en mail hvor ejer bekræfter, at lejligheden vil blive skimmelsaneret. Udbedringen vil være udført senest den 1. februar 2017 og der vil blive fremsendt dokumentation for de udførte arbejder.

Ved fristens udløb 1. februar 2017 har forvaltningen ikke modtaget dokumentation for, at skimmelsaneringen er udført tilfredsstillende.

2. februar 2017 oplyser ejer, at skimmelsaneringen er udført og, at dokumentationen herfor bliver fremsendt hurtigst muligt.

I perioden fra 6. februar 2017 til den 9. marts 2017 rykker forvaltningen flere gange ejeren for dokumentation af det udførte arbejde.

Forvaltningen modtager ikke den nødvendige dokumentation og besigtiger derfor lejligheden den 20. april 2017. Ved besigtigelsen konstaterede vi, at skimmelsvampen havde bredt sig længere op af trappegangen. Prøver blev udtaget i vindfang og i trappegang. Prøve resultatet viste høj koncentration af vækst af skimmelsvamp samt levedygtige skimmelsvampesporer.

Forvaltningen vurderer om lejlighedens kan kondemneres da belastningen af skimmelsvamp er mest udbredt i vindfang og trappeopgang. Forvaltningen kontakter derfor Søren Garde Rådgivning A/S for en ny besigtigelse for afklaring af sundhedsfaren ved fortsat beboelse i lejligheden.

Besigtigelse foretages 3. august 2017 af Søren Garde Rådgivning A/S, besigtigelsesrapporten er modtaget i forvaltningen den 1. september 2017. Der blev ved besigtigelsen konstateret synlige tegn på skimmelsvamp i vindfang og trappegang. Omfanget af skimmelsvamp var ikke ubetydelig. Ved besigtigelsen blev der udtaget prøver i vindfang og trappegang. Prøverne er efterfølgende blevet analyseret. Analyseresultatet viste, at der var forekomst af skimmelsvamp i alle prøver.

Ud fra prøverne og det samlede omfang af skimmelangreb, skønnes det at ophold og beboelse i boligen kan udgøre sundhedsfare, hvilket er i strid med byfornyelsesloven (LBK nr. 1228 af 03.10.2016). Der vurderes, at sundhedsfaren er svarende til niveau 2.

Der vurderes tillige, at, selvom skimmelsvampens er mest udbredt i vindfang og trappegang findes det at være væsentligt sundhedsmæssigt, idet det er eneste adgangsvej til lejligheden.

I sundhedsstyrelsens vejledning af 20. juni 2008 om kommunernes mulighed for, at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum opdeles sundhedsfaren ved skimmelsvampeangreb i 3 niveauer:

Nærliggende sundhedsfare – niveau 1:

Skønnes den fortsatte benyttelse af beboelsen at være forbundet med nærliggende sundhedsfare, kan det være nødvendigt at kondemnere umiddelbart, da andet kan være sundhedsfagligt uforsvarligt. Fristen for fraflytning må dog aldrig overstige 6 måneder, når der er tale om nærliggende sundhedsfare, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 2, 1. pkt.

Sundhedsfare som ikke er nærliggende – niveau 2:

Vurderes der, at den fortsatte benyttelse af beboelsen vil være forbundet med sundhedsfare, som ikke er nærliggende, kan det, såfremt der ikke saneres inden for den givne frist, være nødvendigt at kondemnere. Fristen for fraflytning må overstige 6 måneder, da der er tale om ikke nærliggende sundhedsfare.

Sundhedsmæssig risiko/bagatelagtig – niveau 3:

Mindre skimmelsvampeangreb, der normalt ikke giver anledning til helbredsmæssige problemer og ikke kræver nærmere tekniske undersøgelser. Fugt- og skimmelsvampeskader bør dog ud fra et forebyggelsesmæssigt synspunkt udbedres, idet de kan udvikle sig til at give problemer.

Der er den 12. september 2017 fremsendt partshøring til ejer og lejer med henblik på kondemnering af boligen med frist til udførelse af skimmelsaneringen til den 15. december 2017.

Ejers søn Le Thi Huynh Hoa oplyser i mail af 22. september 2017, at hans mor (ejer) ikke har økonomiske midler til at udføre skimmelsaneringen.

Kommunen kan ikke påbyde boligen udbedret mod ejers ønske, og har jævnfør byfornyelseslovens kapitel 9 (LBK nr. 1228 af 03.10.2016), derfor pligt til at nedlægge forbud mod benyttelse af boliger (kondemnering), når det vurderes, at fortsat benyttelse kan være forbundet med sundhedsfare.

Ved nedlæggelse af forbud mod beboelse har kommunen pligt til at forestå genhusning, herunder afholdelse af flytteomkostninger, dobbelt husleje i opsigelsesperioden, evt. ekstra husleje gennem 10 år med løbende nedtrapning med 10 % pr. år m.m.

50 % af udgifterne refunderes fra staten via byfornyelsesmidlerne. Hertil kommer udgifterne til tinglysning af kondemneringen.

Såfremt forvaltningen finder en erstatningsbolig, afholder Kolding Kommune flytteomkostningerne.

I tilfælde hvor lejer selv finder en erstatningsbolig, kan kommunen som alternativ til genhusningsudgifterne, yde en engangsgodtgørelse, jævnfør § 68 stk. 2 i byfornyelsesloven (LBK nr. 1228 af 03.10.2016). 50 % af udgifterne refunderes fra staten via byfornyelsesmidlerne. Hertil kommer udgifterne til tinglysning.

I tidligere sager, er der blevet ydet et grundbeløb på 10.000 kr. samt 5.000 kr. pr. barn.

Såfremt der skulle ske en tilstrækkelig og dokumenteret skimmelsanering inden den 1. januar 2018, vil forvaltningen ikke gennemføre kondemneringen.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

### **Bilag**

besigtigelsesrapport den 3. august , Søren Garde

Haderslevvej 127, rapport fra DMR med efterfølgende mail

## **Punkt 7: Endelig vedtagelse af lokalplan 0514-32 med tilhørende kommuneplantillæg 65 ved Birkemosevej**

17/16489

### **Resumé**

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et privat ønske om ændring af gældende plangrundlag for området nord for Nr. Bjertvej, mellem Birkemosevej og jernbanen. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af det ønskede erhvervsbyggeri og for at sikre, at bebyggelsen og tilhørende anlæg udformes med hensyntagen til områdets landskab og naturværdier.

Forslaget til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden 13. september 2017 – 11. oktober 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget tre indsigelser.

Det er forvaltningens vurdering, at indsigelserne ikke giver anledning til ændringsforslag.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at kommuneplantillæg 65 vedtages,

at lokalplan 0514-32 Ved Birkemosevej – et erhvervsområde vedtages.

### **Sagsfremstilling**

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

Plan- og Boligudvalget vedtog den 11. september 2017 at offentliggøre forslagene.

#### *Politiske fokusområder m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til fastholdelse af en bred vifte af virksomheder og branchetyper samt et bredt udbud af erhvervsområder, der også fremadrettet tilgodeser dette. Lokalplanen stemmer overens med udvalgets fokus på, at omdannelse af erhvervsområder skal understøttes og styres aktivt, således at skiftende tendenser og krav fra såvel eksisterende som fra potentielle nye virksomheder kan imødekommes på forkant.

Lokalplanen understøtter Erhvervsstrategi 2022 ved at danne plangrundlag for attraktive erhvervsgrunde. Erhvervsgrunde i hovedparten af lokalplanområdet vil have en stor synlighed fra en overordnet vej (Nr. Bjertvej), hvilket er en faktor efterspurgt af virksomheder.

Lokalplanen understøtter Arkitekturstrategien ved at have fokus på, hvordan bebyggelsen skal se ud på et meget eksponeret skrånende areal i Elbodalen.

### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg) omfatter et areal på 11,7 ha i den nordøstlige udkant af Kolding. Lokalplanen fastholder området i byzone.



*Lokalplanområdet vist på et luftfoto.*

Lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg) er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Daugaard Pedersen A/S, som repræsenterer grundejeren af den største del af lokalplanområdet. Der ønskes, at der åbnes op for produktionserhverv og at lokalplanområdet kan fremstå med karakter som det nærliggende erhvervsområde på den vestlige side af Birkemosevej.

Udover lokalplanområdet for den gældende lokalplan 0514-31 omfatter planforslaget også to ejendomme på hjørnet af Birkemosevej og Nr. Bjertvej, som er omfattet af lokalplan 0516-11. Ejendommene medtages i det nye lokalplanområde for at harmonisere bestemmelser, som regulerer bebyggelsen og anvendelse af ubebyggede arealer i hele erhvervsområdet nordøst for krydset af Nr. Bjertvej og Birkemosevej.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelse af det ønskede erhvervsbyggeri og for at sikre, at bebyggelsen og tilhørende anlæg placeres og udformes med hensyntagen til områdets landskab og naturværdier.

Den vestlige del af lokalplanområdet med mere skrånende terræn udlægges til et grønt område med naturpræg. Dette område, som er omfattet af landskabelige, geologiske og naturbeskyttelsesinteresser, friholdes for bebyggelse.

Den vestlige og højtliggende del af lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsbebyggelse med tilhørende køre-, parkerings- og opholdsarealer. Der tillades virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af

omgivelserne inden for miljøklasse 1-3 og virksomheder inden for klasse 4 på grund af transport i nattetimer. Disse klasse 4-virksomheder tillades kun på arealer beliggende mindst 100 meter fra boliger. Langs Nr. Bjertvej, i den østlige del af erhvervsområdet, udlægges et fælles grønt areal med et regnvandsbassin.

I øvrigt giver lokalplanen fleksible muligheder så vidt det angår bebyggelsens materialer, grundenes størrelser og disponering.

For at sikre overensstemmelse mellem lokalplanen og Kommuneplan 2013-2025 er der udarbejdet forslag til kommuneplantillæg 65. Kommuneplantillægget justerer afgrænsningen mellem rammeområderne 0514-E2 og 0514-G2, som blev fastlagt i forbindelse med den tidligere lokalplanlægning. Desuden udvides rammeområde 0514-E2, så hele erhvervsområdet nordøst for krydset af Nr. Bjertvej og Birkemosevej bliver omfattet af det samme rammeområde.

Kommuneplantillægget tilføjer til rammebestemmelserne for rammeområde 0514-E2, at der tillades virksomheder inden for miljøklasse 4 på grund af transport i nattetimer, såfremt der overholdes minimumsafstand på 100 meter til boliger. Det er ikke intentionen med planlægningen at åbne op for virksomheder fra klasse 4 omfattende virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

### *Indsigelser*

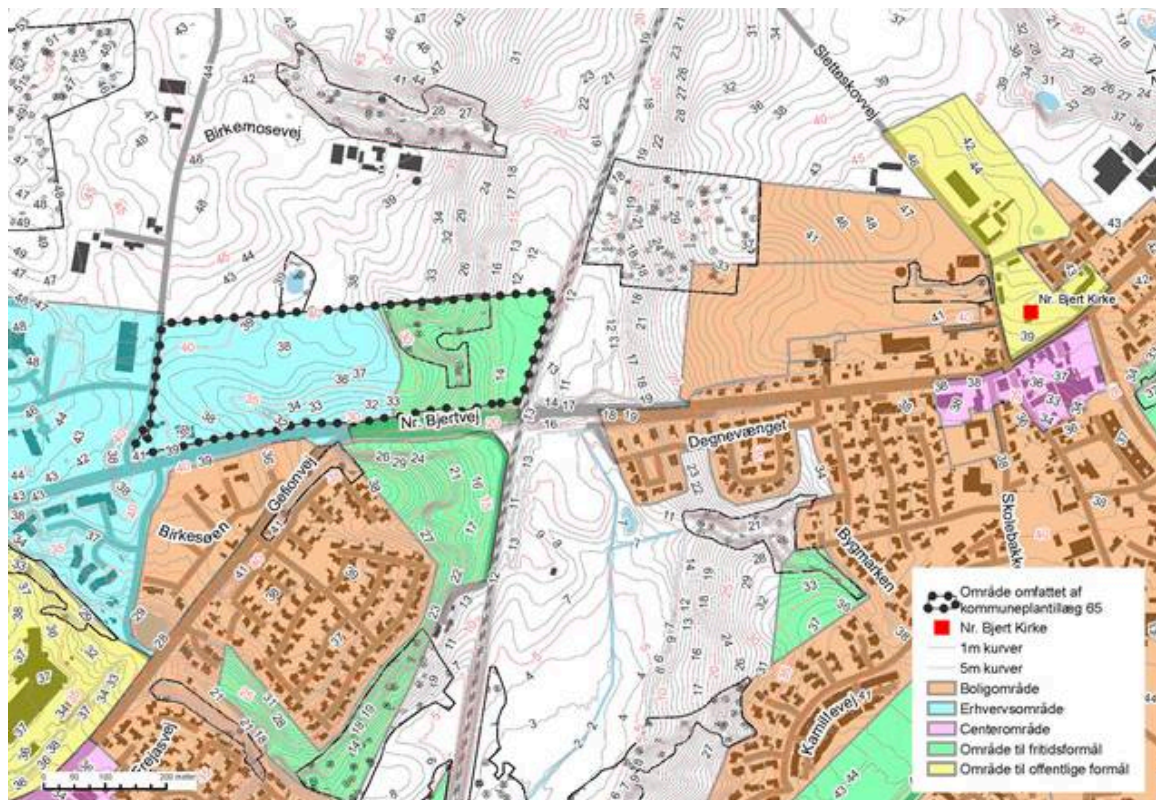
Forslag til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden 13. september 2017 – 11. oktober 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget tre indsigelser: fra Banedanmark, Haderslev Stift og Nr. Bjert Menighedsråd. Skematisk oversigt over indsigelserne fremgår af bilag.

Banedanmark, som ejer af jernbaneinfrastrukturen med tilhørende anlæg, som grænser op til lokalplanområdet, gør opmærksom på, at diverse planer m.v. skal være i overensstemmelse med jernbaneloven og nævner en række betingelser, der skal opfyldes ved byggeri og anlæg i nærheden af banearaler. Efter forvaltningens vurdering forhindrer lokalplanen ikke, at de nævnte betingelser kan blive opfyldt. Det lægges til grund, at den del af lokalplanområdet, som grænser op til banearalet, udlægges til grønt område og skal friholdes for byggeri. Derudover er det vigtigt at være opmærksom, at det er et eksisterende erhvervsområde

Høringssvar fra Haderslev Stift og den af stiftet videresendte udtalelse fra Nr. Bjert Menighedsråd vedrører ønsker om reduktion af den i lokalplanen tilladte højde for bebyggelse samt placering og højde for mobilantennemasten. Bemærkningerne begrundes i hensyntagen til indsigelse til og udsyn fra kirken.

Menighedsrådet udtrykker desuden bekymring for støjmessige gener i forbindelse med transport om natten.

Forvaltningen skal i forbindelse med høringssvar fra Haderslev Stift og Nr. Bjert Menighedsråd bemærke, at arealet, hvor lokalplanen tillader bebyggelse, ligger i en afstand på ca. 1050 meter fra kirken og ca. 250 meter fra arealer udpeget som kirkens fjernomgivelser. På grund af afstanden til kirken, terrænforholdene og de nærliggende bebyggelser vurderes realisering af lokalplanen at være af underordnet betydning for indsigelse til og udsyn fra kirken. Opmærksomheden henledes samtidig på, at den maksimale højde for erhvervsbygninger på de arealer, som vender mod kirken i planforslagene er videreført fra den gældende planlægning (16 meter) og ikke ualmindelig for nutidig erhvervsbyggeri.



*Nr. Bjert kirke og området omfattet af kommuneplantillæg 65 vist på baggrund af kommuneplanens rammekort efter kommuneplantillæg 65.*

I forbindelse med stiftets høringsvar bemærkes, at der i dette ikke er henvist til, at planerne først kan vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om nødvendige ændringer. Bemærkninger er der med ikke et veto.

Det er forvaltningens vurdering, at de indkomne indsigelser ikke giver anledning til ændring af planforslagene.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

### **Bilag**

Oversigt over indsigelser

## **Punkt 8: Endelig vedtagelse af lokalplan 0811-15 med tilhørende kommuneplantillæg 57 ved Saxovej – Olaf Ryes Gade – et boligområde**

16/20070

### **Resumé**

Pierre Ejendomme A/S ønsker at opføre en ny boligbebyggelse Saxopark på et parkeringsareal på hjørnet af Saxovej – Olaf Ryes Gade, Kolding. Arealet er udlagt til erhvervsformål og er omgivet af et blandet boligområde. Lokalplanen muliggør et nyt boligbyggeri i indtil 4 etager med samlet op til 33 boliger.

Lokalplanen placerer det nye byggeri, opført i rødbrune teglsten, i et afgrænset byggefelt og har bestemmelser, der skal sikre sammenhængen med nærmiljøet, der både består af enfamiliehuse, etageboliger og erhvervsbygninger.

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 13. september – 11. oktober 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser.

En af indsigelserne har givet anledning til en mindre tilføjelse vedr. tilladt materialevalg til dele af et kommende byggeri i lokalplanområdet.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at kommuneplantillæg 57 vedtages,

at lokalplan 0811-15 Ved Saxovej – Olaf Ryes Gade – et boligområde

vedtages med ændringsforslag a som fremgår af sagsfremstillingen.

### **Sagsfremstilling**

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

Plan- og Boligudvalget vedtog den 11. september 2017 at offentliggøre forslaget.

*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder om byfortætning og bosætning i forhold til, at der planlægges at opføre 33 nye boliglejligheder i størrelsen 67-92 m<sup>2</sup>.

Bylivsstrategien understøttes ved, at planen skaber mulighed for at forstærke Kolding by, når der skabes nye boliger tæt på bymidten. De nye bygninger udfylder et tiloversblevet restareal i byen, og de nye beboere giver mere liv i bymidten og grundlag for flere aktiviteter.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på bygningernes udformning og placering i den særlige lokale kulturhistoriske kontekst. Ligeledes har der været fokus på at sikre udearealer og at parkeringsarealer m.v. anlægges klimavenlige.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til udformningen af de bygningsregulerende bestemmelser og i forhold til bygherrens rådgivers indledende skitser af den nye bebyggelse Saxopark.

### *Lokalplanens indhold*

Lokalplansforslaget disponerer et todelt planområde, hvor der mod øst ved Vestre Ringgade udlægges et parkeringsområde til områdets 33 nye boliger. Mod vest ved Olaf Ryes Gade / Saxovej udlægges et byggefelt, hvori der kan opføres en ny samlet bebyggelse.



*Den nye bebyggelse Saxopark kan placeres i et byggefelt mod vest til Saxovej, mens parkering primært er mod øst til Vestre Ringgade.*

Byggefeltet er udformet både med henblik på at friholde den eksisterende store spildevandsledning, der løber igennem planområdet og sikre den størst mulige samhørighed med områdets eksisterende bebyggelse, der både består af enfamiliehuse i 1 og 1½-plan samt etageboligejendomme i 3 etager.

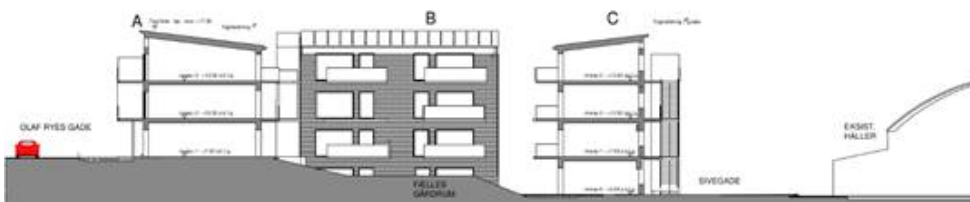


*Den nye bebyggelse i fugleperspektiv set fra sydøst*

På grund af nærheden af både Vestre Ringgade og jernbanen er der udarbejdet et forhold til støj sikret, at der kan etableres gode fælles opholdsarealer i bebyggelsens midte samt mulighed for at opsætte altaner på de enkelte boliglejemål til gårdrummet og Olaf Ryes Gade.

I forbindelse med muligheden for ny bebyggelse er der sat bestemmelser, der skal sikre, at mindst muligt areal i lokalplanområdet befæstes / bebygges. Målet er, at bebyggelsen ikke skal bidrage til områdets klimasikringsproblematikker. Der er udformet bestemmelser om regnbede på parkeringsarealer og forsinkelse af bortledning af regnvand.

Trafikalt er der sikret parkeringspladser til de nye boliger, ligesom Pierre Ejendomme A/S i forbindelse med den nye byggeri har etableret flere parkeringspladser på den tilbageblevne ejendom med de nuværende erhvervslejemål. Endelig er der indskrevet en stiforbindelse mellem Olaf Ryes Gade og Vestre Ringgade i lokalplansforslaget, så der animeres til mindst mulig bilkørsel og sikres nem adgang til Koldings midtby.



*Tværsnit nord-syd af den nye bebyggelse, der udnytter terrænfaldet.*

### *Indsigelser*

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 13. september – 11 oktober 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser.

Der er modtaget indsigelser fra en naboejendom til lokalplanområdet, en ejendom på Olaf Ryes Gade og en bemærkning fra ejer af lokalplanområdet.

Ejeren af Olaf Ryes Gade 12 opfordrer til, at politikerne kommer forbi og foretager en besigtigelse af området, forud for en endelig godkendelse

Indsigelserne vedrører primært trafikale forhold, parkering, bygningshøjder og byggeriets karakter.

### Trafikale forhold

Det anføres, at der i området er udfordringer med parkering og at nedlæggelse af parkeringsarealet Saxovej / Olaf Ryes Gade vil betyde øget parkeringspres i området.

En del parkering vurderes at være fjernparkering til Kolding Midtby og ikke lokalt begrundet. Endvidere har ejeren af lokalplanområdet - som også er ejer af de nærliggende tidl. industrihaller - etableret flere parkeringspladser, således at der ikke opstår underskud af parkeringspladser på ejendommen i forbindelse med realiseringen af et nybyggeri. Det er derfor forvaltningens vurdering, at det ikke giver problemer, at parkeringen fjernes

Det anføres, at nye boliger i området vil medføre øget trafik i området.

Parkeringen bruges i dag bl.a. til fjernparkering, og det forvaltningens vurdering, at denne trafik ikke længere vil komme til området. Det opvejes så af ny trafik til de nye boliger. Forvaltningen vurderer dermed samlet set, at belastningen ikke forventes øget væsentligt.

Forvaltningen arbejder i øjeblikket på en ændret trafikbetjening af bydelen i forbindelse med omlægningen af krydset Vester Ringgade / Seest Bakke / Tøndervej.

### Byggeri og byggeriets karakter

To indsigere anfører, at byggeriet er fremmed i området og højt med op til 4 etager.

Forvaltningen vurderer, at området er meget varieret med både enfamiliehuse i et plan, 1½-plans huse og etageejendomme. Som nabo til lokalplanområdet er en ældre etageboligejendom med 3 etager og 6 boliglejemål. Lokalplanen er udformet med et maksimalt etageantal på 3 til Olaf Ryes Gade og en topkote afstemt denne naboetageejendom.

Arkitekturstrategien er brugt i arbejdet. Det er bl.a. vurderet at det pågældende projekt vil styrke identiteten i området, som er, at området som helhed er under omdannelse til boligområde.

Lokalplanen sætter bestemmelser vedr. materialer, så det sikres, at områdets helhed med teglbyggeri fastholdes. Fra lokalplanområdets ejer er i høringsperioden fremkommet et ønske om at kunne udføre mindre dele af facaderne i mørk teglsten frem for plademateriale. Denne tilføjelse foreslås indarbejdet i lokalplanen.

### Ændringsforslag

Ændringsforslag	Fra	Til
A – på side 8	<i>§8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge i blank mur i rød eller brun tegl. Mindre felter og områder af bygningernes facader kan desuden beklædes med træ, plader af stål eller zink.</i>	<i>§8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge i blank mur i rød eller brun tegl. Mindre felter og områder af bygningernes facader kan desuden opføres i mørk teglsten eller beklædes med træ, plader af stål eller zink.</i>

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

### **Bilag**

Indkomne indsigelser og bemærkninger til lokalplan 0811-15 og Kp tillæg 57

Indstillingsbilag - skema med oversigt over indsigelser til PBU 13.11.2017

# **Punkt 9: Synopsis for lokalplan 0715-33 Ved Dons Landevej med tilhørende kommuneplantillæg 7 til Kommuneplan 2017**

17/19287

## **Resumé**

Autocentralen ønsker i området nord for Dons Landevej mellem Saturnvej og Merkurvej at etablere et center for en række bilmærker. Der skal kunne tilbydes udstilling, salg og service af både nye og brugte biler, og der skal kunne opføres værkstedsfaciliteter i området.

Området omfatter matr.nr. 18a og 19ø Bramdrup By, Nr. Bramdrup. De to ejendomme, som er ubebyggede, er omfattet af hver sin lokalplan, hvoraf den ene ikke åbner mulighed for salg af biler (pladskrævende varegrupper). Der ønskes udarbejdet en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for at skabe et fælles plangrundlag for det samlede område. Kommuneplantillægget har til formål at øge virksomhedsklassen i området fra maksimalt 3 til maksimalt 4.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

## **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg ud fra de i sagsfremstillingen beskrevne principper,

at der tages kontakt til Naturstyrelsen med henblik på en reduktion eller ophævelse af skovbyggelinje inden for lokalplanområdet.

## **Sagsfremstilling**

Autocentralen har erhvervet et areal af Kolding Kommune, under betingelse af udarbejdelse af lokalplan. Derfor skal der igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan for området. Autocentralen har erhvervet yderligere arealer i området, hvorfor lokalplanen omfatter hele det område, hvor de ønsker at etablere et center for flere bilmærker.

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

*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til fastholdelse af en bred vifte af virksomheder og branchetyper. Endvidere understøttes udvalgets fokus på, at omdannelse af erhvervsområder skal understøttes og styres aktivt, således at skiftende tendenser og krav fra eksisterende såvel som nye virksomhederne kan imødekommes på forkant.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på bebyggelsens udformning og indpasning i terrænet.



### *Områdets beliggenhed og afgrænsning*

### *Baggrund og formål*

Arkitekt Poul Fræhr Hansen har på vegne af Autocentralen anmodet om at få udarbejdet ny lokalplan for et område nord for Dons Landevej ved Merkurvej. Det er ønsket at skabe det nødvendige plangrundlag for etablering af butikker til pladskrævende varegrupper (biler) med tilhørende værkstedsfaciliteter. Tanken er at samle forskellige bilmærker i en række salgs- og udstillingsbygninger langs Dons Landevej (bilcenter). Herudover ønskes der etableret fælles værkstedsfaciliteter på arealerne bag samt oplag af biler.

Området ligger som et ubebygget areal nord for Dons Landevej mellem Saturnvej og Merkurvej og omfatter matr.nr. 18a og 19ø Bramdrup By, Nr. Bramdrup. De to ejendomme er omfattet af hver sin lokalplan, og et væsentligt formål med en kommende lokalplan vil være at skabe et fælles plangrundlag.

### *Forholdet til Kommuneplanen*

Området ligger inden for kommuneplanramme 0715-E1 i Kommuneplan 2013-2025, som udlægger området til erhvervsformål med mulighed for butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Inden for rammeområdet kan der etableres kontor- og serviceerhverv samt lettere industri i virksomhedsklasse 1-3. Da der inden for området ønskes etableret værksteder til reparation, maling, rustbeskyttelse, vaskehal m.v. med virksomhedsklasser 1-4 vil det være nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg, der hæver virksomhedsklassen i området. Kommuneplantillægget skal udarbejdes i forhold til den nye Kommuneplan 2017.

### *Lokalplaner i området*

Området er i dag omfattet af to forskellige lokalplaner - lokalplan ”0715-22 Bramdrup Erhvervspark 2” og ”lokalplan 0715-32 Ved Merkurvej – et erhvervsområde”. Begge lokalplaner udlægger området til erhvervsformål men har forskellige bestemmelser omkring anvendelse. Kun den ene lokalplan (0715-22) åbner mulighed for butikker til pladskrævende varegrupper. Lokalplanerne aflyses i forbindelse med tilvejebringelse af en ny samlet lokalplan.

### *Forholdet til Naturbeskyttelsesloven - skovbyggelinje*

De tilstødende fredskovsarealer på matr. nr. 19a Bramdrup By, Nr. Bramdrup er ejet af Kolding Kommune. Offentligt ejede skovarealer udløser skovbyggelinje på 300 meter. Skovbyggelinjen dækker over flere lokalplanområder.

Kolding Kommune var i 2010 i dialog med Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjen indenfor gældende og fremtidige lokalplaner i Bramdrup Erhvervspark og Bramdrup Industripark.



*Reduceret skovbyggelinje i henhold til aftale med Naturstyrelsen i 2010*

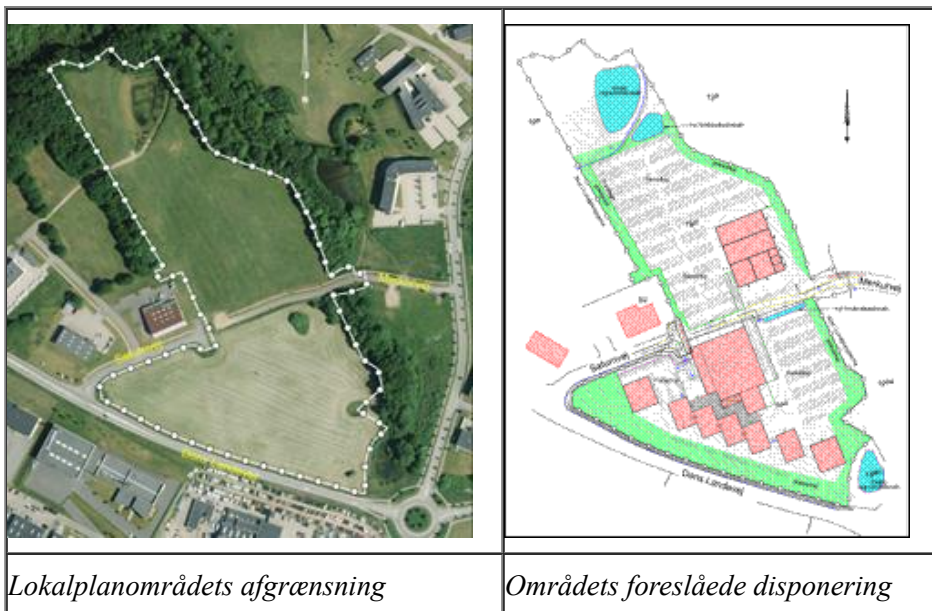
Naturstyrelsen traf afgørelse om at reducere skovbyggelinjen (jf. kort nedenfor) inden for de aktuelle lokalplaner. Reduktionen betød, at afstanden til skovbrynet ville svinge mellem 30 og 10 meter. Det blev dog påpeget, at skovbyggelinjen igen ville træde i kraft, hvis lokalplanerne efterfølgende blev ophævet eller ændret. Afgørelsen blev bl.a. truffet på baggrund af den omstændighed, at flere myndigheder hen over tid ikke havde været opmærksomme på skovbyggelinjen under planlægningen af området.

I forbindelse med afløsning af eksisterende lokalplaner og udarbejdelse af ny lokalplan 0715-33 vil skovbyggelinjen på 300 meter således træde i kraft igen. Det betyder, at der skal gives dispensation fra naturbeskyttelsesloven hver gang, der ønskes opført ny bebyggelse i området. Det vil være en administrativ lettelse, hvis skovbyggelinjen kunne blive ophævet eller reduceret, så dispensation ikke er nødvendig. Det foreslås derfor, at der tages kontakt til Naturstyrelsen.

### *Lokalplanens indhold - principper*

#### *Anvendelse*

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i form af service- og administrationsvirksomhed samt lettere industri i virksomhedsklasse 1-4. Der tillades butikker til særlig pladskrævende varegrupper – herunder forhandling med biler.



### *Bebyggelsens omfang og placering*

Lokalplanen skal muliggøre en bebyggelsesprocent på op til 50 for den enkelte ejendom og udlægge byggefelter med forskellige bygningshøjder. Bygningshøjden fastlægges til maks. 13 meter.

Der udlægges byggefelter til henholdsvis udstilling og salg langs Dons Landevej med et grønt område foran. Værkstedsfaciliteter m.v. skal placeres på de bagvedliggende arealer.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til bebyggelsens udformning og farveholdning samt i forbindelse med skiltning og hegning.

### *Grønne områder*

Et større område i den nordlige del – op mod fredskoven - udlægges til grønt område med faunapassage langs skovbrynet og sikring af eksisterende § 3 sø. Herudover skal der etableres opholdsarealer for områdets ansatte svarende til 10 % af etagearealet.

### *Trafik og Parkering*

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Saturnvej og Merkurvej, hvorfra der allerede i dag er etableret vejadgange. Der vil ikke være mulighed for gennemkørende trafik, men der sikres en stiforbindelse gennem området i Saturnvejs forlængelse. Nord og syd for stiføringen placeres bygninger til værkstedsfunktioner. Fra områdets nordlige del etableres en rampe under stien, således at der kan ske kørsel ind i kælderen under personale og værkstedsbygningen i områdets sydlige del.

Der etableres parkering for kunder og personale bag udstillings- og salgsbygningerne ved Dons Landevej. Til opbevaring af nye og brugte biler etableres i den nordlige del af lokalplanområdet et større parkeringsareal. Indhegning af området afklares nærmere i forbindelse med lokalplanudarbejdsen.

Til brug for udstilling af biler kan der etableres et begrænset antal pladser på arealet mellem Dons Landevej og byggelinjen imod denne. Arealet skal befæstes med græsarmering, og må ikke etableres nærmere end 12.5 meter fra skel

imod Dons Landevej.

### *Miljøforhold*

Lokalplanområdet er beliggende i et større samlet erhvervsområde i stor afstand fra traditionel miljøfølsom anvendelse (boliger). Ud fra karakteren af de omliggende virksomheder samt de muligheder den eksisterende planlægning i området giver, skønnes der ikke at være problemer i forhold til den ønskede anvendelse.

### *Miljøscreening*

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en screening af, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes i henhold til lovens regler. Screeningen udarbejdes i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

### **Bilag**

Dispositionsplan med indtegning af hiditidige reducerede skovbyggelinje.pdf

# Punkt 10: Synopsis for lokalplan 1211-42 med tilhørende kommuneplantillæg ved Nørregade i Vamdrup

17/16794

## Resumé

Kolding Kommune ønsker at afhænde Nørregade 9, Vamdrup, der hidtil har huset en afdeling af ungdomsskolen. I den forbindelse har Vamdrup Boligselskab foreslået at opføre 13 almene boliger på ejendommen, og herfor igangsættes arbejdet med en ny lokalplan, samt kommuneplantillæg.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg ud fra de beskrevne principper.

## Sagsfremstilling

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



Oversigtskort, der angiver lokalplanområdets afgrænsning.

### *Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at styrke bosætningen i hele kommunen og sikre et bredt boligudbud. Derudover understøtter lokalplanen fokusområdet med styrke de forskelligartede kvaliteter, der er i centerbyerne og landsbyerne.

Således blev der, i prioriteringen af almene boligprojekter, reserveret midler til kommunal grundkapital til et alment boligprojektet i Vamdrup på Plan- og Boligudvalgets møde den 13. juni 2016.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, hvorledes det kommende byggeri indordner sig det omkringliggende områdes bygningsskala og karaktertræk.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til byggeriets udformning og materialevalg.

### *Baggrund og formål*

Vamdrup Boligselskab planlægger at opføre 13 almene boliger på Nørregade 9 i forlængelse af Kolding Kommunes ønske om at afhænde grunden.

Nørregade 9, matr. nr. 14ad, V. Vamdrup by, Vamdrup, har et areal på 1.171 m<sup>2</sup>. Den eksisterende bebyggelse, tidl. ungdomsskole, nedrives for at give plads til det kommende boligbyggeri.

### *Planforhold*

Arealet er omfattet af kommuneplanramme 1211.C1, der udlægger området til centerformål. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 65 % og bebyggeshøjden er 15 meter i 3 etager. Arealet er desuden omfattet af lokalplan 48, der bl.a. fastlægger byggefeltet. Ifølge lokalplanen skal bebyggelsen langs Nørregade opføres i 2½ etage og baghusbebyggelsen i 1 etage. Der er ikke bestemmelser om bebyggelsesprocent. Ved opførelse af boliger skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 100 etagemeter. Nørregade 9 ligger i lokalplanens område B, hvor stueetagen kun må anvendes til butikformål, restauration eller offentlig formål.

Der skal udarbejdes et nyt plangrundlag i form af kommuneplantillæg og lokalplan, som muliggør etableringen af boliger i stueetagen. Endvidere skal bebyggelsesprocenten hæves og byggefeltet justeres.

### *Lokalplanområde*

Lokalplanområdets afgrænsning omfatter foruden Nørregade 9, de to tilstødende ejendomme mod nord, Nørregade 11 og 13, matr. nr. 14ah og 12c, V. Vamdrup by, Vamdrup. Det skyldes, at der var et indledende ønske om, at projektet omfattede alle tre ejendomme, så der kunne etableres en sluttet karrébebyggelse i forlængelse af den eksisterende boligbebyggelse i 2½ etage, Nørregade 15. Det har dog ikke været muligt for boligselskabet, at erhverve de to naboejendomme, og derfor omfatter projektet i dag kun Nørregade 9. Lokalplanområdet omfatter fortsat alle tre ejendomme, så muligheden for en hensigtsmæssig udvikling i Vamdrup bymidte fastholdes på sigt.

### *Eksisterende forhold*

Nørregade 9 ligger centralt i Vamdrup, med SuperBrugsen mod øst og Kraftvarmeværket mod vest. Umiddelbart nord for arealet ligger der to parcelhusgrunde med ældre etplansboliger og lidt længere mod nord en boligbebyggelse i 2½ etage med butikslokaler i stuen. Mod syd ligger biblioteket og torvet, og hovedsageligt boliger i 1½ plan.

### *Ny bebyggelse*



*Skitseforslag - der arbejdes med en sluttet bebyggelse langs med Nørregade og en vinkel mod Nygade.*

Projektet består af en sluttet bebyggelse langs med Nørregade i 2½ etage og en vinkel mod Nygade i 1½ etage. Således arbejder projektet med en hovedbygning langs med Nørregade, som suppleres med en underordnet bebyggelse mod Nygade, med baghuskarakter. Herved skabes der hierarki mellem byggeriets bygningsdele, samtidig med, at projektet tilpasser sig den omkringliggende bygningskala.

I byggeriets facader arbejdes der med en stram funktionel rytmik, både horisontalt og vertikalt. Endvidere er der i selve hovedbygningens facade introduceret et skift, grundet bygningens størrelse, så en ensartet og monoton flade undgås.



*Situationsplan - Vinkelbyggeri, som skaber et intimt gårdrum for beboerne.*

### *Opholdsarealer*

Foruden at skabe en lukket facadelinje langs Nørregade og Nygade, danner byggeriets vinkelstruktur et fint lukket gårdrum, hvor beboerne kan opholde sig i grønne omgivelser, ugeneret af den omkringliggende by. Endvidere er lejlighedernes planløsning udlagt, så alle åbninger relaterer sig til gårdrummet, hvorved stedet bliver beboernes samlingspunkt og mødested.

Projektets gårdrum er i samspil med beplantningen på Nørregades parkeringsplads medvirkende til, at størstedelen af beboerne har udkig til grøn beplantning fra alle åbninger i deres bolig, trods byggeriets centrale placering i Vamdrups bymidte.

Projektets opholdsareal udgør 500 m<sup>2</sup>, svarende til 51,5 % af det samlede boligareal.

### *Parkering*

På nuværende tidspunkt er der i skitseforslaget udlagt 1 parkeringsplads pr. bolig, hvilket svarer til 13 pladser. Den gældende lokalplan ville udløse et parkeringskrav på 10 pladser. Erfaringsmæssigt bør der udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig, hvilket vil have konsekvenser for byggeriets opholdsareal. Det vurderes, at målgruppen for denne type boliger ikke har mere end 1 bil pr. husstand. Det endelige parkeringskrav vil derfor blive en afvejning af at skabe hensigtsmæssige parkeringsforhold og at byggeriet ligger i et byområde med gode parkeringsmuligheder.

### *Trafikstøj*

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslaget skal der udføres en støjredegørelse, der viser, hvorledes trafikstøjen påvirker ny bebyggelse og opholdsarealerne.

### *Tidsplan*

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan- og Boligudvalget i februar 2018. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse i april/maj 2018.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 4 uger i perioden marts – april. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- kommuneplantillægget vurderes ikke at have principiel karakter,
- planforslagene vurderes ikke at være særlig omfangsrige,
- høringsperioden ligger uden for sædvanlige ferieperioder.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

# **Punkt 11: Synopsis for tillæg til lokalplan 4.128-01 For lokalbyen Hejls med tilhørende kommuneplantillæg 6**

17/18989

## **Resumé**

Det kommunalt ejede tidl. plejehjem Engbo beliggende Hejls Landevej 57, Hejls er udbudt til salg. Ejendommens nuværende plangrundlag tillader kun offentlige formål som skole, institution, forsamlingshus og lignende. Forvaltningen vurderer, at en køber af ejendommen ønsker en anden anvendelse fx til bolig eller erhverv, som det er muligt på naboejendommene. Derfor foreslår forvaltningen opstart af en planproces, hvor ejendommen ændrer anvendelsesbestemmelser til blandet bolig og erhverv.

For at fremme salgsprocessen ønsker forvaltningen, hvis behovet opstår, at kunne behandle en ansøgning om dispensation efter mulighederne i planlovens §19, til en midlertidig anvendelse af ejendommen til en aktivitet, der kan rummes inden for kategorien blandet bolig og erhverv.

På Plan- og Boligudvalgets møde d. 14. august 2017 orienterede forvaltningen udvalget om, at alle sager om dispensation fra planers formåls- eller anvendelsesbestemmelser vil blive forelagt udvalget.

For at sikre en hurtig proces i forhold til salg foreslås, at forvaltningen efter en konkret vurdering kan meddele dispensation og efterfølgende orientere udvalget om sagen.

Dispensationen forudsætter en individuel sagsbehandling baseret på en konkret ansøgning. Vilklårene i en dispensation vil være i overensstemmelse med de eksisterende planmæssige muligheder (lokalplan 4.128 §3.1) gældende for de omkringliggende ejendomme.

Forvaltningen opfordrer til en forhåndsdialog med en eventuel køber, inden en endelig handel indgås, for at sikre, om der kan meddeles dispensation til den faktisk ønskede anvendelse af ejendommen.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

## **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der udarbejdes forslag til et tillæg til lokalplan nr. 4.128 med tilhørende kommuneplantillæg ud fra de beskrevne principper,

at hvis det kan fremme salgsprocessen, så vil forvaltningen behandle en ansøgning om dispensation og om muligt udstede dispensation til midlertidig anvendelse (max. 3 år) af ejendommen til erhvervs- og/eller boligformål.

## **Sagsfremstilling**

Ny planproces

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



Planområdet (hvid priksignatur) og ejendommen Hejls Landevej 57 tidl. Engbo (rød ramme).

#### *Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Kommuneplantillægget og tillægget til lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til Centerbyer og landsbyer. Med en bredere anvendelsesbestemmelse kan det tidl. plejehjem få en ny anvendelse, som kan bidrage til Hejls' fortsatte udvikling og det velfungerende landsbymiljø.

Lokalplantillægget understøtter arkitekturstrategien indirekte ved at muliggøre, at den eksisterende tidl. plejehjemsbygning Engbo, der er registeret med bevaringsmæssig værdi 4, tillades en anden anvendelse og dermed en funktion, der kan muliggøre bygningens bevaring.

#### *Baggrund og formål*

Siden 2013 har ejendommen Engbo været på kommunens salgsliste. I flere omgange har det siden været forsøgt at genanvende ejendommen i fortsat kommunalt ejerskab, men uden held. På den baggrund er Engbo udbudt til salg. Dog tillader det nuværende plangrundlag for ejendommen ikke en ny anvendelse.



*Det tidl. plejehjem Engbo blev opført 1927. Bygningen er registeret bevaringsværdig med en bevaringsmæssig værdi på 4.*

### *Planforhold*

Ejendommen er beliggende i et kommuneplanrammeområdet 1341.O1 *Område til offentlige formål* med specifik anvendelse til *uddannelsesinstitutioner og dag- og døgninstitutioner*.

Det foreslås at udarbejde et kommuneplantillæg, der overfører området til det generelle rammeområde med blandet bolig og erhverv, som udgør hovedparten af det centrale Hejls.

I den gældende lokalplan 4.128 er planområdet udpeget som Område IV, hvori kun en anvendelse til offentlige formål som sole, institutioner, forsamlingshus eller lignende er tilladt.

Det forslås med et lokalplantillæg, at ændre anvendelsesbestemmelsen for området til bolig- og erhvervsformål som det øvrige centrale Hejls (Område I).

### *Lokalplanens indhold*

Lokalplantillægget planlægges at videreføre alle de nuværende bestemmelser for området undtagen anvendelsesbestemmelserne. Dog vil en ny planlægning betyde, at man i en planproces, jf. planlovens §15b, skal behandle og afdække risikoen for luftforurening (lugt, støv mm.) i planområdet, da der heri nu vil kunne etableres nye boliger. Endvidere vil mulig vejstøjspåvirkning fra Hejls Landevej, jf. planlovens §15a, skulle behandles.

Herudover vurderes der ikke, at skulle ske afvigelser fra områdets nuværende lokalplangrundlag.

### *Tidsplan*

Det forventes, at et forslag til lokalplantillægget med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan- og Boligudvalget primo 2018.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 4 uger. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- kommuneplantillægget vurderes ikke at have principiel karakter,
- planforslagene vurderes ikke at være særlig omfangsrige,
- Der er tale om anvendelse af en eksisterende bygning

Bemyndigelse til vurdering af midlertidig dispensation vedr. anvendelse

### *Baggrund*

Forvaltningen vurderer, at den gældende lokalplan 4.128s anvendelsesbestemmelser ikke virker fremmende for et salg af ejendommen Hejls Landevej 57. Med tanke på ejendommens alder, beliggenhed og status som bevaringsværdig, vil det være et væsentligt aktiv i salgsprocessen at have mulighed for at kunne tilbyde køber en hurtig overtagelse og ibrugtagning af ejendommen til et nyt formål.

Med henvisning til ovennævnte fremtidige planproces for ejendommen, hvorved den planlægges at få sammen planlægningsmæssige rammer som de omkringliggende ejendommen, indstiller forvaltningen, at Byggesagsafdelingen bemyndiges til efter en konkret vurdering efter indsendt ansøgning at kunne dispensere fra anvendelsesbestemmelsen §3.4 i lokalplan 4.128, således at ejendommen vil kunne anvendes til bolig og/eller erhvervsformål (som område I) i henhold til §3.1 i lokalplan 4.128. Ejendommen er i dag beliggende i Område IV.

Uddrag af anvendelsesbestemmelsen i lokalplan 4.128:

*§3.1 Område I må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Inden for området må der kun opføres og indrettes bebyggelse til beboelse og til erhverv som mindre butikker, liberale erhverv og institutioner. Boliger må opføres som tæt-lav bebyggelse eller som åben-lav bebyggelse.*

*Byrådet kan endvidere tillade, at der inden for områderne indrettes værkstedsvirksomhed, når virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende i form af støj, luftforurening eller lugt. Der kan etableres én tankstation inden for lokalplanområdet.*

*§3.4 Område IV må kun anvendes til offentlige formål som skole, institutioner, forsamlingshus og lignende.*

### *Planlov*

Den reviderede planlov, der trådte i kraft den 15. juni 2017, åbner op for, at der kan gives midlertidige dispensationer fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne i lokalplanerne, således at anvendelser, der er i strid med formåls- og anvendelsesbestemmelserne, i visse tilfælde, midlertidigt kan tillades.

Planlovens § 19

*“Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.”*

Ifølge lovbemærkningerne kan bestemmelsen bl.a. anvendes til at give dispensation til etablering af midlertidige aktiviteter i områder, hvor der er lokalplanlagt for en anvendelse, som først forventes realiseret senere. Det kan ligeledes være hensigtsmæssigt at give dispensation til en midlertidig anvendelse af områder, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis den eksisterende lokalplan

indeholder bestemmelser vedrørende en aktivitet, der helt eller delvist er ophørt.

I lovbemærkningerne anføres, at der uanset tidsbegrænsningen bør udvises tilbageholdenhed med anvendelsen af dispensationsadgangen, idet der er tale om en undtagelse til lovens almindelige regel om, at videregående afvigelser kun kan foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Hvis plangrundlaget er forældet, men fortsat danner rammen om eksisterende anvendelse og aktiviteter, bør der som udgangspunkt tilvejebringes en ny lokalplan, hvor de forskellige interesser afvejes overfor hinanden.

Dispensationen må ikke stride mod uforenelige hensyn f.eks. i forhold til støj eller nærhed til risikovirksomheder. Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

#### *Forvaltningens anbefaling*

For at sikre en hurtig proces i forhold til salg foreslås, at forvaltningen efter en konkret vurdering kan meddele dispensation fra lokalplan 4.128 §3.4. og efterfølgende orientere udvalget om sagen.

Tidsbegrænsningen på maksimalt 3 år vil fremgå som et vilkår i dispensationen.

Udvalget vil efterfølgende blive orienteret om afgørelsen.

Forvaltningen vil i sin behandling af en mulig ansøgning forholde sig til om indretning af det tidl. plejehjem Engbo til en ny funktion kan ske uden større ombygning, og at den midlertidige anvendelse kan ophøre uden store samfundsøkonomiske tab.

Forvaltningen vil i forbindelse med sagsbehandlingen vurdere, om der skal foretages en naboorientering eller partshøring, hvis det vurderes af være nødvendigt i forbindelse med en konkret sag.

Det vil bero på en konkret og individuel vurdering, om der kan meddeles dispensation. Det vil derfor være optimalt med en forhåndsdialog, for at få afklaret muligheden for en dispensation, eventuelt inden et køb af ejendommen.

En dispensation vil under alle omstændigheder kun kunne gives, på baggrund af en konkret og begrundet dispensationsansøgning.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

## **Punkt 12: Synopsis for lokalplan 1018-17 Boliger ved Dalby Møllevej**

17/16105

### **Resumé**

Plan- og Boligudvalget besluttede den 18. april 2017, at det udlagte lokalcenter i lokalplan 1018-21 (ved Dalby Møllevej) ikke fastholdes, og der åbnes for placering af boliger i stedet,

På den baggrund har forvaltningen igangsat processen med udarbejdelse af ny lokalplan, herunder er der foretaget indkaldelse af ideer og forslag

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg

### **Sagsfremstilling**

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

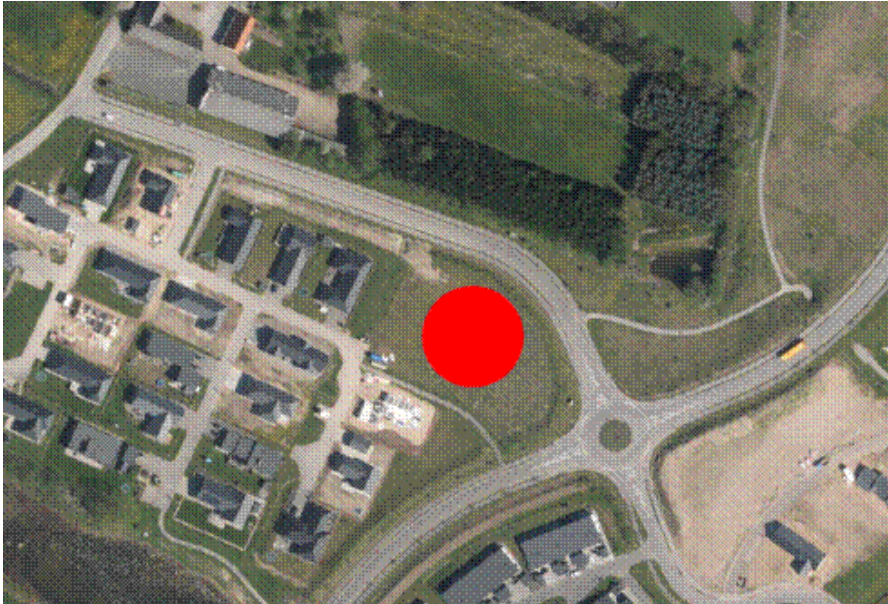
*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til bosætning, hvor der arbejdes for at sikre et mangfoldigt udbud af boligtyper

*Indkaldelse af ideer og forslag*

På baggrund af Plan- og Boligudvalget beslutning den 18. april 2017, hvor det blev besluttet det udlagte lokalcenter i lokalplan 1018-21 (ved Dalby Møllevej) ikke fastholdes, og der åbnes for placering af boliger i stedet, har forvaltningen foretaget en indkaldelse af ideer og forslag

Ved den forudgående høring om at udarbejde lokalplan og kommuneplantillæg, der udlægger et areal ved Dalby Møllevej til boliger i stedet for lokalcenter, er der kommet 3 bemærkninger.



1. Thomas R Frederiksen ønsker centerområdet bevaret fremfor at bygge boliger. Det er det, som tilflyttere har regnet med, da de købte hus.
2. Grundejerforeningen Idylvænget v. Mette Nebel ønsker området bevaret som centerområde, da der mangler indkøbsmuligheder i området. Der peges også på, at det har været forventningen hos tilflyttere til området.
3. Claus Wind Mikkelsen ønsker området udlagt til grønt fællesområde eller aktivitetsområde, såfremt der ikke skal etableres center på arealet. Der er behov for arealer, hvor man kan samlet og skabe fællesskab.

Forvaltningen vurderer, at grundarealet ikke har størrelsen til en dagligvarebutik, at adgangsforholdene ikke er ideelle, og at der kan opstå gener for boliger beliggende så tæt ved.

Der er dog behov for muligheder for placering af dagligvarebutik i Dalby-Vonsild området. Derfor er det intentionen i planlægningen af den nye omfartsvej at få indplaceret et nyt lokalcenterområde, som giver mulighed for dagligvarebetjening af Dalby-Vonsild.

Det vurderes, at området fortsat vil have et meget grønt præg, selvom området bebygges med 4 åben-lav boliger.

#### *Planforhold*

Lokalplanen vil udlægge området til boligformål i form af 4 åben-lav boliger.

Grundens størrelse og byggeriets udformning vil tage afsæt i den gældende lokalplan 1018-21's bestemmelser. Dette for at sikre, at de 4 nye boliger etableres i harmoni med det eksisterende boligområde, som grundene bliver en del af

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

# **Punkt 13: Offentliggørelse af forslag til Lokalplan 1221-21 - Ødis en lokalby**

17/5087

## **Resumé**

Forslag til Lokalplan 1221-21 Ødis -en lokalby, er udarbejdet for at muliggøre byudvikling i Ødis.

Lokalplanforslaget omfatter Ødis og enkelte nye områder til boligudvikling i udkanten af Ødis, der overføres til byzone. Derudover omfatter lokalplanforslaget et område langs Ødis Sø, der fastholdes i landzone, men hvor der muliggøres rekreativ anvendelse og etablering af faciliteter til at understøtte denne anvendelse.

Når eksisterende erhvervejendomme overføres til byzone, vil de af Blue Kolding ved endelig vedtagelse af lokalplanen blive pålagt supplerende kloaktilslutningsbidrag svarende til en beregnet mulig udnyttelse af ejendommene.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at Plan- og Boligudvalget drøfter, om der skal udtages arealer af forslag til Lokalplan 1221-21, som fastholdes i landzone på grund af de supplerende kloaktilslutningsbidrag,

at der i høringsperioden afklares, om Blue Kolding kan dispensere fra de supplerende kloaktilslutningsbidrag for ejendommen Ødis Byvej 12, del af matr. Nr. 6a Ødis By, Ødis,

at forslag til lokalplan 1221-21 Ødis –en lokalby fremlægges offentligt i 8 uger.

## **Sagsfremstilling**

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.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 10. oktober 2016 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.

I synopsis fremgår det, at Ødis Skole medtages i lokalplanforslaget, men fastholdes i landzone. Forslag til lokalplan 1221-21 har dog ikke medtaget Ødis Skole, da der ikke er nogen aktuelle planer for udvidelser eller omdannelse.



*Oversigtskort*

### *Politiske fokusområder*

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til centerbyer og landsbyer, da planen skal sikre mulighed for byudvikling i Ødis og samtidig skal sikre rammerne for udvikling af rekreative arealer til gavn for landsbysamfundet.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at sikre gode rammer for landsbysamfundet, samt ved at have fokus på de stedbundne kvaliteter.

### *Baggrund og formål*

I efteråret 2015 igangsatte Plan- og Boligudvalget en revurdering af byudviklingsområderne i Ødis med henblik på en efterfølgende ændring af kommuneplanen og en ny lokalplanlægning. I den forbindelse har der været indkaldt idéer og forslag til planlægningen, der har været afholdt borgermøde og lodsejermøder. På den baggrund traf Plan- og Boligudvalget den 8. februar 2016 beslutning om at igangsætte kommuneplantillæg og lokalplanproces for at muliggøre byudvikling og bevaring af landsbymiljøet. Plan- og Boligudvalget tog i den forbindelse stilling til, hvilke områder, der skulle arbejdes videre med i forhold til byudvikling. Plan- og Boligudvalget besluttede desuden, at der som udgangspunkt skal arbejdes for, at Ødis overføres til byzone i henhold til den gældende lovgivning, men med forbehold for om en ny Planlov ville give nye muligheder for udvikling i landzone.

Der har løbende i processen været dialog med Lokalrådet ØBØF, der den 25. september 2016 i et brev til byrådet anmodede om, at planlægningen fortsætter og ikke afventer en Planlovsændring, samt udtrykker en forhåbning om, at der findes en løsning, sådan, at enkelte lodsejere ikke bliver berørt af supplerende kloakti- og kloaktilslutningsbidrag før jorden udnyttes til egentlige byggegrunde.

Den 10. oktober 2016 godkendte Plan- og Boligudvalget synopsis for en ny lokalplan for Ødis. Synopsis blev fremlagt på baggrund af Lokalrådet ØBØFs anmodning og Forvaltningens vurdering af, at forslaget til en ny Planlov ikke ville give mulighed for at gennemføre byudvikling i Ødis uden, at Ødis overføres til byzone.

### Planforhold

Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 1221-21 for Ødis forudsætter, at forslag til kommuneplan 2017-2029 vedtages. Revurderingen af byudviklingsområder, og beslutningen om, hvilke områder der skal byudvikles i Ødis er taget med i forslaget til ny kommuneplan i stedet for i et kommuneplantillæg.



*Kommuneplanens rammer i henhold til Forslag til Kommuneplan 2017-2029.*

### Supplerende kloaktilslutningsbidrag

Da lokalplanforslaget overfører arealer til byzone for at sikre muligheden for byudvikling, vurderer Blue Kolding, at erhvervsjendomme, der har en potentiel byggemulighed set ud fra grundareal og bebyggelsesprocent skal betale

supplerende kloaktilslutningsbidrag, da Blue Kolding ikke senere har mulighed for at opkræve tilslutningsbidrag, når arealerne er overført til byzone.

Borgmesteren har den 7. marts 2017 fremsendt henvendelse til KL, der den 15. marts er videresendt til Energi-, Forsynings-, og Klimaminister Lars Chr. Lilleholt, hvor der gøres opmærksom på de udfordringer spildevandsbetalingen medfører for erhvervsjendomme, når der sker overførsel fra landzone til byzone.

Minister Lars Chr. Lilleholt takker for henvendelsen i svar af 7. juli 2017 og vil på baggrund af henvendelsen bede Energistyrelsen om, at se på, om der er grundlag for eventuelt at ændre reglerne, så selskaberne ikke automatisk skal opkræve supplerende bidrag ved ændring til byzone. Som en del af denne proces vil Energistyrelsen gå i dialog med KL.

Der er endnu ikke noget nyt i sagen.

Blue Kolding har vurderet, hvilke ejendomme, der skal betale supplerende kloaktilslutningsbidrag ifm. en overførsel af Ødis til byzone i bilag 2. Nedenfor ses en oversigt, hvor forvaltningen har tilføjet hvilke muligheder, der er for at undgå, at de pågældende lodsejere pålægges supplerende kloaktilslutningsbidrag udelukkende pga. at deres arealer overføres til byzone.

<i>Hvem og hvor</i>	<i>Antal supplerende kloaktilslutningsbidrag</i>	<i>Muligheder for at undgå supplerende kloaktilslutningsbidrag</i>
Privat lodsejer Mejerivej 5 Del af matr. Nr. 8.a	17 bidrag	Arealet tages ud af lokalplanforslaget og fastholdes i landzone
Ødis Sogns Menighedsråd Ødis byvej 1 Matr. Nr. 1a	6 bidrag	Arealet tages ud af lokalplanforslaget og fastholdes i landzone
Kolding Kommune Ødis Byvej 3E Matr. Nr. 1an	2 bidrag	Ingen mulighed for at undgå. Kommunen afholder omkostningerne.
Privat lodsejer Ødis Byvej 12 Del af matr. Nr. 6a	5 bidrag	Evt. dispensation fra Blue Kolding, da arealet vurderes uegnet til byudvikling, men er beliggende, så det ikke kan tages ud af lokalplanforslaget.
Privat lodsejer Vamdrupvej 17 Del af matr. Nr. 6v	21 bidrag	Arealet påtænkes udviklet til boligudstyknings og skal således pålignes kloakbidrag.

Der har endnu ikke været dialog om ovenstående med de berørte lodsejere, men det er aftalt med Blue Kolding, at der vil blive taget kontakt til dem i forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslaget.

### *Overtagelsespligt*

Efter planlovens § 47a kan en grundejer kræve sin ejendom overtaget af kommunen, *når arealet overgår fra landzone til byzone*. Overtagelsen skal påberåbes inden fire år efter zoneændringen, og den pågældende ejendom skal rent faktisk benyttes til landbrug, planteskole eller frugtplantage, også på det tidspunkt, hvor grundejeren fremsætter sit krav om overtagelse over for kommunen. Meningen med overtagelsespligten er at beskytte landmænd, der uden egen indflydelse bliver pålagt en zoneændring, og som konsekvens heraf øgede ejendomsskatter. Denne overtagelsespligt kan være relevant for område 2C og 2D. Kommunens praksis er at bede de berørte grundejere underskrive en fraskrivelseserklæring inden lokalplanen vedtages endeligt.

Ejeren af matr.nr. 8a (Område 2D i planforslaget) er orienteret herom, men har for nuværende ikke ønsket at underskrive en fraskrivelseserklæring. Ejeren har ikke ønske om selv at realisere lokalplanens område 2D til boligformål på nuværende tidspunkt.

Ejeren af matr.nr. 6v (Område 2C i planforslaget) er ikke orienteret herom, da der på budget 2017 er afsat midler til opkøb af jord til byudvikling i Ødis og område 2C vurderes, at være det område, der vil blive udnyttet først på grund af den attraktive beliggenhed og mulighederne for åben-lav bebyggelse.

Efter planlovens § 48 kan en grundejer, hvis ejendom udlægges til *offentlige formål*, kræve ejendommen overtaget af kommunen. Denne overtagelsespligt kan være relevant for den del af område 4, som kommunen ikke ejer, men som udlægges til rekreative formål (eksisterende Krolfbane). Det er dog ejeren, der i givet fald skal godtgøre, at lokalplanens udlæg hindrer en rimelig udnyttelse af arealet i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

### *Konsekvenser for landbrug*

Omkring Ødis ligger flere mindre landbrug, hvor enkelte af dem har mindre dyrehold. Indenfor 50 meter til byzone eller til fremtidig byzone (jf. kommuneplanens rammer) er det ikke tilladt at ændre, udvide eller etablere et dyrehold, der vil medføre en øget forurening. Helt små dyrehold kan dog stadig etableres og særligt på ejendomme tæt på byzone, som har bestående stalde.

I forbindelse med revurderingen af byudviklingsområder i Ødis i efteråret 2015 var der en omfattende dialog med Kolding Herreds landbrugsforening og de lokale landbrug. Særligt ejerne til de ejendomme, der ligger tættest på Ødis. Det blev behandlet i Plan- og Boligudvalgets igangsætning af planlægningen den 8. februar 2016, hvor der indkom bemærkninger fra nærliggende landbrug under indkaldelsen af ideer og forslag.

### *Midlertidige retsvirkninger*

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Der er ikke inden deadline for sagsfremstillingen registreret nogle byggesager, der vil blive påvirket af de midlertidige retsvirkninger. Hvis der går lang tid inden lokalplanen endeligt vedtages vil det dog kunne få konsekvenser for gennemførslen af almindelige byggearbejder.

### *Lokalplanens indhold*

#### *Anvendelse*

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder med følgende anvendelser:

#### Område 1 (Blandet bolig og erhverv):

Område 1 omfatter den ældre del af landsbybebyggelsen. Området udlægges til blandet bolig og erhverv som helårsbeboelse, liberale erhverv, offentlig og privat service, undervisningsformål, institution, mindre håndværksvirksomhed, restaurant og detailhandel. Der må ikke etableres virksomheder, der udgør en risiko for grundvandsforurening.

Af hensyn til landsbykarakteren må bebyggelse inden for området ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage. I Krohaven skal fremtidig boligbebyggelse (ca. 12 stk) opføres som tæt-lav bebyggelse, der er dog også mulighed for at omdanne ejendommen til erhvervsformål i overensstemmelse med ovenstående.

Ved Stationsvej er der mulighed for fortætning/huludfyldning.

#### Område 2 (Boligområde):

Område 2 omfatter de nyere eksisterende boligområder ved Skovvang (område 2A) og Borgmestervænget (område 2B) samt udlæg af nye områder til boligbebyggelse ved Vamdrupvej (område 2C) og Søndergyden/Mejerivej (område 2D). Område 2 udlægges til boligformål som helårsbeboelse. Inden for området må boligbebyggelse anvendes til mindre erhverv, som almindeligvis kan udføres inden for boligens rammer. Desuden omfatter område 2D det gamle mejeri på mejerivej 22, som undtagelsesvist for område 2 kan være både bolig- og erhverv.

Der åbnes mulighed for etablering af ca. 12 nye boliger i område 2C ved Vamdrupvej og ca. 12 nye boliger i område 2D ved Søndergyden/Mejerivej. Antallet af boliger afhænger af grundstørrelserne, som kan variere mellem henholdsvis 600-1100 m<sup>2</sup> for åben-lav bebyggelse og 200-700 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse (kun område 2D).

#### Område 3 (Offentlige formål):

Område 3 omfatter kirken, plejecenter og børnehave. Anvendelsen fastlægges til offentlige formål, der udover de nævnte også kan være skole, foreninger, forsamlingshus, idrætsanlæg og lignende.



Inden for lokalplanområdet er en række ejendomme bevaringsregistreret. Lokalplanen medtager ejendomme registreret med SAVE- bevaringsværdi 1 til 4 og fastlægger bestemmelser om, at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre disse bygninger.

### *Disponering og bebyggelse*

Lokalplanen sikrer en samlet helhed ved at fastlægge nogle generelle bestemmelser for bebyggelsen i lokalplanområdet, herunder bebyggelsesprocent, højde og etageantal, men også mere specifikke bestemmelser for enkelte delområder.

### *Grønne områder*

Lokalplanen stiller krav til størrelsen af private og fælles udendørs opholdsarealer til nye boliger. Desuden sikres mulighed for etablering af regnvandsbassiner, så regnvand kan tilbageholdes lokalt, ligesom planen ikke hindrer at øvrige klimatilpasningstiltag kan iværksættes.

Lokalplanen sikrer fortsat anvendelse af et større fælles grønt område ved Ødis sø til rekreative formål og udvikling heraf i respekt for områdets natur- og miljømæssige følsomhed.

### *Veje og stier*

I forbindelse med de nye arealudlæg fastlægges bestemmelser omkring vejadgange. Det nye boligområde 2C ved Vamdrupvej skal vejbetjenes direkte herfra, men område 2D primært skal vejbetjenes fra Mejerivej. Enkelte ejendomme i område 2D kan dog tillades vejbetjent via Søndergyden, men de trafiksikkerhedsmæssige hensyn muliggør ikke vejbetjening af op til 12 boliger. Krohaven skal fortsat vejbetjenes fra Mejerivej.

I de nye boligområder fastlægges stiarealer, der muliggør at områderne kan få forbindelse til det eksisterende vej- og stinet udenfor lokalplanområdet.

I forhold til de trafikale forhold er der et særligt fokuspunkt fremadrettet i forhold til trafiksikker over Steppingvej

### *Støj*

Områderne 2C og 2D og Krohaven ligger i umiddelbar nærhed af de gennemgående veje Vamdrupvej og Steppingvej. I forbindelse med en boligudbygning inden for arealerne skal der udarbejdes støjberegning for at dokumentere, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejstøj kan overholdes. Med baggrund i den aktuelle årsdøgntrafik på vejene skønnes det dog, at opførelse af ny bebyggelse kan ske med overholdelse af de vejledende grænseværdier for vejstøj. Der er i disponeringen af områderne indlagt grønne arealer som sikrer en afstand i forhold til støjen.

### *Miljøscreening*

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

### *Tidsplan*

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget fremlægges i høring i 8 uger i perioden 29. november 2017 – 24. januar 2018. Denne høringsperiode anses for passende da,

- der er tale om en kompleks lokalplan, der både omfatter eksisterende og nye byområder, samt overfører hele Ødis til byzone,
- der er mange interessenter,
- høringsperioden delvist omfatter en ferieperiode.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages i marts 2018.

Der planlægges afholdt et Borgermøde mandag den 11. december 2017 kl. 19-21 i Ødis hallen i forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Forslagets 2. og 3. at indstilles til godkendelse med undtagelse af Mejerivej 5 og Ødis Byvej 1, som således fastholdes i landzone.

### **Bilag**

Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 1221-21 Ødis -en lokalby

Bilag 2 - oversigt vedrørende kloaktilslutningsbidrag - Blue Kolding

# Punkt 14: Forespørgsel om ny lokalplan ved Skolebakken 38, Kolding

17/18608

## Resumé

Ejeren af ejendommen ved Skolebakken 38 i Kolding har anmodet forvaltningen om nyt plangrundlag for ejendommen. Grundejeren ønsker, at der åbnes op for etablering af 10 tæt-lave boliger i stedet for de 9, som er tilladt i den knap 4 år gamle gældende lokalplan.

Det er forvaltningens vurdering, at det nye projekt er en meget presset løsning og der kan forventes indsigelser fra omboende.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget ikke imødekommer ønsket om igangsætning af udarbejdelse af en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg ved Skolebakken 38 i Kolding.

## Sagsfremstilling

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



Området, hvor der ønskes udarbejdet ny lokalplan på baggrund af luftfoto og afgrænsning af gældende lokalplan.

## Baggrund og formål

Ejeren af matr. nr. 13bæ, Nr. Bjert By, Nr. Bjert beliggende ved Skolebakken 38 i Kolding, Adsbøll A/S, har anmodet forvaltningen om nyt plangrundlag for ejendommen. Grundejeren ønsker, at der åbnes op for etablering af 10 tæt-lave boliger i stedet for de i dag tilladte 9. Ønsket argumenteres med en ejendomsmæglers vurdering, at der ikke findes økonomisk grundlag for realisering af den gældende lokalplan.

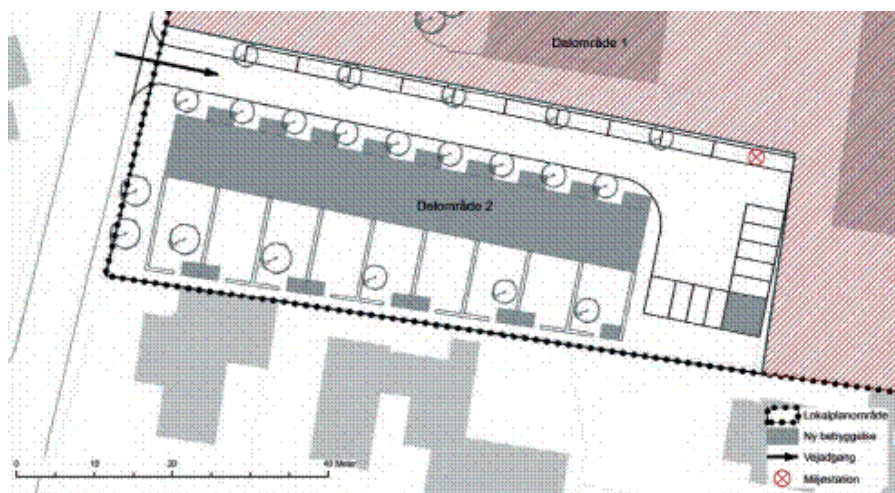
## Planforhold

Ejendommen ved Skolebakken 38 ligger i byzone og udgør delområde 2 i lokalplan 0521-21 Ved Skolebakken og Lyshøj Allé – et centerområde med boliger.

Ejendommen har et areal på 2.588 m<sup>2</sup>. Det fremgår af formålsbestemmelser i lokalplanen, at der på ejendommen muliggøres opførelse af op til 9 tæt-lav-boliger.

Lokalplanen fastlægger et maksimalt etageareal på 1.035 m<sup>2</sup> for områdets boligbebyggelse, hvilket svarer til 40 % af ejendommen. Der tillades en bebyggeshøjde på op til 2 etager og 6,5 meter inden for bestemte byggelinjer, herunder 10 meter fra lokalplanens sydlige afgrænsning.

Vejadgang til boligerne skal ske fra Skolebakken ad ny boligvej langs områdets nordlige afgrænsning. Boligvejen udlægges med kantparkering og rabatter i hver side. Vejen afsluttes med vendeplads og fælles parkeringsplads i den østlige del af området. Der skal sikres 1,5 P-pladser pr. bolig. I den østlige del af området etableres også opholdsarealer.



Illustrationsplan fra lokalplan 0521-21.

Bygherren har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 0521-21 foretaget støjkortlægning for at dokumentere, at de kommende boliger og opholdsarealer ikke vil blive belastet af vej- og virksomhedsstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Lokalplanen angiver derfor afværgeforanstaltninger, som sikrer, at de vejledende grænseværdier overholdes.

Ejendommen er i Kommuneplan 2013-2025 omfattet af rammeområde 0521-C1 og udlagt til et lokalcenter med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og en maksimal bygningshøjde på 2 etager og 8,5 meter.

## Historik

Lokalplan 0521-21 blev udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra nuværende ejer af ejendommen tilbage i 2012. På daværende tidspunkt var etablering af de 9 boliger et kompromis.

Ved den offentlige høring af planforslagene kom der indsigelser, hvoraf 2 til sammen repræsenterede 10 husstande. Indsigelserne, som primært kom fra naboerne til grunden, orienterede sig omkring lokalplanens mulighed for at bygge i 2 etager. Det var indsigernes opfattelse, at byggeriet ville give store indbliksgener og betyde værditab på omliggende ejendomme. For at imødekomme indsigerne blev der ved den endelige vedtagelse af lokalplanen tilføjet en bestemmelse om, at der ikke må etableres udvendige altaner i forbindelse med de sydvendte facader.

Byrådet vedtog lokalplanen endeligt med tilhørende kommuneplantillæg den 8. april 2013.

### *Lokalplanens indhold*

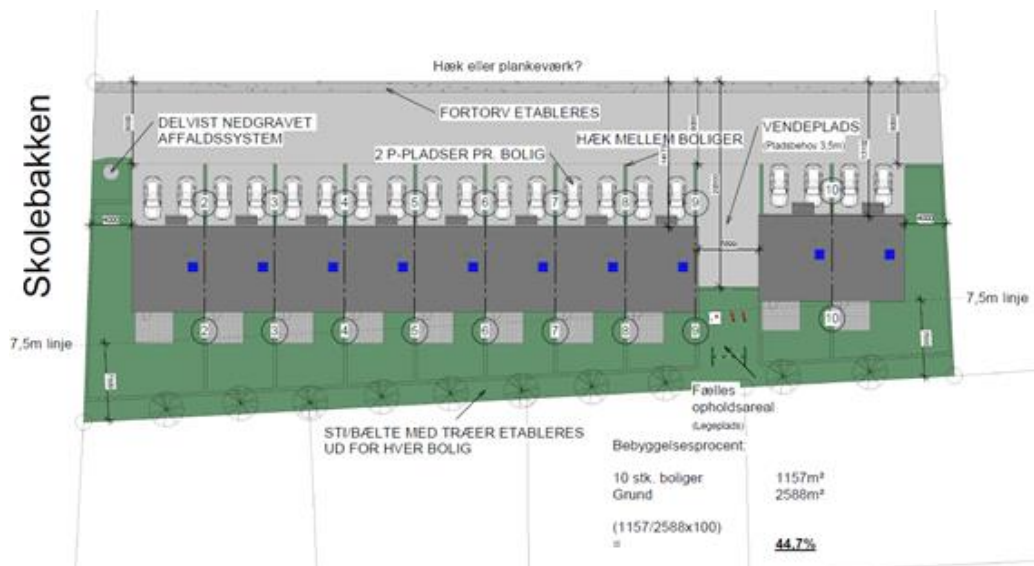
I forhold til den gældende lokalplan 0521-21 ønsker grundejeren, at der åbnes op for etablering af én ekstra bolig, dvs. en forøgelse af boligetageareal fra 1.035 m<sup>2</sup> til 1.157 m<sup>2</sup> og dermed forøgelse af bebyggelsesprocent fra 40 til 45. Der påtænkes 2 parkeringspladser umiddelbart ved hver bolig, hvilket resulterer i, at bebyggelsen skal opføres i mindre afstand til det sydlige skel (6,5 meter fra skel i stedet for nugældende 10 meter). Derudover skal bestemmelser vedrørende vejudlægget mm. tilpasses.

Lokalplanlægningen forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som ændrer den tilladte bebyggelsesprocent fra 40 til 45.

Grundejeren beskriver det påtænkte projekt, som følger:

”Projektet på Skolebakken 38, er tiltænkt som en moderne familievenlig rækkehusbebyggelse med en spændende arkitektur hvor boligerne udskiller sig fra hinanden med skiftende farver på facader. Adgang til boligerne sker direkte via Skolebakken via asfalteret vej med mulighed for vendeplads for såvel beboere, affaldskøretøjer osv. For at den moderne familie kan fungere har det været vigtigt at der kan parkeres direkte ved boligerne, samt at der etableres en sydvendt have ud for hver bolig, dels for at gøre boligerne i området attraktive og for at hverdagen kan fungere for de enkelte beboere. For at optimere området og skabe plads omkring boligerne er der planlagt med 2 etager, omkring boligerne etableres der oplyst fortovej mod nord for at højne sikkerheden og komforten for gående samt en sti langs boligerne mod syd for at sikre lettere adgang til haveareal endvidere giver dette stibælte en naturlig opholdsafstand mod naboer mod syd. Endvidere etableres der et fællesområde til evt. en legeplads som via stien og fortovet giver god, sikker og direkte forbindelse og giver alle beboere fri adgang hertil samt alle områder omkring boligerne. For yderligere at minimere gener for eksisterende boligejere omkring Skolebakken 38, etableres et bælte af ”voksne træer” mod syd ud for hver bolig illustreret på visualiseringen af det tiltænkte projekt. Projektet afleveres med beplantning af hække mellem boliger og mod sti mod syd, igen for at sikre mod indbliksgener for og mod naboer. Affaldshåndteringen sker via nedgravet eller delvist nedgravet affaldssystem for at give en bedre funktion og for ikke at skæmme området.”

Bebyggelsen påtænkes i op til 6,5 meters højde, med en ensidet taghældning under 2 grader og facader med blanke facadeteglstene i mørke og lyse nuancer. Boliggrundene påtænkes udstykket med et areal på minimum 135 m<sup>2</sup>. Terrænregulering forventes at kunne holdes inden for +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Der påtænkes etablering af 2 parkeringspladser umiddelbart ved boliger.



Situationsplan over det ønskede projekt.



Visualiseringer af det ønskede projekt.

### Forvaltningens vurdering

Indledningsvis skal bemærkes, at bebyggelsesplanen i den gældende lokalplan allerede lægger op til en maksimal udnyttelse af ejendommen. Det af grundejeren foreslåede nye projekt – med en ekstra bolig og flere parkeringspladser – bærer derfor præg af overudnyttelse. Dette ses blandt andet i manglende plads til skure og cykelparkering ved indgangene til boliger, meget små haver, maksimal begrænsning af fælles udendørs opholdsarealer og udfordringer for placering af en vendeplads (der skal påregnes behov for justering af den skitserede løsning ift. kørekurver). Den foreslåede afskærmende træbeplantning på fælles areal langs det sydlige skel, vil næppe kunne realiseres dette sted på grund af en hovedkloakledning.

De nødvendige afværgeforanstaltninger i forhold til støjproblematikken, som er belyst i den gældende lokalplan, er ikke illustreret i det nye projekt, hvorfor der skal forventes, at der på de ovenstående visualiseringer skal tilføjes støjskærme mod Skolebakken mm.

Desuden giver det påtænkte projekt udfordringer i forhold til håndtering af regnvand. Ifølge spildevandsplanen skal alt regnvand fra arealer, som overstiger befæstelsesgraden på 50% af ejendommen for centerområder (40% for haveboligområder), håndteres lokalt. Det lykkedes ikke at få oplysninger fra bygherren om, hvordan disse vilkår påtænkes håndteret, men der kan på de meget små boliggrunde forventes vise udfordringer grundet afstandsregler mellem faskiner og skel eller bebyggelse. Det skal også undersøges nærmere, om vejudlægget er tilstrækkeligt til lokal håndtering af regnvandet.

På baggrund af ovenstående understreges, at det skitserede projekt skal bearbejdes yderligere for at danne baggrund for lokalplanlægning for 10 boliger.

Den ønskede bebyggelsesprocent på 45 for området under ét er ikke i sig selv usædvanlig i et centerområde, men forvaltningen vurderer projektet konkret i forhold til samspil med de eksisterende omgivelser. Her bemærkes, at det forholdsvis lille boligprojekt skal mod nord afskærmes med støjskærm mod vareindlevering til butikker ved Lyshøj Alle, mens mod syd ligger naboparcelhusene med udhusbebyggelser meget tæt på eller direkte op mod skel. På denne baggrund vurderes ikke, at der er tilstrækkeligt rum til 10 familieboliger.

I forhold til Arkitekturstrategien er det desuden et spørgsmål om, hvorvidt byggeriet bidrager med ny identitet, særlig stemning og lægger op til positiv oplevelse for stedets brugere og beboere.

Endelig skal det bemærkes, at den nye lokalplan ønskes tilvejebragt knap 4 år efter vedtagelsen af den gældende lokalplan. Idet indsigelserne i den seneste planlægningsproces primært gik ud på bekymring for indbliksgener for naboejendomme mod syd, kan der i planlægningen for det ønskede projekt forventes lignende modstand fra omboende. Modstanden kan også blive stærkere, fordi den nye bebyggelse i 2 etager påtænkes rykket 2,5 meter længere mod syd. Det vil være et politisk spørgsmål, hvordan indsigelserne i givet fald skal håndteres.

Efter forvaltningens vurdering har grundejeren ikke sandsynliggjort, at der er væsentlige forhold, som har ændret sig siden vedtagelse af lokalplan 0521-21, og dermed begrundet igangsætning af en ny planlægning for ejendommen.

### *Tidsplan*

Såfremt Plan- og Boligudvalget beslutter, at der skal igangsættes planlægning, kunne forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg forelægges udvalget i foråret 2018. Det er ikke muligt at fastsætte en nærmere tidsplan, fordi der forventes behov for nærmere afklaring af diverse forhold.

Forvaltningen vil anbefale, at planforslagene fremlægges i høring i 4 uger. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- kommuneplantillægget vurderes ikke at have principiel karakter,
- planforslagene vurderes ikke at være særlig omfangsrige,
- høringsperioden forventes at ligge uden for sædvanlige ferieperioder.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

# Punkt 15: Konsekvenser af budget 2018 - budgetposter medtaget i det vedtagne budget 2018

17/8819

## Resumé

Beskrivelse af konsekvenserne for Ejendom og boligpolitik af det vedtagne budget 2018.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet beskrivelse af konsekvenserne af det vedtagne budget 2018.

Nedenstående ændringsforslag blev medtaget i det vedtagne budget 2018.

### *DRIFT (i 1.000 kr.)*

Forslagsnr.	Tekst:	2018	2019	2020	2021	Beskrivelse af konsekvenser
	Bydesign Manual	500	0	0	0	De 500.000 kr. til udvikling af en ny bydesignmanual, vil dække over igangsætning og afvikling af en udviklingsproces, som afklarer behovet ift. manualens form, indhold og organisering. Der vil blive forelagt et oplæg til den samlede proces til politisk stillingtagen primo 2018. Beløbet vil sikre mulighed for, at der kan hentes eksternt inspiration og bistand samt afvikling af interne og eksterne workshops mv.  Indsatsen kræver, at der prioriteres ressourcer i forvaltningen til arbejdet, hvorfor der er nedsat en projektgruppe med

stadsarkitekten for  
bordenden.

Den 26. september 2017  
afviklede forvaltningen og  
Borgmesteren en  
byvandring og debat-  
workshop, hvor bymidtens  
bygningsejere og –lejere  
kom med input og  
anbefalinger til forskønnelse  
og fornyelse af bymidten.  
Denne workshop anses som  
et startskud til processen,  
hvorfor de mange input  
samles og medtages i det  
videre forløb.

Opprioritering af stadsarkitekt	300	300	300	300	Der pågår en afklaring af, hvordan stadsarkitektfunktionen kan opprioriteres.
---------------------------------------	-----	-----	-----	-----	--

**ANLÆG (i 1.000 kr.)**

<b>Forslagsnr.</b>	<b>Tekst:</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Beskrivelse af konsekvenser</b>
EJD-A-02	Støjafskærmning ved Klostergården	0	750	0	0	Ved afsættelse af 750.000 kr er der afsat halvdelen af midlerne til etablering af en støjafskærmning ved Klostergården. Det er aftalt, at Domea finansiere den anden halvdel.

Der er ikke afsat midler  
til drift

### ***FINANSFORSKYDNINGER***

EJD- Ø-01	Grundkapital	0	0	15.000	15.000	Med de afsatte midler er der mulighed for at igangsætte nye almene boligprojekter i 2020 og 2021. Der vil i løbet af 2018 blive forelagt et forslag til proces for fordeling af midlerne.
--------------	--------------	---	---	--------	--------	---

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

# Punkt 16: Konsekvenser af budget 2018 - anlæg og drift for ikke medtagne ændringsforslag

17/8819

## Resumé

Beskrivelse af konsekvenserne for ejendom og boligpolitik af det vedtagne budget 2018 for afviste ændringsforslag.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet beskrivelse af konsekvenserne af det vedtagne budget 2018, for det ændringsforslag som ikke er medtaget i budgetforliget for 2018.

### *DRIFT (1.000 kr.)*

Forslagsnr.	Tekst:	2018	2019	2020	2021	Beskrivelse af konsekvenser
EJD-S-01	Analyse med afsæt i den nye planlov – Landskabsplanlægning	400	100	0	0	Kolding Kommunes nuværende redegørelse for landskabsværdier er utilstrækkelig. Derfor var det anbefalet at afsætte midler til et opdateret grundlag.  Som konsekvens af, at der ikke afsættes midler, vil der ved mindre myndighedsopgaver, som landzonesager skulle bruges yderligere ressourcer til vurdering af relevans i forhold til udpegningerne, og dernæst en (mindre) landskabsanalyse før der kan laves en konkret vurdering af det ansøgte. Dette vil kunne medføre forlænget

sagsbehandlingstid ved landzonesager.

Det er i blevet et krav, at der ved udviklingsprojekter i kystnærhedszonen skal bruges landskabskaraktermetoden til vurdering af landskabet. Da Koldings landskabs udpegning ikke er udarbejdet efter denne metode, vil vi skulle udarbejde landskabsvurderinger adhoc, som der opstår projekter. Det har følgende konsekvens

Projekterne vil tage længere tid at vurderer.

Ad Hoc vurdering er ressourcemæssigt og økonomisk tungere.

#### *ANLÆG (1.000 kr.)*

<b>Forslags- nr.</b>	<b>Tekst:</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Beskrivelse af konsekvenser</b>
EJD-A-01	Digital planlægning	0	500	0	0	Der kommer et øget krav til digitalisering i de kommende år, og den øgede digitalisering af en del af den reviderede planlov, da data skal stilles rådighed for ejendomsbeskatningen.
	Afledt drift	0	0	100	100	

Forvaltningen vil skulle arbejde henimod en øget digitalisering, og indberettet data efter de nye krav.

Da der ikke afsat midler til at forbedrede data og kommuneplanen, og senere lokalplaner vil forvaltningen skulle prioritere opgaven ud fra

de eksisterende  
ressourcer.

Omfanget kendes ikke på  
nuværende tidspunkt, men  
når forvaltningen kender  
omfang og krav nærmere  
samt udviklingen på  
området, vil der  
forventeligt blive forelagt  
en særskilt  
konsekvenssag.

EJD-A-03	Byfornyelse og boligforbedring	1.500	3.000	3.000	3.000	Budgetforliget betyder, at omfanget af byfornyelsesprojekter i de kommende år vil blive reduceret væsentligt, da det ikke kan forventes, at Kolding Kommune tildeles midler fra Staten i samme omfang som tidligere (i indeværende år er tilskuddet fra staten reduceret fra kr. 1,2 mio. til kr. 0,4 mio.). Det forventes, at statsstøtten udfases yderligere de kommende år.
----------	--------------------------------	-------	-------	-------	-------	--

Forvaltningen vil undersøge muligheden for at støtten ændres fra et kontant tilskud til et afdragsfrit lån eller lignende, som det kendes fra andre kommuner.

EJD-A-04	Samlet pulje til langsigtet strategi og omdannelse af eksisterende byområder	900	0	0	0	Økonomiudvalget har besluttet en proces med udvikling af en langsigtet strategi grundet de udfordringer især Kolding by står foran.
----------	--	-----	---	---	---	---

Derudover er der behov for at arbejde med omdannelse ved F.eks. Vejlevej og Inderhavnen.

Da der ikke er afsat midler, skal strategierne udarbejdes med egne ressourcer, og derfor vil tidshorizonten være længere, og der vil blive

prioriteret mellem  
indsatserne.

I første omgang har det  
den konsekvens, at der  
ikke vil blive igangsat et  
strategiarbejde langs  
Vejlevej

## **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

# Punkt 17: Bevillingsnoter 2018 for Ejendom og boligpolitik

17/8819

## Resumé

Der er for Ejendom og boligpolitik vedtaget nedenstående bevillingsnote i forbindelse med budget 2018:

Klostergården

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Note

*Klostergården:* Med afsæt i helhedsplanen for Kolding Midtby er der udarbejdet et projektforslag vedr. etablering af byrum ved Klostergården, som skal sikre sammenbinding af midtbyen, Klostergården og Holmsmindeområdet. Realiseringen af byrumsprojektet kræver ekstern finansiering og by- og udviklingsdirektøren pålægges at afdække muligheder for fundraising til at løfte projektf finansieringen. Såfremt en ekstern finansiering er betinget af en kommunal medfinansiering, vil forligspartierne sætte sig sammen og afklarer muligheden for at prioritere den fornødne kommunale medfinansiering. 1

Note 1: Et samlet forslag til forskønnelse af friarealerne omkring Klostergården er blevet udarbejdet. Processen har været foretaget sammen med naboer og interessenter. Der vil nu blive undersøgt, hvilke muligheder der er for inddragelse af fonde til finansieringen. Der skal findes omkring 16 mio. kr. Budgetnoten nødvendiggør, at der prioriteres ressourcer til fundraisingarbejde.

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017

Godkendt.

# Punkt 18: Bevillingskontrol ultimo 2017 for Plan- og Boligudvalgets politikområder

17/3405

## Resumé

Bevillingskontrol ultimo 2017 for Plan- og Boligudvalgets politikområder.

Bevillingskontrollen indeholder overførsler af driftsmidler fra 2017 til 2018 vedrørende specifikt afgrænsede projekter, hvortil der er disponeret budget. Desuden indeholder den en overførsel vedrørende drift af ejendommen Eliassensvej 116 til Fritids- og Idrætspolitik.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet for alle områder.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at bevillingskontrollen ultimo 2017 tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Der gennemføres bevillingskontrol ultimo 2017.

Bevillingskontrollen skal indeholde budgetmæssige tilpasninger og skal være udgiftsneutral i forhold til forbrug af likvide aktiver.

Der er ved denne bevillingskontrol bevillingsmæssige ændringer for ejendoms- og boligpolitik.

Finansforskydninger 2017 til 2018:

Beløb i 1.000 kr.	2017	2018	Note
Indskud i landsbyggefonden	-30.638	30.638	1

Note 1:

Forvaltningen har disponeret 5 projekter til udbetaling i 2017 efter godkendt skema A. Landsbyggefonden har dog endnu ikke sendt regning på nogen af de disse projekter. På nuværende tidspunkt forventes det at alle regninger først vil forfalde i 2018. De 5 projekter er Klostergården, Kløvkær, Kolding Åpark, Gimbelgrunden og Ny Eltang.

Bevillinger for år 2018 - 2020:

Beløb i 1.000 kr.	2018-2020	Note

Drift af ejendommen Eliassensvej 116	-25	2
--------------------------------------	-----	---

Note 2:

Ansøgningen indeholder en overførsel af 25.000 kr. fra Ejendoms- og Boligpolitik til Fritids- og Idrætspolitik. Beløbet vedrører drift af ejendommen Eliassensvej 116. Ejendommen Eliassensvej 116 ligger op til Hylkedalen og Seest Fritidslandskab. Disse områder er udpeget som hotspot i Outdoorstrategien, hvorfor Ejendommen overføres til Fritids- og Idrætspolitik.

Bevillingskontrollen medfører en samlet merudgift under Fritids- og idrætspolitik, serviceudgifter, på 25.000 kr. i 2018 - 2020, som overføres mellem andre politiske udvalg.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Forslaget indstilles til godkendelse.

# Punkt 19: Plan- og Boligudvalgets politikområder, overførsler af rådighedsbeløb fra 2017 til 2018

17/3405

## Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen sender, som en del af bevillingskontrollen, oversigt over overførsler af projektudgifter og projektindtægter fra 2017 til 2018 ekskl. serviceudgifter på Plan- og Boligudvalgets politikområder.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at overførslerne fra 2017 til 2018 sendes til Byrådets tiltrædelse.

## Sagsfremstilling

Denne bevillingskontrol danner grundlag for udarbejdelsen af det forventede årsregnskab 2017, hvorfor bevillingshaveren skal foretage en total gennemgang af samtlige bevillings- og budgetposter.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger for overførsler til 2018 ekskl. serviceudgifter. Overførslerne for 2017 og 2018 skal ses under ét og er udgiftsneutral.

Anlæg: (beløb i 1.000 kr.)

Tekst	U/I	2017	2018	Note
P.nr. 4580 Bygningsforbedringsudvalget	U	-151		1
	I			
P.nr. 4581 Bygningsforbedring i Christiansfeld	U	-155		1
	I			
P.nr. 4606 Ramme til byfornyelse og boligforbedring	U	-1.212		1
	I			
P.nr. 4701 Bygningsfornyelse 2015	U	-808		1
	I			
P.nr. 4774 Kongebrocenter	U	-1.100	1.100	2
	I			
P.nr. 4785 Lunderskov, realisering af helhedsplan	U	-1.000	1.000	3
	I			

P.nr. 4786 Vamdrup, realisering af helhedsplan	U	-1.000	1.000	4
	I			

Note 1:

Rammerne er disponeret til byfornyelse og boligforbedring. Projekterne bliver ikke færdiggjort i 2017. Alle 4 projekter er lånefinansieret med 95%, så en overførsel på i alt 2.326.000 kr., hvoraf 2.210.000 kr. finansieres af låneoptagelse og det resterende ved forbrug af kassen.

Note 2:

Færdiggørelse/afslutning pågår primo 2018.

Note 3:

Der er i 2017 afsat 1.000.000 til realisering af borgerplanen. Lunderskov lokalråd og Kolding kommune har sammen prioriteret, at i første omgang skal midlerne anvendes til realisering af stier. Forvaltningen er i gang med at gennemgå stier og projekter, og skal derefter arbejde med projektering. Da der ikke skal anlægges i 2017, anbefales det, at de afsatte midler i 2017 overføres til 2018.

Note 4:

Der er i 2017 afsat 1.000.000 til realisering af borgerplanen. Det er prioriteret i samarbejde med Vamdrup Byforum at realisering af området ved Kinotorvet og Vamdrup Stadion skal prioriteres først, og en helhedsplan for området er i juni 2017 godkendt af Plan- og Boligudvalget, Teknikudvalget og Miljøudvalget.

Realisering af planerne koster mere, end der er afsat i budgettet, hvorfor de afsatte midler til realisering skal bruges til medfinansiering i forbindelse med, at der arbejdes med at finde puljer til medfinansiering.

Det anbefales derfor, at de afsatte midler i 2017 overføres til 2018, så der er flere midler til medfinansiering

## **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Forslaget indstilles til godkendelse.

# Punkt 20: Bevillingsstatus pr. 30. september 2017 for Plan- og Boligudvalget

17/3405

## Resumé

Bevillingsstatus pr. 30. september 2017 for Plan- og Boligudvalget.

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

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 30. september 2017 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Rengøringsafdelingen	-825.000	1.170.357	-142%	1
Plan, byg og ejendom	361.000	-672.640	-186%	2
Byfornyelse	4.420.000	2.423.019	55%	3
I alt	3.956.000	2.920.736	74%	

Note

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

2: Indtægterne på jorder er højere end budgetteret.

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

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 30. september 2017 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	-444.000	-46.067	10%	4
Ejendomme til salg	411.000	171.381	42%	
I alt	-33.000	125.314	-380%	

Note

4: Forbruget svinger en del over året.

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen pr. 30. september 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Ældreboliger	-16.614.000	-12.654.340	76%	

For Plan- og Boligudvalget kan Budgetrealiseringen pr. 30. september 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Plan- og Boligudvalget	40.000	18.702	47%	

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

## **Punkt 21: Deltagelse i aktiviteter**

### **Resumé**

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

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

### **Sagsfremstilling**

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

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

## **Punkt 22: Principper for Blå Plan - Kriterier og prioritering af separatkloakeringsprojekter**

16/13736

### **Resumé**

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

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

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

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

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at kriterierne og den angivne prioritering godkendes.

### **Sagsfremstilling**

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

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

1. Natur- og miljøhensyn: Sikring og forbedring af vandkvaliteten i recipienter (fjorde, vandløb, søer og kystvande) samt det tilhørende vandmiljø, herunder fokus på at opnå sidegevinster som ny natur og rekreative områder, når de nødvendige tiltag i planen gennemføres. Afledning af spildevand og regnvand er også et spørgsmål om at sikre god badevandskvalitet i kommunens kystvande.

2. Forsyningssikkerhed: Fokus på afledningssikkerhed, serviceniveau, sikring mod oversvømmelser samt sundhed for såvel borgere som erhverv. Dette fokusområde hænger også sammen med sikring af recipienter mod forringelse som følge af udledninger af regn- og spildevand.

3. Klimatilpasning: Indgår som et væsentligt element i spildevandsplanen specielt i forhold til håndtering af regnvand samt håndtering af større mængder nedbør og de hyppigere skybrud, som allerede nu kan registreres på grund af klimaændringerne.

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

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

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

Nedenstående rækkefølge for separatkloakeringsprojekter, indstilles af styregruppen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-10-2017

Sagen blev udsat.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

# **Punkt 23: Ansøgning til Forsyningssekretariatet: Klimatilpasningsprojekt Brændkjær**

16/7738

## **Resumé**

På baggrund af Kolding Kommunes Klimatilpasningsplan foreslås det, at BlueKolding ansøger om opstart af yderligere 1 klimatilpasningsprojekt hos Forsyningssekretariatet, nemlig projektet Brændkjær, som handler om afledning og tilbageholdelse af regnvand, for at reducere risikoen for oversvømmelser i Kolding midtby.

Der skal påregnes 6 måneders sagsbehandlingstid hos forsyningssekretariatet, hvorfor projektet vil blive sat i gang i løbet af 2018. Det eksakte tidspunkt for igangsætning skal ligeledes tilpasses de øvrige klimatilpasningsprojekter.

Projektet er et af de projekter, hvor samarbejdsaftalen blev lavet indenfor den tidsramme, der sikrer at projektet kan finansieres 100% gennem taksterne.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

## **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget godkender, at BlueKolding ansøger Forsyningssekretariatet om godkendelse af klimaprojektet.

## **Sagsfremstilling**

Kolding Kommune har i klimatilpasningsplanen peget på 172 oversvømmelsestruede områder. Kommunen har i samarbejde med BlueKolding valgt at prioritere i alt 10 projekter med henblik på at afklare, hvordan tag- og overfladevand kan håndteres.

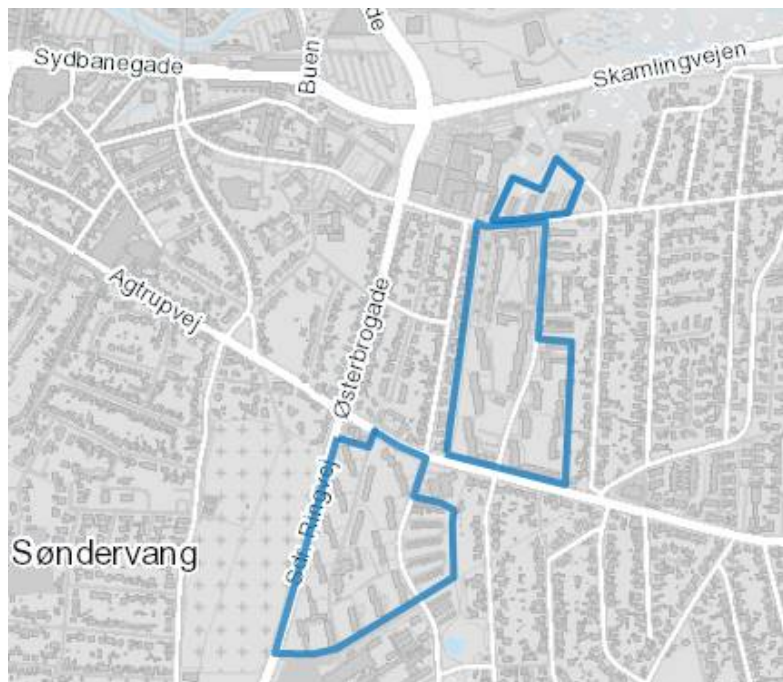
Projektet er et af de 10 projekter, hvor samarbejdsaftalen blev lavet indenfor den tidsramme, der sikrer at projektet kan finansieres 100% gennem taksterne.

Teknikudvalget, Plan- og Boligudvalget samt Miljøudvalget har lavet fælles politiske mål for klimatilpasning, som alle er i tråd med de enkelte udvalgspolitikker.

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

### *Kort om Brændkjærprojektet:*

Brændkjær er et fælleskloakeret boligområde, som ligger højt i terræn. Formålet med at lave klimasikring i området er derfor for at reducere oversvømmelsesrisikoen i udpegede risikoområder langs Kolding Å.



**Figur 1** Områdeafgrænsning for projekt Brændkjær

I området Brændkjær ligger et stort areal tilhørende AAB som er bebygget med boligblokke. På boligforeningens fællesarealer er der plads til at lave grøftesystem og lavninger som kan forsinke overfladevandet i forbindelse med store regnskyl. Samtidig skaber det mulighed for at etablere rekreative elementer på fællesarealerne, som i dag fremstår med store ensartede græsarealer. Der gennemføres i øjeblikket en proces sammen med beboerne omkring hvilke tiltag, der ønskes i området. Beboerne skal i 2018 stemme, om man ønsker projektet gennemført.

I en allerede planlagt saneringsplan for Brændkjær området er der planlagt en ny hovedledning fra området frem til Kolding Åpark. Denne ledning er planlagt som en ekstra klimasikring af området, idet kapaciteten i eksisterende afskærende ledningssystem er for lille, når der indregnes klimafaktor.

Nærværende projekt skal ses som et alternativ til denne ledning. I stedet for ledningen kan der etableres et åbent vandløb, som leder en del af overfladevandet fra området frem til vådområderne ved Kolding Åpark og videre ud i fjorden. Overfladevandet stammer fra de store boligforeningsmatrikler i området og evt. IBC.

Projektet gennemføres i tilslutning til et energi og CO2 projekt reduktionsprojekt, Smart Spildevand, der har til formål at reducere energiforbruget og udslip af CO2 i forbindelse med håndtering af spildevand. Således vil projektet skulle reducere vandmængderne der pumpes til Kolding Renseanlæg.

#### *Synergi:*

Dette projekt kommer som en naturlig forlængelse af EU-projektet Smart Spildevand, som i samarbejde med Bovia, har involveret beboerne igennem flere tiltag, primært i 2017. Dette skal munde ud i at udviklingen af udearealet, i forbindelse med klimatilpasningsprojektet, sker i tråd med beboernes ønsker. Dette forventes afsluttet i første halvdel af 2018.

#### *Økonomi:*

Projektet er estimeret til en omkostning på 36.000.000 kr., som takstfinansieres via BlueKolding.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

# **Punkt 24: Kommunikation fra udvalget i perioden 1. august til 21. november 2017**

## **Resumé**

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

## **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

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

## **Sagsfremstilling**

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

Af sagen fremgår følgende:

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

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

*”Kommunikation:*

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

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

*Taleoplæg:*

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

*Foto og logo:*

*Kommunens fotos må anvendes af kandidater, hvis kommunen har gjort dem offentligt tilgængelige på kommunens hjemmeside eller sociale medier, og hvis kommunen ikke herved pålægges en udgift. Kandidater må ikke anvende*

*kommunens logo i deres eget valgmateriale, f.eks. valgplakater og valgfoldere.*

### *Spørgetid*

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

### *Afholdelse af informationsmøder for kandidater*

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

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

### *Uddeling af valgmateriale på kommunens institutioner*

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

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

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

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

## **Punkt 25: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

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

- Status på Landzonesagsbehandling.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.

### **Bilag**

Orientering om planlægning i forhold til velfærds- og hvilefaciliteter

## **Punkt 26: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-11-2017**

Godkendt.