

REFERAT Økonomiudvalget d. 02-04-2020

Mødedato Torsdag d. 02. april 2020 kl. 15:30

Mødested Skypemøde

Mødedeltagere Jørn Pedersen, Søren Rasmussen, Poul Erik Jensen, Elvis Comic, Jesper Elkjær, Hans Holmer, Molle Lykke Nielsen, Ole Alsted, Jakob Ville, Merete Due Paarup, Benny Dall

Indholdsfortegnelse

Anmodning om udpegning af nyt medlem til bestyrelsen for Kolding Grønne Fond.....	3
Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afd. 76, AAB.....	4
Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afd. 0120, Vamdrup, Varde Bolig A	7
Godkendelse af skema B vedrørende Nørregade 9, Vamdrup, Vamdrup Boligselskab.....	10
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 38 Ved Dyrehavevej.....	12
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0042-21 Marina City med tilhørende Kommuneplantillæg 8 o	14
Afgørelse om miljøkonsekvensvurdering af et klimaprojekt i Hylkedalen.....	22

Punkt 1: Anmodning om udpegning af nyt medlem til bestyrelsen for Kolding Grønne Fond

20/10430

Resumé

Formand for Socialistisk Folkepartis byrådsgruppe, Hans Holmer, anmoder ved e-mail af 26. marts 2020 om følgende omkonstituering:

Villy Juknelis udtræder af bestyrelsen for Kolding Grønne Fond og Margit Vestbjerg indtræder i bestyrelsen for Kolding Grønne Fond.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 2: Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afd. 76, AAB

20/6612

Resumé

Bovia anmoder på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsstøttesag i AAB's afdeling 76.

Helhedsplanen/renoveringsstøttesagen indeholder en renovering/opretning af klimaskærmen, totalombygning af 18 lejligheder efter tilgængelighedsprincippet samt diverse indeklimaforbedrende arbejder for at rette op på den byggetekniske ringe tilstand og for at fremtidssikre afdelingen.

Helhedsplanen dækker udover renoveringsstøttesagen også over en kapitaltilførselssag, hvor det forudsættes, at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at helhedsplan med skema A godkendes med tilladelse til lånoptagelse, lejeforhøjelse og væsentlige forandringer af boligorganisationens ejendom,

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

at der meddeles tilsagn om kapitaltilførsel på 200.000 kr., der udbetales som et rente- og afdragsfrit lån som et led i helhedsplanen under forudsætning af de øvrige parter deltager,

at kommunens bidrag til kapitaltilførslen finansieres af den afsatte renoveringspulje i 2021,

at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B og C, såfremt der ikke forekommer væsentlige ændringer og/eller budgetoverskridelser ud over gældende indeksering på licitationstidspunktet.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 01-04-2020

Forslaget indstillet til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

De aktuelle samfundsmæssige udfordringer skaber et behov for initiativer, der hjælper dansk erhvervsliv gennem en aktivitetsnedgang. Landsbyggefonden har derfor sat fokus på ansøgninger om renoveringsstøtte, der i løbet af kort tid kan gennemføres i forhold til skema A-godkendelse og projekt igangsætning.

Denne sag er omfattet af ovenstående.

Bovia har den 11. februar 2020 på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) ansøgt om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afdeling 76. Projektet omfatter de 90 boliger beliggende Junghansvej 28-44 og Knud Hansens Vej 42-52, Kolding. AAB's afd. 76 består af i alt 132 almene familieboliger, der er opført som etagebyggeri i perioden ca. 1961-1969.

Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte i henhold til almenboliglovens § 91 samt fondens regulativ om denne støtteordning. Det er en forudsætning for støtten, at der udarbejdes en helhedsplan, og at beliggenhedskommunen garanterer for de optagne lån. Efter kommunens behandling af skema A videresendes Byrådets indstilling til Landsbyggefonden, og det er således fonden, der giver endeligt tilsagn. Efter fondens tilsagn indhenter boligorganisationen tilbud på byggearbejderne, og der udarbejdes derefter skema B-ansøgning. Hvis skema B ikke eller kun på uvæsentlige punkter afviger fra det materiale, der har dannet grundlag for fondens tilsagn, kan kommunen

godkende det fremsendte projekt med bindende virkning for Landsbyggefonden. Forvaltningen kan bemyndiges til at godkende skema B og C, hvis der ikke forekommer ændringer, eller hvis der kun forekommer mindre ændringer, f.eks. under nogle få procents stigning i forhold til det godkendte skema A. Væsentlige ændringer eller overskridelser af budgettet skal forelægges Landsbyggefonden til endelig afgørelse, og det vil være fonden, der endeligt afgør, om en sag skal godkendes.

Helhedsplanen indeholder en renovering/opretning af klimaskærmen, totalombygning af 18 lejlighederne efter tilgængelighedsprincippet samt diverse indeklimaforbedrende arbejder for at rette op på den byggetekniske ringe tilstand og for at fremtidssikre afdelingen med hensyn til fremtidig udlejning. Mere konkret dækker helhedsplanen bl.a. over følgende tiltag:

- Nyt tag
- Nye facader
- Ny isolering i tag og facader
- Nye vinduer
- Nye større altaner
- Installering af genvex-anlæg
- Private haver til de nederste boliger
- Øget tilgængelighed (elevاتور) i udvalgte opgange
- Nye indgangspartier med dørtelefoner
- Opgradering af udearealer
- Maling af opgange
- Fjernelse af affaldsskakte

Renoveringsprojektet vil medføre så omfattende byggearbejder, at det bliver nødvendigt at genhuse beboerne i de 18 boliger, der totalombygges. Der vil blive tilknyttet en fast genhusningskonsulent til afdelingen, så alle beboere får en og samme kontaktperson. Bovia betaler alle rimelige udgifter forbundet med genhusningen.

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 11. juni 2019 godkendt renoveringsprojektet/helhedsplanen og de huslejemæssige konsekvenser.

Organisationsbestyrelsen for AAB har på møde den 27. februar 2020 godkendt renoveringsprojektet/helhedsplanen.

Det samlede anlægsbudget for renoveringen er opgjort til cirka:

Støttede arbejder Ca. 66,80 mio. kr.

Ustøttede arbejder Ca. 30,02 mio. kr.

I alt Ca. 96,82 mio. kr.

Landsbyggefonden har udmeldt en økonomisk skitse for den samlede plan, hvor formålet er at sikre, at huslejen i afdelingen holdes på et niveau, så boligerne fortsat kan udlejes.

De forudsatte/forventede finansieringselementer omfatter bl.a. ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, tilskud fra Landsbyggefondens fællespulje, boligorganisationens egen trækingsret hos Landsbyggefonden samt kapitaltilførsel via 1/5-ordningen.

Kapitaltilførsel

Den samlede plan forudsætter en kapitaltilførsel til afdelingen på i alt 1.000.000 kr., hvor kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet hver bidrager med 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Kommunes bidrag til 1/5-dels ordningen udgør et rente- og afdragsfrit lån på 200.000 kr., som forventes at forfalde til betaling i 2021.

Kommunens bidrag til kapitaltilførslen på 200.000 kr. foreslås finansieret af den afsatte renoveringspulje i 2021.

Det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune bidrager i 1/5-delsordningen til kapitaltilførsel.

Kommunegaranti for støttede og ustøttede lån

Til finansiering af helhedsplanen forventes der optaget støttede lån for ca. 66,8 mio. kr. samt ustøttede lån for ca. 25,5 mio. kr. Dertil kommer øvrige bidrag fra den udmeldte finansieringsskitse.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens endelige støtte til ovennævnte reovering, at kommunen påtager sig en regaranti over for staten for den del af det støttede lån, der på tidspunktet for lånets optagelse får pantessikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Den endelige garantiprocent vil først blive fastsat af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet. Landsbyggefonden påtager sig en forpligtelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen.

I forbindelse med lånoptagelsen til finansiering af de ustøttede arbejder, som gennemføres sammen med Landsbyggefondsstøttesagen, kan kommunen jf. almenboliglovens § 98 stk. 1 stille kommunegaranti for lån til ekstraordinære reoveringsarbejder. Der ydes ikke regaranti fra fonden til denne garanti. Kommunegarantierne fastlægges endeligt af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet, men det må forventes, at der skal ydes 100% kommunegaranti på det ustøttede lån.

Garantierne påvirker ikke kommunens låneramme, og det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune stiller garantier som beskrevet ovenfor.

Huslejekonsekvenser

På trods af at helhedsplanen/reoveringsstøttesagen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden, vil en del af arbejderne skulle dækkes af beboerne gennem en huslejestigning. Den gennemsnitlige husleje pr. 1. januar 2020 udgør 643 kr./m²/år og den samlede finansieringsskitse indebærer en huslejestigning på ca. 21-36 %, når der tages højde for den indbyrdes brugsværdi af de reoverede boliger.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet

Punkt 3: Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afd. 0120, Vamdrup, Varde Bolig Administration

19/25625

Resumé

Varde Bolig Administration anmoder om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsstøttesag i afdeling 0120, Vamdrup.

Helhedsplanen/renoveringsstøttesagen indeholder bl.a. en renovering/opretning af klimaskærmen og efterisolering, totalombygning af 24 lejlighederne til 20 lejligheder med nye planløsninger, forskønnelse af udearealer og gårdmiljø, indeklimaforbedrende arbejder og fornyelse af indvendige overflader samt el- og vandinstallationer.

Helhedsplanen dækker ud over renoveringsstøttesagen også over en kapitaltilførselssag, hvor det forudsættes, at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at helhedsplan med skema A godkendes med tilladelse til lånoptagelse, lejeforhøjelse og væsentlige forandringer af boligorganisationens ejendom,

at reduktionen i lejlighedsantallet fra 24 boliger til 20 boliger godkendes,

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

at der meddeles tilsagn om kapitaltilførsel på 100.000 kr., der udbetales som et rente- og afdragsfrit lån som et led i helhedsplanen under forudsætning af de øvrige parter deltager,

at kommunens bidrag til kapitaltilførslen finansieres af den afsatte renoveringspulje i 2021,

at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B og C, såfremt der ikke forekommer væsentlige ændringer og/eller budgetoverskridelser ud over gældende indeksering på licitationstidspunktet.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 01-04-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

De aktuelle samfundsmæssige udfordringer skaber et behov for initiativer, der hjælper dansk erhvervsliv gennem en aktivitetsnedgang. Landsbyggefonden har derfor sat fokus på ansøgninger om renoveringsstøtte, der i løbet af kort tid kan gennemføres i forhold til skema A-godkendelse og projekt igangsætning.

Denne sag er omfattet af ovenstående.

Varde Bolig Administration har den 12. marts 2020 ansøgt om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afdeling 0120, Vamdrup. Projektet omfatter de 24 etageboliger beliggende Buen 2-12, Vamdrup. Varde Bolig Administrations afd. 0120 består af i alt 43 almene familieboliger, der er opført som etagebyggeri og tæt-lavt byggeri.

Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte i henhold til almenboliglovens § 91 samt fondens regulativ om denne støtteordning. Det er en forudsætning for støtten, at der udarbejdes en helhedsplan, og at beliggenhedskommunen garanterer for de optagne lån. Efter kommunens behandling af skema A videresendes Byrådets indstilling til Landsbyggefonden, og det er således fonden, der giver endeligt tilsagn. Efter fondens tilsagn indhenter

boligorganisationen tilbud på byggearbejderne, og der udarbejdes derefter skema B-ansøgning. Hvis skema B ikke eller kun på uvæsentlige punkter afviger fra det materiale, der har dannet grundlag for fondens tilsagn, kan kommunen godkende det fremsendte projekt med bindende virkning for Landsbyggefonden. Forvaltningen kan bemyndiges til at godkende skema B og C, hvis der ikke forekommer ændringer, eller hvis der kun forekommer mindre ændringer, f.eks. under nogle få procents stigning i forhold til det godkendte skema A. Væsentlige ændringer eller overskridelser af budgettet skal forelægges Landsbyggefonden til endelig afgørelse, og det vil være fonden, der endeligt afgør, om en sag skal godkendes.

Helhedsplanen indeholder en renovering/opretning af klimaskærmen og efterisolering, totalombygning af 24 lejlighederne til 20 lejligheder med nye planløsninger, forskønnelse af udearealer og gårdmiljø, indeklimateforbedrende arbejder og fornyelse af indvendige overflader samt el- og vandinstallationer. Alle de nye boliger bliver 3-værelsesboliger på nær to boliger som forbliver 2-værelsesboliger. Arbejderne foretages for at fremtidssikre afdelingen med hensyn til fremtidig udlejning. Mere konkret dækker renoveringen/helhedsplanen bl.a. over følgende tiltag:

- Eksisterende formur fjernes og erstattes af ny isoleret skalmur på gavle
- Nye vinduer og indvendige døre
- Etablering af nye vinduer i gavlboliger for at skabe mere dagslys
- Ny tagbeklædning
- Udearealer forskønnes og der etableres miljøgåde
- Der udføres mekanisk ventilation i boligerne
- Nye badeværelser med gulv varme
- Nye køkkener
- Lydisoleringsforbedringer i etageadskillelserne

Renoveringsprojektet vil medføre så omfattende byggearbejder, at det bliver nødvendigt at genhuse beboerne i de 24 boliger, der totalombygges til 20 boliger. For beboerne i de 4 boliger som nedlægges, vil der blive tale om varig genhusning. Hele genhusningsprocessen bliver foretaget i tæt kontakt med den enkelte lejer for at tilgodese så mange behov som muligt. Varde Bolig Administration betaler alle rimelige udgifter forbundet med genhusningen.

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. januar 2020 godkendt renoveringsprojektet/helhedsplanen og de huslejemæssige konsekvenser.

Organisationsbestyrelsen for Varde Bolig Administration har på møde den 21. november 2019 godkendt renoveringsprojektet/helhedsplanen.

Det samlede anlægsbudget for renoveringen er opgjort til cirka:

Støttede arbejder Ca. 22,14 mio. kr.

Ustøttede arbejder Ca. 7,39 mio. kr.

I alt Ca. 29,53 mio. kr.

Landsbyggefonden har udmeldt en økonomisk skitse for den samlede plan, hvor formålet er at sikre, at huslejen i afdelingen holdes på et niveau, så boligerne fortsat kan udlejes.

De forudsatte/forventede finansieringselementer omfatter bl.a. ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, tilskud fra Landsbyggefondens fællespulje, fritagelse for indbetaling til egen dispositionsfond, boligorganisationens egen trækingsret hos Landsbyggefonden samt kapitaltilførsel via 1/5-ordningen.

Kapitaltilførsel

Den samlede plan forudsætter en kapitaltilførsel til afdelingen på i alt 500.000 kr., hvor kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet hver bidrager med 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Kommunes bidrag til 1/5-dels ordningen udgør et rente- og afdragsfrit lån på 100.000 kr., som forventes at forfalde til betaling i 2021.

Kommunens bidrag til kapitaltilførslen på 100.000 kr. foreslås finansieret af den afsatte renoveringspulje i 2021.

Det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune bidrager i 1/5-delsordningen til kapitaltilførsel.

Kommunegaranti for støttede og ustøttede lån

Til finansiering af helhedsplanen forventes der optaget støttede lån for ca. 22,14 mio. kr. samt ustøttede lån for ca. 5,24 mio. kr. Dertil kommer øvrige bidrag fra den udmeldte finansieringsskitse.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens endelige støtte til ovennævnte reovering, at kommunen påtager sig en regaranti over for staten for den del af det støttede lån, der på tidspunktet for lånets optagelse får pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Den endelige garantiprocent vil først blive fastsat af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet. Landsbyggefonden påtager sig en forpligtelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen.

I forbindelse med lånoptagelsen til finansiering af de ustøttede arbejder, som gennemføres sammen med Landsbyggefondsstøttesagen, kan kommunen jf. almenboliglovens § 98 stk. 1 stille kommunegaranti for lån til ekstraordinære reoveringsarbejder. Der ydes ikke regaranti fra fonden til denne garanti. Kommunegarantierne fastlægges endeligt af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet, men det må forventes, at der skal ydes 100% kommunegaranti på det ustøttede lån.

Garantierne påvirker ikke kommunens låneramme, og det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune stiller garantier som beskrevet ovenfor.

Huslejekonsekvenser

På trods af at helhedsplanen/reoveringsstøttesagen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden, vil en del af arbejderne skulle dækkes af beboerne gennem en huslejestigning. Den samlede finansieringsskitse indebærer således en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 84 kr./m²/år. Efter endt reovering vil den gennemsnitlige husleje udgøre ca. 635 kr./m²/år., svarende til en gennemsnitlig månedlig huslejestigning på ca. 560 pr. lejemål.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet

Punkt 4: Godkendelse af skema B vedrørende Nørregade 9, Vamdrup, Vamdrup Boligselskab

20/7821

Resumé

Byrådet godkendte den 26. marts 2019 skema A til Vamdrup Boligselskabs opførelse af 13 almene familieboliger på Nørregade 9, Vamdrup. Ved skema A blev der godkendt en samlet anskaffelsessum på 22.578.000 kr.

BDO har den 11. marts 2020 på vegne af Vamdrup Boligselskab fremsendt skema B med en ny samlet anskaffelsessum på 22.874.000 kr. til kommunens godkendelse. Jævnfør delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal en forhøjelse af anskaffelsessummen fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor denne sag forelægges til politisk beslutning.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema B godkendes med en samlet anskaffelsessum på 22.874.000 kr. inkl. energitillæg med de ændringer der fremgår af sagsfremstillingen og betinget af, at der opnås byggetilladelse til projektet,

at forøgelsen af kommunens grundkapitaludgift på 24.000 kr. finansieres via de resterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 01-04-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet godkendte den 26. marts 2019 skema A til Vamdrup Boligselskabs opførelse af 10 familieboliger på matr. nr. 14ad, V. Vamdrup By, Vamdrup beliggende Nørregade 9, Vamdrup. Ved skema A blev der godkendt en samlet anskaffelsessum på 22.578.000 kr.

Vamdrup Boligselskab har erhvervet grunden af Kolding Kommune og handlen er betinget af, at Vamdrup Boligselskab får godkendt skema B til projektet. Såfremt betingelsen ikke opfyldes gennemføres handlen ikke.

BDO har den 11. marts 2020 på vegne af Vamdrup Boligselskab fremsendt skema B med en ny samlet anskaffelsessum på 22.874.000 kr., svarende til 296.000 kr. mere end godkendt ved skema A.

BDO oplyser på vegne af Vamdrup Boligselskab, at der har været afholdt begrænset udbud i hovedentreprise, hvor der indkom 5 tilbud. Alle de indkomne tilbud bar præg af høje håndværkerudgifter, som fortsat kender tegner markedet – således lå det billigste tilbud 15 % over den budgetterede entreprisensum og det dyreste tilbud lå 46 % over den budgetterede entreprisensum. I øvrigt bemærkes det, at der er tale om et mindre projekt, hvilket har indflydelse på den gennemsnitlige kvadratmeterpris.

Som følge af de indkomne tilbud ved licitationen har Vamdrup Boligselskab i samarbejde den tekniske rådgiver og entreprenøren identificeret en række besparelser med henblik på at reducere entreprisensummen. Dette sammenholdt med kommunens eventuelle godkendelse af en forhøjet anlægssum for projektet svarende til det maksimale rammebeløb inkl. energitillæg i 2020-niveau, vil efter bygherres vurdering, gøre projektet realiserbart.

I forbindelse den økonomiske optimering af projektet er teknikrummet flyttet fra kælder til en ny placering på terræn, da dette ville medføre en væsentlig besparelse i entreprisensummen. Den nye placering af teknikrummet på terræn kræver en dispensation fra lokalplanen idet byggefeltet herved overskrides. Byggesag har givet dispensation og meddelt byggetilladelse til projektet.

Fra skema A til skema B er der ikke sket ændringer i boligarealet eller boligfordelingen - således opføres der fortsat 1.058 m² boligareal fordelt på 13 lejligheder hvoraf 9 lejligheder er 3-rums boliger og 4 lejligheder er 2-rums boliger.

I henhold til delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal en forhøjelse af anskaffelsessummen fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor sagen forelægges til politisk beslutning.

Beregning af rammebeløb/maksimumbeløb

Den godkendte anskaffelsessum ved skema A på 22.578.000 kr. svarer til det gældende maksimumbeløb for 2019, hvor skema A blev godkendt. Det gældende maksimumbeløb skal være overholdt ved alle godkendelser under støttesagens forløb og maksimumbeløbet reguleres én gang om året med virkning fra januar i et nyt kalenderår. Hvis skema A godkendes før årsskiftet med påbegyndelse af byggeriet og godkendelse af skema B efter årsskiftet, opnås det nye maksimumbeløb dermed ikke automatisk. Kommunen kan dog i forbindelse med behandlingen af skema B godkende ændringer i projektet, herunder i maksimumbeløbet. Maksimumbeløbet beregnes således med bindende virkning første gang kommunen godkender skema B.

Den ansøgte anskaffelsessum ved skema B på 22.874.000 kr. er i overensstemmelse med det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for 2020, men overstiger den godkendte anskaffelsessum ved skema A med 296.000 kr. Det er således en politisk beslutning, hvorvidt kommunen vil godkende en højere anskaffelsessum ved skema B for at muliggøre realiseringen af projektet.

Såfremt den ansøgte forhøjelse af anskaffelsessummen godkendes, vil dette samtidig medføre, at kommunens grundkapitaludgift stiger med et beløb svarende til 8 % af 296.000 kr. eller 24.000 kr. Kommunens grundkapitaludgift til projektet vil herefter udgøre 1.830.000 kr. Det foreslås, at udgifterne til forhøjelse af det kommunale grundkapitalindskud finansieres via de resterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

Øvrige oplysninger og korrektioner

Ved Byrådets godkendelse af skema A blev der oplyst en anslået årlig husleje på 1.019 kr./m² ekskl. forbrug. Den årlige husleje ved skema B anslås til at udgøre 1.026 kr./m² ekskl. forbrug. Den minimale stigning i huslejeniveauet skal ses i sammenhæng med den ansøgte forhøjelse af anskaffelsessummen for projektet ved skema B.

Forudsat skema B godkendes forventes der byggestart på projektet medio maj 2020 og aflevering af byggeriet ultimo maj 2021.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet

Punkt 5: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 38 Ved Dyrehavevej

19/4753

Resumé

I forbindelse med afdækningen af fremtidige anvendelsesmuligheder for ejendommene Dyrehavevej 108, Kolding (tidligere Dronning Dorothea Skolen) og Dyrehavevej 116, Kolding (UC Syd) er det konstateret, at ejendommene og arealerne omkring ikke har retvisende rammebestemmelser og afgrænsning i Kommuneplanen.

Tillæg 38 til Kommuneplan 2017-2029 vil sikre, at rammebestemmelserne for - og afgrænsningen af området afspejler områdets faktiske bebyggelse og anvendelse.

Forslaget til kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 6. januar 2020 – 2. marts 2020. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 høringsvar, der ikke har givet anledning til ændringer.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 38 vedtages.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 01-04-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillægget 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 kommuneplantillægget.

Byrådet vedtog den 17. december 2019 at offentliggøre forslaget.

Politiske fokusområder m.m.

Kommuneplanen bliver med vedtagelse af tillæg 38 bedre i overensstemmelse med områdets faktiske bebyggelse og vil muliggøre, at man bedre i fremtiden kan nyudnytte området, når UC Syd flytter til campusområdet ved Universitetet. Med et tilrettet plangrundlag kan områdets bygningsmasse ses i sammenhæng og få ny anvendelse. Bl.a. er det vedtaget, at Kolding Realskole overtager bygningerne og udearealerne, der tidligere husede Dronning Dorothea Skolen.

Kommuneplantillæggets indhold

Bestemmelserne for rammeområde 0115.O1 ændres, således at det maksimale etageantal hæves til 3 og den maksimale bygningshøjde hæves til 12 meter. De svarer til den bebyggelse, der allerede i dag findes i området i form af skolebygninger, idrætshal m.v. De øvrige rammebestemmelser for område 0115.O1 bibeholdes.



Planområdet ved Dyrehavevej. Hvid prikramme er eksisterende afgrænsning, blå prikramme er areal, der tillægges rammeområde 0115.01.

Rammeområdets afgrænsning udvides som anført ovenfor. Udvidelsen har sammenhæng med, at arealerne allerede i dag indgår som direkte udearealer til områdets undervisningsbygninger.

Hørings svar

Forslag til kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 6. januar 2020 – 2. marts 2020. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 høringssvar fra BaneDanmark, hvori de meddelte, at de ikke havde bemærkninger til forslaget.

Bilag

Bemærkning fra BaneDanmark.pdf

Punkt 6: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0042-21 Marina City med tilhørende Kommuneplantillæg 8 og miljørapport

17/4203

Resumé

Forslag til Kommuneplantillæg 8 til kommuneplan 2017-2019 og lokalplan 0042-21 samt Miljørapport fremlægges til politiske godkendelse med henblik på fremlæggelse i offentlig høring.

Forslag til kommuneplantillæg 8 indeholder en omdisponering af de eksisterende rammer i Kommuneplan 2017-2029

Forslag til lokalplan 0042-21 skaber rammerne for en ny bydel og lystbådehavn med op til 1000 bådpladser med tilhørende funktioner. Der skabes mulighed for ca. 400 boliger og havnerelateret erhverv, kulturelle funktioner samt grønne områder.

Der skabes også plads for bådoplag for ca. 500 både.

For en del af lokalplanområdet er der tale om en rammelokalplan, hvorfor der f.eks. for boligerne skal udarbejdes nye lokalplaner efterfølgende i samarbejde med fremtidige udviklere i området.

Miljørapporten beskriver den miljømæssige påvirkning af projekter og er samtidigt en miljøvurdering af planerne.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

at forslag til lokalplan 0042-21 Marina City et blandet byområde og lystbådehavn sendes i offentlig høring i 8 uger,

at miljørapport for Marina City sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 01-04-2020

Benny Dall (Ø) fremsatte følgende forslag: At området langs Skamlingvejen, der i forslaget udlægges til bådopbevaring, udgår af såvel Kommune- som lokalplan. Der arbejdes i stedet med bådopbevaring på indspulingsbassinet indenfor gældende lokalplan for havneområdet.

Forslaget blev bragt til afstemning.

Et mindretal i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget (Benny Dall (Ø)) stemte for. Et flertal i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget (udvalget med undtagelse af (Benny Dall (Ø) og Hans Holmer(F)) stemte imod. Hans Holmer (F) stemte hverken for eller imod.

Herefter blev by- og udviklingsdirektørens forslag bragt til afstemning.

Et flertal i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget (udvalget med undtagelse af Benny Dall (Ø)) indstiller forslaget til godkendelse. Et mindretal (Benny Dall (Ø)) stemte imod forslaget.

By- og Udviklingsforvaltningen blev bemyndiget til – efter aftale med Kystdirektoratet – at forlænge høringsperioden, hvis situationen med coronavirus vanskeliggør afviklingen af borgermøde.

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2020

Et af Enhedslisten stillet forslag: ”At området langs Skamlingvejen, der i forslaget udlægges til bådopbevaring, udgår af såvel Kommune- som lokalplan. Der arbejdes i stedet med bådopbevaring på indspulingsbassinet indenfor gældende lokalplan for havneområdet.” blev forkastet med 1 stemmer for og 9 imod.

For forslaget stemte Benny Dall

Hans Holmer stemte hverken for eller imod.

Et af Enhedslisten stillet forslag: ”At der i høringsperioden foretages analyse af mulige alternativer til den foreslåede bortskaffelse af materialer ved klappning på Trelde Næs området. Analysen indgår i den endelige behandling af kommune- og lokalplan.” blev godkendt.

Et enigt Økonomiudvalg indstiller herefter by- og udviklingsdirektørens forslag til godkendelse, med den tilføjelse at By- og Udviklingsforvaltningen bemyndiges til – efter aftale med Kystdirektoratet – at forlænge høringsperioden, hvis situationen med coronavirus vanskeliggør afviklingen af borgermøde.

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, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Planforslagene ledsages af miljørapport, som samler miljøvurdering af planforslagene og miljøvurdering af projektet.

Byrådet besluttede på mødet den 30. januar 2017 at igangsætte processen med udarbejdelse af plangrundlag og VVM (vurdering af virkninger på miljøet) for Marina City. På mødet den 25. september 2019 besluttede Byrådet at udvide projektområdet og at gennemføre en supplerende idéfase til VVM og kommuneplan. Den 18. december 2017 blev Byrådet orienteret om de indkomne idéer og forslag.

Politiske fokusområder

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til at have fokus på strategisk byudvikling, der skaber rammer for Det gode liv. Lokalplanen skaber rammerne for en bred vifte af boliger, herunder almene boliger. Derudover er der fokus på at styrke rammerne og muligheden for fællesskaber, når vi planlægger nye boliger og boligområder. Vi vil arbejde for at skabe de bedste rammer for liv mellem bygningerne.

Kolding skal være centrum for cirkulær økonomi. Det betyder at Kolding Kommune skal være en foregangskommune, der udvikler og omsætter inspiration og viden om cirkulær økonomi. Derfor er der fokus på cirkulær økonomi i Marina City. Marina City skal, som ny bæredygtig bydel, indeholde en række eksempler på cirkulære tiltag og forberedes til fremtidens muligheder for cirkulær økonomi. I opbygningen af Marina City tænkes de cirkulære principper ind i alt fra anlægsarbejde, byggemodning, forsyning, byggeri, drift og selve dagligdagen efterfølgende.

I projektet regnes med DGNB-certificering på bydelsniveau.

Arkitekturstrategien har været afsættet for fastlæggelse af bestemmelser fra arkitektur og det ydre fremtræden på bydelsniveau, og arkitekturteamet har løbende været involveret i processen.

Processen

Processen blev igangsat med beslutning om at Marina City projektet er VVM pligtigt, og derfor blev der igangsat udarbejdelse af VVM redegørelse, kommuneplantillæg og lokalplan samt miljøvurdering af planforslagene. Samtidigt blev det besluttet, at der skulle gennemføres en 4 ugers idéfase med offentlighedsinddragelse og borgermøde.

På baggrund af input fra offentlighedsfasen er der foretaget en række projektændringer. Desuden er der foretaget en løbende konkretisering af projektet på baggrund af forundersøgelser og dialog med øvrige myndigheder.

Der blev derfor udarbejdet en ny helhedsplan af COBE, hvor det høje boligbyggeri var flyttet til en placering tættere på byen. Den 24. maj 2017 traf Kystdirektoratet afgørelse om, at ændringen var så væsentlig, at der skulle fremsendes en revideret ansøgning om anlæg på søterritoriet med henblik på supplerende offentlighed.

I forlængelse af helhedsplanen har landskabsarkitekt Schønherr sammen med ÅF Consult i 2018-2019 udarbejdet et projektforslag, som konkretiserer og videre bearbejder helhedsplanens løsninger. I forhold til helhedsplanen justerer projektforslaget bl.a. forløbet af vandkanten, omfang af parkarealer mod øst og placering af bådvaskepladsen. På baggrund af projektforslaget blev der også udarbejdet en designmanual, som beskriver designmæssige hovedtræk for Marina Citys landskab og byrum. Designmanualen fastholder og kvalificerer projektforslagets byrum bl.a. i forhold til byrumsinventar som lygtepæle m.v.

Beskrivelse af projektet

Marina City-projektet er et ambitiøst projekt, hvor bæredygtig byudvikling, turismeudvikling og erhvervsudvikling i en helhedsorienteret løsning integreres med udvikling af landets mest attraktive marina og landets næststørste lystbådehavn.

Lystbådehavn Nord nedlægges og flyttes som følge af en strategisk beslutning om at udvikle en stor, top-attraktiv lystbådehavn som led i udviklingen af byens rekreative muligheder og kommunens/regionens turismæssige udvikling. Dette kan ikke ske ved Lystbådehavn Nord, som er utidssvarende, mangler arealer og er miljømæssigt og arealmæssigt under pres af naboskabet til erhvervshavnen, jernbanen og større vejanlæg. Placeringen ved Marina City sikrer også, at lystbådehavnen kan få et samspil med omgivelserne og blive en integreret del af byen over tid. Dette er ikke muligt ved den nordlige lystbådehavn, bl.a. grundet eksisterende infrastruktur og jernbane. Derfor skal de ca. 500 både her flyttes til ny lystbådehavn. Byrådet besluttede derfor at Marina Syd udvides tilsvarende, og at dette samtidigt sker i kombination med en egentlig byudvikling på stedet.



Skitse af projektet

Beliggenhed

Planområdet er beliggende omkring den nuværende lystbådehavn Marina Syd, som ligger på sydsiden af Kolding Ås udløb i Kolding Fjord. Udover den eksisterende lystbådehavn omfatter lokalplanen en stribe areal langs vandkanten nord for Kolding Å, et areal på søterritorium øst for den eksisterende lystbådehavn og et areal langs Skamlingvejen vest for den eksisterende lystbådehavn.



Baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at skabe plangrundlaget for udvidelse af lystbådehavnen op til ca. 1.000 bådpladser i kombination med en ny bydel med boliger og servicefunktioner. Det er ligeledes formål med lokalplanen, at forebygge de miljøkonflikter, som potentielt kan opstå ved en udvidelse af en lystbådehavn og etablering af en ny bydel, som f.eks. trafikstøj, virksomhedsstøj, støj fra havneaktiviteter og lign.

Planforhold

I forhold til den gældende kommuneplan, er området omfattet af nedenstående kommuneplanramme, som er rammeområderne 0042.BE1, 0042.BE2, 0042.BE3 og 0042.G1.



Eksisterende rammer for området - Kommuneplan 2017-2029 for tillæg 8.

For at realisere Marina City, er der udarbejdet kommuneplantillæg, hvor der gives mulighed for etablering af en ny lystbådehavn og bydel med en disponering, som er ændret i forhold til den hidtidige planlægning (Kommuneplan 2017-2029).

For en del af området er henholdsvis lokalplan 0042-12 og 0042-13 gældende. For lokalplanområdet erstattes disse af lokalplan 0042-21.

Indkaldelse af idéer og forslag

Der blev indkaldt idéer og forslag i perioden 22. marts 2017 til 19. april 2017, og der blev afholdt et åbent hus borgermøde på Marina Syd den 28. marts 2017. Der indkom 44 bemærkninger fra naboer, borgere, virksomheder, foreninger og myndigheder. Disse fremgår af bilag.

Der blev efter projektilpasning gennemført en supplerende høring i perioden 29. september til 27. oktober 2017, hvor der blev fremsendt 32 bemærkninger.

Bemærkninger fra de 2 høringsperioder er indgået i den videre bearbejdning af projektet.

En hel del af bemærkningerne har givet anledning til markante projektændringer: Alle de påtænkte øer mod øst er udgået. Den geografiske udstrækning mod øst er reduceret. Boligbebyggelserne er rykket mod vest, så de nu ligger i to afgrænsede enklaver vest for en linje, der er forlængelsen af Kolding havns ydergrænse. De påtænkte meget høje bebyggelser er udgået, og ændret til et enkelt højhus helt mod vest. Øvrig bebyggelse er ændret til at måtte opføres i 4-8 etager. Dele af projektet planlægges i arealerne mellem Skamlingevejen og hundeskoven. Som kompensation for den mistede bynatur på disse arealer, arbejdes der med muligheder for erstatningsnatur andetsteds i nærområdet. Der fremlægges til politiske behandling en særskilt sag om erstatningsnatur.

En påtænkt bro over åen er udgået af projektet. For at udvikle de generelle rekreative kvaliteter i Koldings sydøstlige bydel etableres en større marinapark samt en stor, attraktiv og offentlige havnepromenade langs vandet hele vejen gennem Marina City. Og i detailudformningen er der arbejdet videre med at forebygge mulige gener/konflikter/risici mellem sejleraktiviteterne og Marina City's andre aktiviteter, herunder boliger.

En hel del af bemærkningerne er indgået som emner i det videre miljøvurderingsarbejde. Her kan særligt nævnes forhold omkring udsigtsforhold, ejendomsværdier, trafikale forhold, naturforhold på land og vand, rekreative interesser og forholdet til erhvervshavnens aktiviteter. Her kan særligt henvises til miljørapportens kapitel 1, 6, 9, 11, 15, 18 og 19.

Nogle af bemærkningerne foreslår forskellige alternative løsninger. Her kan henvises til miljørapportens kapitel 4, hvor de forskellige alternativer er belyst.

Kommuneplantillæg

Der udarbejdet kommuneplantillæg 8 til kommuneplan 2017-2029, som sikrer en omdisponering af kommuneplanrammerne.

Den nye disponering vurderes mere hensigtsmæssig idet det opfyldte areal placeres på arealer med mere stabil bund, mængden af håndterede sedimenter fra fjordbunden reduceres, lavvandet og aflukket område med dårlig vandudskiftning undgås. Samtidig vurderes den visuelle påvirkning af kystlandskabet at være mindre, da bebyggelser flyttes mod sydvest, tættere på eksisterende bebyggelser. Endelig flyttes boliger længere væk fra erhvervshavnen for ikke at skabe miljøkonflikter og ikke at begrænse virksomhederne.

Den ændrede disponering giver anledning til ændringer i kommuneplanens rammedel og reduktion af arealudlæg i forbindelse med kommuneplanens retningslinjer for naturinteresser. Desuden udvides kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger med den eksisterende havnebygning.



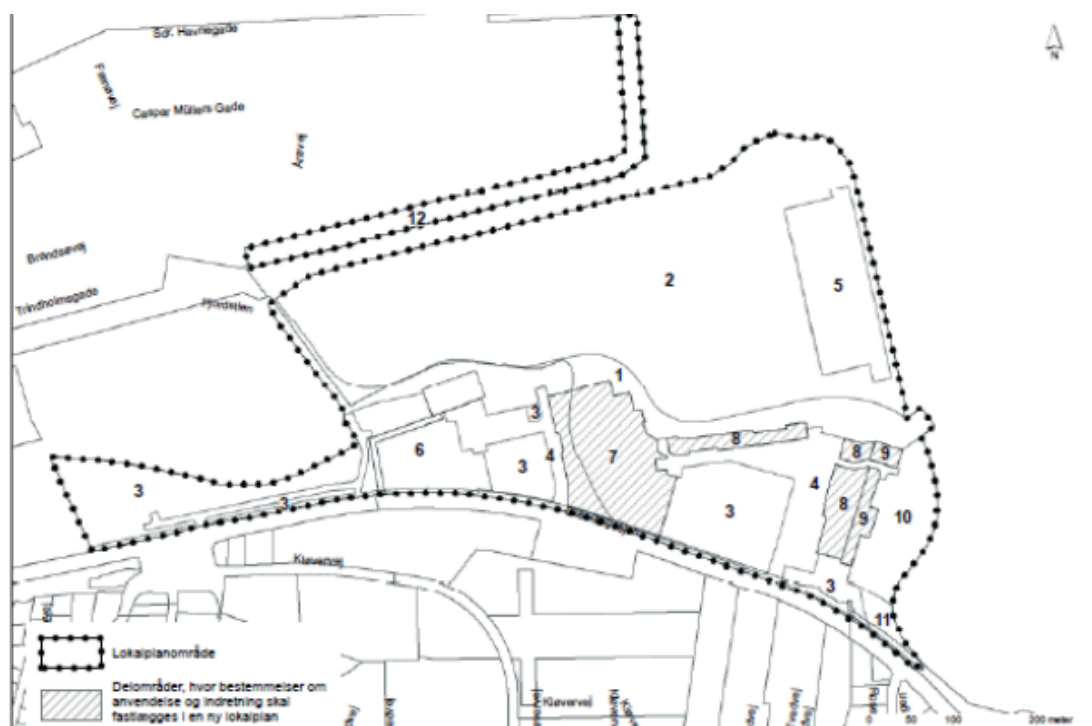
Afgrænsning af planlægningsområdet for Marina City før (rød prikket linje) og efter (hvid prikket linje) kommuneplantillægget

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i 12 delområder. Nogle af delområderne omfatter flere adskilte arealer. Lokalplanen er byggeretsgivende for delområder 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11 og 12 og en rammelokalplan for de øvrige delområder - det vil sige, at nærmere bestemmelser om anvendelse og indretning mv. af delområder 6, 7, 8 og 9 forudsætter udarbejdelse af nye lokalplaner.

Delområderne er følgende

1. Havnepromenade og havnepladser med slæbesteder og servicekajer mv
2. Havnebassin
3. Arealer til bådoplag og parkering
4. Veje og parkering
5. Husbåde
6. Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse
7. Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse
8. Maritimt orienteret erhvervsbebyggelse
9. Maritimt orienterede foreningsfaciliteter og havnens servicefaciliteter
10. Arealer til en strandpark
11. Grøntområde
12. Areal til afskærmning af lokalplanområdet mod erhvervsstøj fra havnen og til et grønt område med mulighed for udsigtstårne



Havnepromenaden er rygraden i den nye bydel. Den er tænkt som et varieret og aktivt strøg, der kan rumme forskellige aktiviteter og samtidig skabe sammenhæng på tværs af områdets mange funktioner.

Lokalplanen åbner op for boliger i 2 af delområderne foruden et område til 29 husbåde. Der forventes op til ca. 200 boliger i hvert af delområderne.

I forhold til erhverv åbner lokalplanen op for liberale erhverv, kontor- og servicevirksomheder, som skal være relateret til det maritime. Der skabes dertil rammer for kulturelle aktiviteter, maritime butikker, butikker til proviantering, caféer og restauranter, klinikker, lystbådehavnsrelaterede servicefaciliteter, klub- og foreningsfaciliteter.

Bygningerne kan etableres i op til 8 etager, og i det nordvestlige hjørne af delområde 6, som en enkelt bygning i op til 16 etager.

Stueetagen mod havnepromenaden skal overvejende anvendes til udadvendte funktioner for at gøre promenaden til et aktivt og trygt byrum.

I forhold til husbåde åbnes der op for en mulighed for en enklave af op til

29 husbåde med boliger til helårsbeboelse. Husbådene må have en maksimal højde på 2 etager og 7,5 meter i den yderste østlige række, og 1 etage og 4,5 meter i de øvrige rækker. Husbådernes volumen begrænses for at de ikke virker dominerende i området.

Lokalplanen åbner op for, at der kan etableres detailhandel i begrænset omfang. I delområde 1, langs promenaden, tillades detailhandel med dagligvarer i form af kiosker til forsyning af lystbådehavns besøgende, og lignende. Det samlede areal til detailhandel med dagligvarer (kiosker) inden for delområde 1 må ikke overstige 150 kvm.

I delområde 6, 7 og 8 giver lokalplanen mulighed for maritime butikker, detailhandel med dagligvarer i form af én fiskebutik på max. 150 m² og én kiosk til forsyning af lystbådehavens besøgende og lignende på max. 300 m². Det samlede areal til butikker inden for delområder 6 og 7 må ikke overstige 500 m² pr. delområde.

Det samlede areal til butikker inden for delområde 8 må ikke overstige 3.000 m²

Det er intentionen alene at åbne op for lystbådehavnsrelaterede butikker med proviant og fisk samt maritime butikker, som forhandler bådudstyr, sejlerudstyr, kajakudstyr, surferudstyr og lignende, som er tilpasset kundekredsen og det vareudbud, der er naturligt forekommende i en lystbådehavn.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skamlingvejen via tre indkørsler til to stamveje og en servicevej. Der udlægges en række arealer til parkering i området.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre udvendigt på den eksisterende havnebygning.

Støj, støv og lugt

Ved realisering af Marina City er det nødvendigt at arbejde med en række tiltag for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

I forhold til vejtrafikstøj tillades løsninger, hvor grænseværdierne for trafikstøj alene overholdes på primære udendørs opholdsarealer på terræn, mens det i højden sikres med tekniske løsninger, at grænseværdierne for trafikstøj kan overholdes på opholdsarealerne på altaner, samt at det indendørs støjniveau med åbne vinduer ikke overstiger et acceptabelt niveau.

Lokalplanen åbner op for, at der kan etableres støjafskærmning langs Skamlingsvejen.

I forhold til støj fra havnen, er der åbnet op for, at der kan etableres støjafskærmning i delområde 12.

Redegørelsen vedrørende luftemissioner konkluderer, at etablering af Marina City er uproblematisk i forhold til luftemissioner fra eksisterende virksomheder.

Miljørapport

Som et grundlag for beslutningen om at fremlægge planerne og senere meddele tilladelse til projektet er der udarbejdet miljørapport. Den indeholder beskrivelser og vurderinger af de mulige væsentlige miljøpåvirkninger, som vil kunne forekomme som følge af etablering af Marina City.

Rapporten er udarbejdet af rådgiver i et tæt samarbejde mellem Kystdirektoratet og Kolding Kommune. Miljørapporten belyser de miljøforhold, som Kystdirektoratet og Kolding Kommune har fremsat som krav i forbindelse med scooping.

For Marina City er det vurderet, at der kan være tale om væsentlige miljøpåvirkninger i forbindelse med oplevelsen af landskabet, udsigtsforhold, støj fra uddybningsarbejder, erhverv og trafik.

Marina Citys mest fremtrædende påvirkninger vedrører de landskabelige og visuelle forhold. Etableringen af nye anlæg og bebyggelse på opfyldt land, vil ændre opfattelsen af landskabet i Marina Citys nære omgivelser, og udsigtsforholdene kan i en tilsvarende zone blive ændret for en række ejendomme. Der er dog taget skridt til i videst muligt omfang at mindske påvirkningen ved at stille krav til maksimale byggehøjder inden for afgrænsede felter med det formål at bidrage til en landskabelig og visuel tilpasning.

Tilsvarende vil der i forbindelse med uddybningsarbejder om natten kunne forekomme støj, som ligger over sædvanligt anvendte grænseværdier for anlægstøj, og som ikke vil kunne dæmpes med tekniske tiltag.

På nær den landskabelige og visuelle påvirkning i de nære omgivelser af Marina City, samt uddybningsarbejderne om natten, er det lykket at reducere miljøpåvirkningen til en ikke væsentlig påvirkning, under den forudsætning at afværgeforanstaltningerne udføres.

Konklusionen er således, at Marina City kan realiseres med mest mulig hensyntagen til både miljø og mennesker, idet de potentielle påvirkninger i udgangspunktet er reduceret mest muligt ved at indbygge hensynene i projektet, og idet de øvrige påvirkninger kan begrænses til et acceptabelt niveau ved at udføre de opstillede afværgeforanstaltninger.

I miljørapportens ”ikke tekniske resumé” gives en kort projektbeskrivelse samt gennemgang af miljøparametre og afværgeforanstaltninger. Se dette uddrag i bilag.

Miljørapporten er afsættet for en række af de tilladelser, som skal gives efterfølgende.

F.eks. tilladelse til anlæg, uddybning og opfyldning på søterritoriet, Miljøgodkendelse af nyttiggørelse (jf. miljørapportens bilag 9), udledningstilladelser (jf. miljørapportens bilag 15) samt ansøgning til Miljøstyrelsen om tilladelse til klapning (jf. miljørapportens bilag 7).

Der vil også være en dialog med Kystdirektoratet om fremtidigt forløb af strandbeskyttelseslinjen.

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg samt miljørapport skal i offentlig høring. Miljørapporten offentliggøres i samarbejde med Kystdirektoratet.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 4. maj 2020 – 29 juni 2020. Der skal afholdes en form for borgermøde undervejs i høringen. Forventeligt i uge 22 eller 23.

Bilag

Forslag til lokalplan_Marina City

Forslag til kommuneplantillæg_Marina City

Miljørapport - Marina City.pdf

Bilag 1 - Visionsplan 2015.PDF

Bilag 2 - Debatoplæg samt supplerende indkaldelse af idéer og forslag.pdf

Bilag 3 - Helhedsplan maj 2017 med tillæg august 2017.pdf

Bilag 4 - Scoping.pdf

Bilag 5 - Projekttegninger.pdf

Bilag 6 - Sedimentspredningsrapport Kolding Fjord.pdf

Bilag 7 - Klapanøgning med tilhørende bilag 1-9.pdf

Bilag 8 - Notat grundvandssænkning og terrænregulering.pdf

Bilag 9 - Forslag til miljøgodkendelse til nyttiggørelse af ikke farligt affald til opfyld.pdf

Bilag 10 - Risikovurdering for nyttiggørelse.pdf

Bilag 11 - Visualiseringer.pdf

Bilag 12 - Begrundelse for opfyld i Marina City med tilhørende bilag.pdf

Bilag 13 - Sedimentspredningsrapport Trelde Næs (=bilag 6 til Klapanøgning).pdf

Bilag 14 - Illustrationsplan og kortbog 1-1000.pdf

Bilag 15 - Udledningstilladelser, del 1-5.pdf

Bilag 16 - Industristøj.pdf

Bilag 17 - Vejtrafikstøj.pdf

Bilag 18 - Emissioner.pdf

Marina City_Miljørapport resume med opslag.pdf

Punkt 7: Afgørelse om miljøkonsekvensvurdering af et klimaprojekt i Hylkedalen

19/37870

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget ansøgning om miljøscreening af et klimaprojekt i Hylkedalen med tilhørende beskrivelse af en række rekreative tiltag i projektområdet. Miljøscreeningen viser, at projektet kan have sandsynlige, væsentlige indvirkninger på miljøet, hvorfor projektet skal miljøkonsekvensvurderes.

Der er gennemført lovpligtig høring af berørte myndigheder og offentligheden om forhold, der kan have indflydelse på miljøscreeningen og afgrænsningen af miljøkonsekvensvurderingen. Høringssvarene indgår i vurderingen af projektets sandsynlige, væsentlige miljøindvirkninger.

Der er et tidsmæssigt vindue på 3-4 måneder henover sommeren hvor der kan anlægges nede i selve ådalen – de øvrige måneder er ådalen for våd og/eller der er gyde/opvækstperiode i vandløbet.

Uanset behovet for udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport, vil der ikke kunne omlægges å-forløb og anlægges diger og stier i 2020. Disse anlæg vil forventes at kunne blive realiseret i 2021.

Trappen fra trailcentret og ned i ådalen samt aktivitetsfaciliteter fra trailcentret og frem til tappen vil blive etableret i 2020, da disse anlæg vurderes at kunne projektmæssigt adskilles fra klimatilpasningsprojektet omfattet af miljøkonsekvensrapporten.

Sagen behandles i

Plan- Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der træffes beslutning om, at klimaprojekt Hylkedalen er omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering,

at bygherre fremlægger en miljøkonsekvensrapport for klimaprojekt Hylkedalens indvirkninger på miljøet,

at Byrådet delegerer til forvaltningen at sende miljøkonsekvensrapporten i høring,

at Byrådet delegerer til Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at træffe endelig afgørelse om tilladelse til projektet efter gennemført høring.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 01-04-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Benny Dall

Beslutning Økonomiudvalget den 02-04-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Ansøgning om miljøscreening

Kolding Kommune har den 19. december 2019 modtaget ansøgning om miljøscreening af et klimaprojekt i Hylkedalen. Miljøscreeningen gennemføres efter reglerne om miljøvurdering af projekter i Lov om Miljøvurdering.

Projektet er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt, hvor bygherre har arbejdet med forskellige scenarier. Bygherre har fundet frem til to områder, hvor det er muligt at gennemføre et klimaprojekt som vil tilbageholde vandet ved skybrud. De projekterede tiltag har fokus på en passiv tilbageholdelse af vandet kombineret med en forbedring af vandløbskvaliteten, naturen og de rekreative muligheder. Det primære projektelement i begge områder – i forhold til at tilbageholde vandet – er et dige med en rørbro til neddrøsing af vandføringen ved kraftig regn i kombination med en omlægning af Seest

Mølleå. Under normale afstrømningsforhold forekommer der ingen opmagasinering af vand, men ved store regnhændelser staves vandet op først i det østligste område og sidenhen i det vestlige (se nedenstående kort).



Kortudsnit med de to projektområder

Miljøscreeningen viser, at klimaprojektet vil kunne medføre en række sandsynlige, væsentlige indvirkninger på miljøet. De berørte myndigheder og offentligheden er blevet hørt, om de er vidende om forhold, der kan have indflydelse på hvilke oplysninger, der skal indgå i miljøkonsekvensrapporten.

By- og Udviklingsforvaltningen vurderer på baggrund af screeningen og den gennemførte høring, at der med de ansøgte forhold er krav om at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensvurdering. Dette begrundes med projektets placering i et bevaringsværdigt landskab med ådal, påvirkning af §3-beskyttet vandløb og §3 natur samt mulig forekomst af særligt beskyttede arter, såkaldte bilag IV-arter, hvor især birkemus kan blive negativt påvirket. Den bynære placering og projektets rekreative tiltag giver øget adgang til området, hvilket kan have både positiv og negativ påvirkning på lokalområdet. Desuden har projektet til formål at afbøde risici for oversvømmelse af Kolding Midtby, hvilket – i henhold til lovgivningen – i sig selv skal beskrives nærmere, uanset om det alene har en positiv indvirkning.

By- og Udviklingsforvaltningen indstiller på baggrund af miljøscreeningen og høringen at der træffes afgørelse om, at klimaprojektet Hylkedalen er omfattet af lovens krav om, at der gennemføres en miljøkonsekvensvurdering, hvor projektets placering og karakteristika vurderes op mod projektområdets sårbarhed.

Miljøkonsekvensrapporten skal i henhold til lovgivningen udarbejdes af bygherre på baggrund af et afgrænsningsnotat udarbejdet af miljøvurderingsmyndigheden. Afgrænsningsnotatet beskriver, hvor omfattende og detaljerede de oplysninger skal være, som bygherren skal fremlægge i miljøkonsekvensrapporten.

Anlægsaktiviteter

Klimaprojektet koordineres løbende med etableringen af et Trailcenter på kanten af Hylkedalen ved Seest Idrætspark for at støtte op om den rekreative anvendelse og den selvorganiserede idræt i området. Trailcentret anlægges i 2020.

Klimaprojektet er desuden en del af det samlede fyrtårnsprojekt Hylkedalen hvor Kolding kommune har modtaget 2,5 mio. kr i støtte til fra miljøministeriet til at arbejde med forbedring af de rekreative muligheder og områdets naturmæssige kvaliteter sideløbende med vandtilbageholdelsen.

Der er et tidsmæssigt vindue på 3-4 måneder henover sommeren hvor der kan anlægges nede i selve ådalen – de øvrige måneder er ådalen for våd og/eller der er gyde/opvækstperiode i vandløbet.

Uanset behovet for udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport, vil der ikke kunne omlægges å-forløb og anlægges diger og stier i 2020. Disse anlæg vil forventes at kunne blive realiseret i 2021.

Trappen fra trailcentret og ned i ådalen samt aktivitetsfaciliteter fra trailcentret og frem til tappen vil blive etableret i 2020, da disse anlæg vurderes at kunne projektmæssigt adskilles fra klimatilpasningsprojektet omfattet af miljøkonsekvensrapporten.

Bilag

Bilag 2. Oversigt over høringssvar

Bilag 1. Miljøscreening af ansøgning

Udkast til afgørelse om, at klimaprojekt Hylkedal skal miljøkonsekvensvurderes