

REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 06-06-2018

Mødedato Onsdag d. 06. juni 2018 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Birgitte Kragh, Molle Lykke Nielsen, Asger Christensen, Hans Holmer, Jakob Ville, Jesper Elkjær, Pernille Øhlenschlæger Pedersen, Poul Erik Jensen, Ivan Balleby

Indholdsfortegnelse

Samspil mellem klimatilpasning og Blå Plan.....	3
Projektgodkendelse af fjernvarmeforsyningsområde – lokalplan 0715-13, Bramdrup Industripark, E	4
Projektgodkendelse af fjernvarmeforsyningsområde – lokalplan 1115-11, Dollerup Sø nord, delomr	7
Ansøgning om udgiftsneutralt anlægsbevilling kortlægning af ammoniak følsom natur.....	10
Badevand.....	12
Status på ungdomsboliger 2018.....	14
Oplæg til en boliganalyse målrettet studerende og unge.....	16
Omdannelse af ældreboliger til serviceareal på Birkebo.....	20
Tomgangshusleje i ældreboliger på Toftegården.....	23
Landsbybygningsfornyelsesstøtte II og Byfornyelse 2018, tildeling af støtte til bygningsfornyelse...	25
Lovliggørelse af bolig i Lokalplanlagt industriområde.....	31
Endelig vedtagelse af lokalplan 1018-17, Ved Dalby Møllevej - et boligområde med tilhørende kon	37
Fremlæggelse af forslag til lokalplantillæg 0000-41-01 for Bymidten.....	40
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0715-21-01 Bramdrup Erhvervspark - tillæg 1 til lokalplan 07	45
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0912-13 Westerbygård - et boligområde med tilhørende komn	52
Forespørgsel om ny lokalplan for Bramdrupskovvej 15.....	59
Forespørgsel om nyt plangrundlag for Platinvej 1.....	61
Grundlag for kommuneplantillæg for udvidelse af aflastningsområde.....	63
Status på budgetlægning 2019 samt overslagsårene 2020-2022 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets	68
Serviceudgifter Miljø, Ejendoms- og Boligpolitik pr. 30.04.2018.....	70
Deltagelse i aktiviteter.....	74
Orienteringspunkter.....	75
Orientering fra formanden.....	76

Punkt 1: Samspil mellem klimatilpasning og Blå Plan

16/4438

Resumé

Mundtlig orientering om samspil mellem klimatilpasning og Blå Plan Kolding.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Der vil blive givet en mundtlig orientering om samspillet mellem klimatilpasning og Blå Plan Kolding.

Punkt 2: Projektgodkendelse af fjernvarmeforsyningsområde – lokalplan 0715-13, Bramdrup Industripark, Etape 2

18/10225

Resumé

TREFOR varme A/S har udarbejdet et projektforslag til fjernvarmeforsyningen til lokalplan 0715-31 Bramdrup industripark – Etape 2, Kolding. Området ligger op ad eksisterende fjernvarmeområde, og projektet kan gennemføres med en forlængelse af fjernvarmerørene. Projektforslaget er udarbejdet på foranledning af Kolding Kommune, som har ønsket erhvervsområdet fjernvarmeforsynet. Projektforslaget viser positiv samfundsøkonomi på 23 % sammenholdt med varmeforsyning med individuelle varmepumper (luft til vand).

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at projektforslaget godkendes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

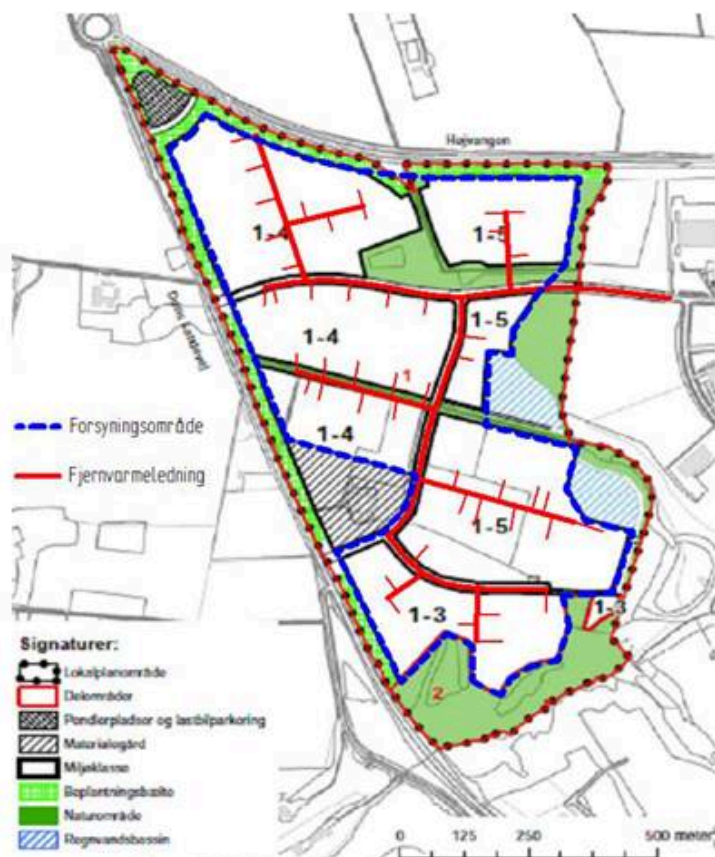
Sagsfremstilling

Projektforslag: TREFOR Varme A/S har udarbejdet projektforslag for fjernvarmeforsyningen til lokalplan 0715-31 Bramdrup industripark – Etape 2, Kolding. Lokalplansområdet er beliggende uden for et varmeplansområde. Projektforslaget danner grundlag for kommunal godkendelse af udvidelse af fjernvarmeforsyningsområde, samt af anlæg af fjernvarmeledningsanlæg.

Projektforslaget sammenholder to forskellige former for varmeforsyningen af området med hinanden. I dette projektforslag bliver fjernvarmeforsyningen sammenholdt med individuelle luft til vand varmepumpeanlæg. Alle beregninger er foretaget over en 20 årige periode.

Kommunen skal i henhold til varmeforsyningsloven og projektbekendtgørelsen forinden godkendelse af et projekt lave en samfundsøkonomisk, energimæssig og miljømæssig vurdering. Kommunen skal sørge for at projektet ud fra en konkret vurdering er det samfundsøkonomiske mest fordelagtige projekt.

Forsyningsområde og varmeforsyningsanlæg: Projektområdet omfatter område 1 i lokalplanen og har et erhvervsareal på ca. 51 Ha (brutto 77 Ha) for virksomheder i miljøklasse 1-5.



Som grundlag for design af distributionsanlæg forudsættes en bebyggelsesgrad på 35 %, hvoraf 80 % erhvervsopvarmes, 10 % lageropvarmes og 10 % ikke opvarmes.

Projektområdet kan fjernvarmeforsynes ved tilslutning til bestående fjernvarmesystem ved Bramdrup Industripark – Etape 1. Det eksisterende produktionsanlæg har tilstrækkelig kapacitet til forsyning af projektområdet og projektet begrænser sig heraf til etablering af et tilslutningsanlæg, distributionsanlæg og stikledningsanlæg.

Fjernvarmeledningsanlæg, bortset fra stikledninger, anlægges i offentlige og/eller fælles arealer og der forventes derfor ikke behov for arealafståelse i forbindelse med projektforslaget.

Projektforslagets forudsætninger: Kommunen har screenet projektforslagets forudsætninger og sammenligningsgrundlag og har vurderet at disse er rationelle. Projektområdet antages fuldt udviklet over en ca. 13-årig periode. Projektområdet forudsættes udviklet i 5 identiske delområder, med påbegyndelse af et delområde hvert andet år. Hvert delområde udvikles over en 5-årig periode.

Til brug for økonomiske beregninger antages at området udstykes i 46 matrikler á ca. 11.000 m², med en bebyggelsesgrad på 20 %. Heraf forudsættes at 40 % erhvervsopvarmes, 30 % lageropvarmes og 30 % ikke opvarmes. Det antages der på hver matrikel gennemsnitligt etableres en erhvervsopvarmet bygningsenhed og en lageropvarmet bygningsenhed. Bygningsantal ansættes til i alt 92 enheder, hvor 90 % tilslutter sig fjernvarmenettet. Effektbehov estimeres til hhv. 40 og 32 W/m² erhvervs- og lageropvarmet bygningsareal. Der forudsættes ikke tilslutningspligt til fjernvarmeforsyning.

Beregnete konsekvenser: Projektforslaget vil være til økonomisk fordel for kunderne. Projektforslaget reducerer kundernes varmeomkostning med ca. 4 % og kunderne vil opleve en høj forsyningssikkerhed uden ydelsesbegrænsninger.

Varmeforsyningsprojekter skal være i selskabsøkonomisk balance for ikke at belaste selskabets bestående kunder. Projektforslaget resulterer i et internt afkast på ca. 8 % p.a. i balance over en 20-årig periode. Projektforslaget belaster dermed ikke selskabets bestående kunder.

Projektforslagets miljømæssige konsekvenser vil resultere i en reduceret udledning af CO₂-ækvivalenter, SO₂ og partikler, hvorimod NO_x-emissionen forøges. Omkostningerne forbundet med miljøbelastningen er indregnet i det samfundsøkonomiske resultat.

Projektforslaget kan myndighedsgodkendes under hensyntagen til projektbekendtgørelsens bestemmelser om at godkendelse tilfalder det samfundsøkonomisk mest fordelagtige projekt. Projektforslaget reducerer den samfundsøkonomiske omkostning med ca. 23 % i forhold til hvis området bliver forsynet med individuelle luft til vand varmepumpeanlæg.

Punkt 3: Projektgodkendelse af fjernvarmeforsyningsområde – lokalplan 1115-11, Dollerup Sø nord, delområde 5

18/9247

Resumé

TREFOR varme A/S har udarbejdet et projektforslag til ny boligudstyknings jf. lokalplan 1115-11, Dollerup Sø Nord, Lunderskov. Projektforslaget vedr. delområde 5 i lokalplanen og omfatter 19 potentielle boligenheder åben/lav. Området ligger op ad eksisterende fjernvarmeområde, og projektet kan gennemføres med en forlængelse af fjernvarmerørene. Projektforslaget er udarbejdet på foranledning af Kolding Kommune, som har ønsket området fjernvarmeforsynet. Projektforslaget viser positiv samfundsøkonomi på 37 % sammenholdt med varmeforsyning med individuelle varmepumper (luft til vand).

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at projektforslaget godkendes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Projektforslag: TREFOR Varme A/S har udarbejdet projektforslag for fjernvarmeforsyningen til delområde 5 i lokalplan 1115-11, Dollerup Sø Nord, Lunderskov. Området er beliggende uden for et varmeplansområde. Projektforslaget danner grundlag for kommunal godkendelse af udvidelse af fjernvarmeforsyningsområde, samt af anlæg af fjernvarmeledningsanlæg.

Projektforslaget sammenholder to forskellige former for varmeforsyningen af området med hinanden. I dette projektforslag bliver fjernvarmeforsyningen sammenholdt med individuelle luft til vand varmepumpeanlæg. Alle beregninger er foretaget over en 20 årige periode.

Kommunen skal i henhold til varmeforsyningsloven og projektbekendtgørelsen forinden godkendelse af et projekt lave en samfundsøkonomisk, energimæssig og miljømæssig vurdering. Kommunen skal sørge for at projektet ud fra en konkret vurdering er det samfundsøkonomiske mest fordelagtige projekt.

Varmeforsyningsanlæg: Projektområdet kan fjernvarmeforsynes ved tilslutning til bestående fjernvarmesystem som forsyner delområde 1,2 og 6 i lokalplanen (se nedenstående kort). Det eksisterende produktionsanlæg har tilstrækkelig kapacitet til forsyning af projektområdet og projektet begrænser sig heraf til etablering af et tilslutningsanlæg, distributionsanlæg og stikledningsanlæg.

Fjernvarmeledningsanlæg, bortset fra stikledninger, anlægges i offentlige og/eller fælles arealer og der forventes derfor ikke behov for arealafståelse i forbindelse med projektforslaget.

Projektforslagets forudsætninger: Kommunen har screenet projektforslagets forudsætninger og sammenligningsgrundlag og har vurderet at disse er rationelle. Projektområdet antages fuldt udviklet over en ca. 5-årig periode og det antages af 90 % af boligenhederne tilsluttes. Der forudsættes ikke tilslutningspligt til fjernvarmeforsyning.

Beregnete konsekvenser: Projektforslaget vil være til økonomisk fordel for kunderne. Projektforslaget reducerer kundernes varmeomkostning med ca. 25 % i forhold til individuelle varmepumper. Dertil kommer at kunderne vil opleve en høj forsyningssikkerhed uden ydelsesbegrænsninger.

Varmeforsyningsprojekter skal være i selskabsøkonomisk balance for ikke at belaste selskabets bestående kunder. Projektforslaget resulterer i et internt afkast på ca. 6 % p.a. i balance over en 20-årig periode. Projektforslaget belaster dermed ikke selskabets bestående kunder.

Projektforslagets miljømæssige konsekvenser vil resultere i en reduceret udledning af CO₂-ækvivalenter, SO₂ og partikler, hvorimod NO_x-emissionen forøges. Omkostningerne forbundet med miljøbelastningen er indregnet i det samfundsøkonomiske resultat.

Projektforslaget kan myndighedsgodkendes under hensyntagen til projektbekendtgørelsens bestemmelser om at godkendelse tilfalder det samfundsøkonomisk mest fordelagtige projekt. Projektforslaget reducerer den samfundsøkonomiske omkostning med ca. 37 % i forhold til hvis området bliver forsynet med via individuelle luft til vand varmepumpeanlæg.



Kortet viser de forskellige delområder jf. lokalplanen. Dette projektforslag omfatter varmeforsyningen af delområde 5.



Kortet viser med fjernvarmeledningen (rød streg) samt fjernvarmeområdet (blå stiblet linje). Fjernvarmeområdet svarer til delområde 5 i lokalplanen 1115-11, Dollerup Sø Nord, Lunderskov.

Punkt 4: Ansøgning om udgiftsneutral anlægsbevilling kortlægning af ammoniak følsom natur

18/11061

Resumé

Der søges om en udgiftsneutral anlægsbevilling i 2018 og 2019.

I henhold til Fødevarer- og landbrugspakken er aftaleparterne blevet enige om, at kortlægning af ammoniakfølsom natur skal styrkes med henblik på at understøtte og fremme en hurtigere og mere målrettet sagsbehandling i kommunerne.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningerne imødekommes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Med Fødevarer- og landbrugspakken af 22. december 2015 er aftaleparterne under overskriften ”Smidigere husdyrgodkendelser” blevet enige om, at kortlægning af ammoniakfølsom natur skal styrkes med henblik på at understøtte og fremme en hurtigere og mere målrettet sagsbehandling i kommunen i forbindelse med ansøgninger om miljøgodkendelser af husdyrbrug. Aftaleteksten lyder:

”Kortlægning af ammoniakfølsom natur styrkes samtidig, med henblik på at understøtte og fremme en hurtigere og mere målrettet sagsbehandling i kommunen. ”

I Naturpakken er aftaleteksten uddybet en smule og har følgende ordlyd:

”Der skal ske en kortlægning af ammoniakfølsom natur med henblik på at understøtte etableringen af et ensartet grundlag for vurdering af udvidelser af husdyrbrug og fremme en hurtigere og mere målrettet sagsbehandling i kommunerne. ”

Sagsbehandlingen i kommunerne i forbindelse med miljøgodkendelser forudsætter for visse af de ammoniakfølsomme naturområder, de såkaldte kategori 3-arealer, viden om arealernes naturtilstand. Da der ikke eksisterer et generelt krav om, at disse arealer skal være naturtilstandskortlagt, findes der for nuværende kun sådanne data for en del af arealerne. Derfor vil en miljøgodkendelsessag ofte kræve at en kortlægning udføres ved besigtigelse af potentielt ammoniakfølsomme arealer, der berøres. Ved at gennemføre en målrettet kortlægning af ammoniakfølsomme arealers naturtilstand, vil der blive tilvejebragt data, som kan anvendes i sagsbehandlingen. Dette forventes at medføre en forkortelse af sagsbehandlingstiden for ansøgninger om miljøgodkendelse af sådanne husdyrbrug. Kortlægningen vil kunne indgå som et bidrag til kommunernes løbende vedligeholdelse af den vejledende § 3-registrering inden for en 10-årig cyklus.

Kortlægningsprojektet løber frem til og med 2019 og omfatter de 76 kommuner, der har den relevante type arealer. Opgaven med at udføre den nødvendige kortlægning har Miljøstyrelsen overdraget til kommunerne. I Kolding Kommune skal der i løbet af de 2 år projektet varer, kortlægges i alt 94 lokaliteter og til opgaven er Kolding Kommune blevet tildelt et tilskud på 128.000 kr. fordelt med 64.000 kr. i henholdsvis 2018 og 2019. Den økonomiske fordeling mellem kommunerne tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens tilgængelige viden om potentielt ammoniakfølsomme arealer i den enkelte kommune. Opgaven påfører derfor ikke Kolding Kommune direkte udgifter.

De ansøgte anlægsbevillinger er udgiftsneutrale i 2018 og 2019.

P. nr. 4950 Kortlægning af ammoniak følsom natur, for at tage stilling til hvilke tiltag, der skal iværksættes for at fjerne kvælstof.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger:

Udgift 128.000 kr.

Indtægt 128.000 kr.

Rådighedsbeløb fordeles således	Udgift	Indtægt
2018	64.000 kr.	64.000 kr.
2019	64.000 kr.	64.000 kr.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Punkt 5: Badevand

18/864

Resumé

Der er i 2018 i alt 19 badestrande der overvåges i Kolding Kommune. 4 af strandene er Blå Flag strande.

Der er udarbejdet en prøveudtagningsplan for alle strande der dækker hele badevandssæsonen 2018. Sæsonen starter den 1. juni 2018 og slutter 1. september 2018. For de Blå Flag strande er der en forlænget sæson der slutter den 15. september 2018.

Der udtages badevandsprøver jævnt fordelt over sæsonen og på hjemmesiden <http://ostjylland.badevand.dk/> og på appen "badevand" kan udviklingen af badevandskvaliteten følges. Der er opstillet to elektroniske tavler på hhv. Rebæk Strand og Lyshøj Allé.

Ligeledes er alle Koldings badestrande overvåget og vist på www.badevand.dk der viser et rødt flag ved overskridelser på badevandskvaliteten.

Ved evt. overskridelser ved Blå Flag strande vil der blive udtaget en automatisk omprøve indenfor det lovpligtige tidsrum. Ved overskridelse på de andre strande skal der telefonisk bestilles en omprøve.

Når badning frarådes kontaktes Kolding Kommunes driftsafdeling, der sørger for at opsætte skilte. Skiltene oplyser badegæsten om situationen og hvad årsagen er.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Der er i 2018 i alt 19 badestrande som overvåges i Kolding Kommune. 4 af stranden er Blå Flag strande, hvor der ligeledes vil blive afholdt arrangementer som er krav fra Friluftsrådet.

Der er udarbejdet en prøveudtagningsplan for alle strande der dækker hele badevandssæsonen 2018. Sæsonen starter den 1. juni 2018 og slutter 1. september 2018. For Blå Flag strande er der en forlænget sæson der slutter den 15. september 2018.

Der udtages, jævnt fordelt over sæsonen, badevandsprøver der analyseres for forskellige parametre som indikere hvis der skulle være fare for badegæsterne ved et evt. overløb af spildevand til stranden.

Analyseresultater modtages elektronisk og offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Varsling kaldet "Badevandsudsigten"

På hjemmesiden <http://ostjylland.badevand.dk/> og på appen "badevand" kan udviklingen af badevandskvaliteten følges i form af grønne, gule og røde flag. Varslingen gælder for dags dato og 3 dage frem. Når varslingen viser rødt flag ved en strand, skal der følges ekstra med i varslingen og vejrudsigten de efterfølgende dage. Der skal sættes skilte op med badeforbud hvis varslingen holder. Efter et kraftigt skybrud er vandet normalt forurennet i 2-3 dage, hvorefter skiltet kan tages ned igen.

Som noget nyt har vi opstillet to elektroniske tavler på hhv. Rebæk Strand og Lyshøj Allé. Tavlen lyser med røde dioder når der frarådes badning på stranden grundet overløb. Dette sker automatisk og skiltet er sat op til at følge badevandsudsigten. Der er dog en forsinkelse på 0-2 timer mellem udsigten og skiltet.

Ligeledes er alle Koldings badestrande overvåget ved beregningsmodellen www.badevand.dk der viser et rødt flag ved overskridelser på badevandskvaliteten.

Ved evt. overskridelser ved Blå Flag strande vil der blive udtaget en automatisk omprøve indenfor det lovpligtige tidsrum. Ved overskridelse på de andre strande skal der telefonisk bestilles en omprøve.

Hvornår frarådes badning?

Kolding Kommune kan fraråde badning på strande på baggrund af analyseresultater der viser forhøjede bakteriekoncentrationer eller på baggrund af viden fra varslingen.

Ved en overskridelse af E.Coli på >1000 pr. 100 ml og Enterokokker >400 pr. 100 ml er der indgået aftale med embedslægen der kontaktes for at drøfte situationen, samt aftale en nærmere handlingsplan for det videre forløb.

Når badning frarådes kontaktes Kolding Kommunes driftsafdeling, der sørger for at opsætte skilte – det praktiske på stranden. Skiltene oplyser badegæsten om situationen og hvad årsagen er. Samtidig med opsætning af skiltene kontaktes kommunikationstjenesten der offentliggør status på hjemmesiden.

Punkt 6: Status på ungdomsboliger 2018

15/13226

Resumé

Det daværende Teknik- og Boligudvalg vedtog tilbage i 2011 en boliggaranti for studerende i Kolding kommune. Garantien har efterfølgende været i brug dog undtaget i 2014 og 2015, hvor den var suspenderet på grund af markant flere studerende.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning, og

at boliggarantien for studerende i Kolding opretholdes i 2018.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Venteliste på ungdomsboliger

Der er pr. 14. maj 2018 413 ansøgere på ventelisten, der søger indflytning inden den 1. september 2018. Forvaltningen forventer, at tallet frem mod studiestart i august vil være stigende. Til info var antallet 515 sidste år i august.

Der er i alt 1123 almene ungdomsboliger i Kolding. I 2019 planlægger AAB opførelse af 94 nye ungdomsboliger på Gimbelgrunden og Lejerbo planlægger opførelse af 48 nye ungdomsboliger i Kolding Åpark (etape 2).

På det private marked er der dels 136 ungdomsboliger i Metropolis på Kløvervej og dels øvrige private udlejere.

Udlejningssituationen

By- og Udviklingsforvaltningen har en forventning om, at der vil komme flere tomme ungdomsboliger henover sommermånederne, da der erfaringsmæssigt er en del unge, der færdiggør eller skifter studie. Derfor vurderes det, at situationen ser positiv ud for de nye studerende, som søger en bolig, når det er afklaret, om de er blevet optaget på et studie i Kolding.

Ud fra antallet af studerende på venteliste pt. og det samlede antal af ungdomsboliger i Kolding samt de private udlejningsboliger, vurderer forvaltningen, at der er grundlag for at bibeholde boliggarantien i 2018. Forvaltningen foreslår, at boliggarantien 2018 er gældende fra 1. august 2018 og et år frem.

Forvaltningen vil følge situationen tæt de kommende måneder og give udvalget en orientering, hvis forudsætningerne ændrer sig.

Bilag

Boliggaranti for studerende 2018

Punkt 7: Oplæg til en boliganalyse målrettet studerende og unge

18/3491

Resumé

Plan-, Bolig- og Miljøudvalgsmødet behandlede den 7. marts 2018 en sag rejst af et medlem af udvalget. Behandlingen resulterede i, at forvaltningen blev anmodet om at udarbejde et oplæg til en boliganalyse målrettet studerende og unge, til senere politisk drøftelse, hvilket er baggrunden for nærværende sagsfremstilling.

I sagsfremstillingen orienteres udvalget om en sammenlignelig undersøgelse fra 2014 af studerendes boligpræferencer blandt ungdomsboligbeboere i Aalborg, som et muligt perspektiv på den viden, udvalget efterspørger.

I sagsfremstillingen beskrives desuden, hvordan en mulig lokal undersøgelse af studerende og unges boligpræferencer, kan designes og hvad det vil koste.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager orientering om eksisterende undersøgelse fra Aalborg vedrørende studerendes boligpræferencer til efterretning,

at udvalget drøfter oplæg til lokal undersøgelse af studerende og unges boligpræferencer med henblik på beslutning om eventuel igangsætning af undersøgelse,

at der udarbejdes et ændringsforslag til budget 2019 på 350.000 kr., såfremt udvalget ønsker at gå videre med udarbejdelse af en konkret lokal undersøgelse af studerende og unges boligpræferencer i Kolding.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Orienteringen taget til efterretning. Der igangsættes ikke en undersøgelse.

Sagsfremstilling

Baggrund

Efter anmodning fra SF's byrådsmedlem Hans Holmer, fremlagde forvaltningen den 7. marts 2018 en sag til politisk behandling i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedrørende behovet for kollegier i Kolding. Udvalget besluttede i den forbindelse, at anmode forvaltningen om at udarbejde et oplæg til en boliganalyse målrettet studerende og unge til en politisk drøftelse.

Lignende analyse fra Aalborg om studerendes boligpræferencer

Der foreligger en række danske rapporter, der på forskellige måder belyser studerende og unges boligpræferencer. Konkret kan henvises til en rapport fra 2014 udarbejdet af Kuben Management i samarbejde med de almene

boligorganisationer i Aalborg samt Aalborg Universitet og University College Nordjylland, og med støtte fra Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter.

Der er tale om en større undersøgelse, hvor der er fremsendt spørgeskemaer til 4.962 ungdomsboligbeboere i Aalborg Kommune, hvoraf 1.863 beboere har responderet. Rapportens resultater er efterfølgende anvendt i forbindelse med udarbejdelsen af en række modelprogrammer for ”Fremtidens Almene Ungdomsbolig”.

Der argumenteres i rapporten for, at en stor del af spørgeskemaundersøgelsens resultater på trods af den geografiske kontekst er generaliserbar, og at rapportens hovedkonklusioner derfor også kan anvendes i en bredere sammenhæng. Eksempelvis er en af hovedkonklusionerne fra spørgeskemaundersøgelserne, at de studerende er villige til at gå på kompromis med mange forhold relateret til boligen, hvis blot huslejen kan presses ned. Da studerende generelt, og ikke kun geografisk afgrænset til Aalborg, har en begrænset økonomi, forventes dette forhold også at gøre sig gældende for andre større uddannelsesbyer i Danmark.

Af andre hovedkonklusioner i rapporten kan bl.a. nævnes følgende relateret til boligform, fællesfaciliteter, beliggenhed og husleje.

Boligform: Selvom der er variation i de studerendes ønsker til en bolig, så er der en meget tydelig præference for at have bolig med eget køkken og bad. Der er dog også flere, som gerne vil dele køkken og så have eget værelse og bad. Hovedparten vil dog gerne have en 2-rums bolig, men det kan også godt være en 1-rums bolig, særligt til enlige. De studerende foretrækker generelt et lukket soveværelse samt et mindre badeværelse. Der skal være komfur, køleskab, fryser og ovn, mens en terrasse/altan/have ikke er attraktiv for en særlig stor del af de studerende. Derudover foretrækkes generelt moderne nybyggeri fremfor et ældre byggeri med karakter.

Nedenstående oversigt viser rapportens resultater i forhold til de studerendes præferencer til ungdomsboligen, når der ikke tages højde for de økonomiske forhold relateret hertil.

		Andel	Antal
Hvad er din foretrukne boligform?	Egen bolig	90 %	1607
	Eget værelse med eget bad og fælles køkken	6 %	100
	Eget værelse med eget køkken og fælles bad	0,3 %	...
	Eget værelse med fælles bad og køkken	2 %	33
	Deleværelse med en eller flere personer	0,3 %	...
	Andet	1 %	...
	Ved ikke	1 %	...
Hvor mange værelser ønsker du? (medtag ikke badeværelse)	1 værelse	17 %	305
	2 værelser	69 %	1226
	3 værelser	12 %	214
	4 værelser eller mere	1 %	...
	Ved ikke	1 %	...

I rapporten undersøges det ligeledes, hvordan de studerende prioriterer mellem forskellige forhold relateret til boligen kontra boligens pris.

		Hvad er vigtigst ... ?			
		Bo i egen bolig med en højere husleje	Neutral	Bo på eget værelse med enten fælles køkken og/eller bad til en lavere husleje	I alt
Nationalitet	Internationale studerende	65 %	15 %	20 %	192
	Danske studerende	80 %	10 %	11 %	1503
	I alt	78 %	11 %	12 %	1695

Af rapporten fremgår det, at selvom der er variation i de studerendes ønsker til en bolig, så er der en tydelig præference for at have egen bolig med køkken og bad. Dog findes der også en gruppe af studerende, som er villige til at bo på et værelse med fælles køkken og/eller bad, mod at huslejen er lavere. I denne gruppe er der en overvægt af internationale studerende.

Fællesfaciliteter og udearealer: De studerende vil gerne have et vaskerum i bygningen, men derudover er fællesfaciliteter ikke særlig attraktive for dem. De har ingen krav til et festlokale, fælles køkken, fitnessrum, læsesal/grupperum eller fælles opholdsrum. Dog vil de gerne have fælles arealer udenfor, f.eks. grønne områder, opholdsområder og grillområde, men multibane og fælles have er ikke store ønsker. Der skal dog være gode parkeringsforhold, særligt til cykler.

Anbefalingen i rapporten er derfor, at der ved opførelsen af nye ungdomsboliger kun tilknyttes et mindre omfang af fællesarealer.

Beliggenhed: Størstedelen af de studerende ønsker at bo tæt på deres uddannelsessted, dagligvarebutikker samt gode transportmidler, hvor de foretrækker at benytte cykel og bus. Midtbyen er den mest attraktive beliggenhed.

Anbefalingen i rapporten er derfor, at der i højere grad etableres almene ungdomsboliger i nærheden af uddannelsesinstitutionerne.

Husleje: Hovedparten af de studerende vil kunne betale huslejen med deres SU og eventuelt med et studiejob. De fleste ønsker en husleje mellem max. 3.000-3.999 kr. og derefter mellem 2.000-2.999 kr. Generelt er de villige til at betale mere i husleje for deres egen bolig fremfor et værelse og derudover også for en vicevært, der vedligeholder boligen, bygningen og udeområdet – og de er samtidig ikke villige til at betale for en bedre beliggenhed eller ekstra servicetilbud.

En af hovedkonklusionerne fra spørgeskemaundersøgelserne er, at de studerende er villige til at gå på kompromis med mange forhold relateret til boligen, hvis blot huslejen kan presses ned.

Selvom der er en generel enighed blandt beboerne i ungdomsboligerne, så er der alligevel forskel i deres ønsker, herunder forskel mellem de, der bor alene, og de der bor sammen i par – og mellem danske og internationale studerende.

Oplæg til analyse af studerende og unges boligpræferencer

Forvaltningen har været i dialog med en anerkendt større konsulentvirksomhed for at drøfte mulighederne for at gennemføre en konkret undersøgelse af studerende og unges boligpræferencer. I det følgende opsummeres konsulenternes

tilbud og oplæg til, hvordan en undersøgelse kan designes og gennemføres, samt hvad det vil koste at gennemføre.

Undersøgelsen vil basere sig på en kombination af sammenligninger med de studerendes bosætningspræferencer i andre udvalgte uddannelsesbyer, en spørgeskemaundersøgelse blandt alle studerende i Kolding, uanset om de bor i området eller pendler til studiet, samt en registerdataanalyse.

Som led i at udvikle en relevant spørgeskemaundersøgelse vil der blive foretaget et mindre antal personlige interview. Her vil de interviewede fx blive spurgt om, hvad der var vigtigt for dem, da de søgte deres første bolig i Kolding. De vil ligeledes blive præsenteret for forskellige typer af boliger - herunder varierende i indretning og andre forhold - for at reflektere på, hvad de selv vil foretrække, hvis de havde alle valgmuligheder. De studerende skal forholde sig til fx størrelse, indretning, husleje, støtteforhold og miljøet omkring boligen. Endelig vil der blive spurgt ind til andre forhold, der påvirker de studerendes bosætning, og som kan være forskellige i Kolding i forhold til de større studiebyer. Herved forventes undersøgelsen at kunne tage højde for, at valg af boligform og boligtype nødvendigvis må ses i sammenhæng med det lokale boligmarked.

På baggrund af ovenstående input, designes et spørgeskema med det formål, at kunne påpege nogle mangler i det nuværende boligudbud målrettet studerende og unge i Kolding på et statistisk grundlag. Spørgeskemaet sendes til alle studerende ved videregående uddannelser i Kolding, efter en procedure, der sikrer at data håndteres datasikkerhedsmæssigt forsvarligt. Svarprocenten blandt byens rundt regnet 5.600 studerende på videregående uddannelser kan naturligvis ikke fastlægges på forhånd, men der tilstræbes en så høj svarprocent muligt.

Undersøgelsen vil ligeledes indeholde en analyse på registerdata, for at kunne beskrive faktuelle boligvalg mv. blandt de studerende, der pendler til Kolding.

Ovenstående samles op i en rapport der kortlægger om der aktuelt eksisterer et behov for at udbygge Koldings udbud af boliger målrettet studerende og unge, eller om der vil blive et behov i fremtiden, vurderet på udviklingen i uddannelser og studerende samt forventet boligudbygning.

Ovenstående beløber sig til 254.000 – 274.000 kr. En minimums-maksimumspris svarende til, om Danmarks Statistik accepterer genanvendelse af allerede købte data i anden sammenhæng.

Forvaltningen vurderer, at såfremt udvalget ønsker at gennemføre ovennævnte undersøgelse (basispakken), må der forventes behov for supplerende delanalyser og ydelser fra konsulenten, hvorfor forvaltningen vil anbefale udvalget at fremsende et ændringsforslag til budget 2019 svarende til 350.000 kr.

Finansiering

Såfremt udvalget, på baggrund af ovenstående, ønsker at igangsætte den beskrevne undersøgelse af boligpræferencer blandt Koldings studerende og unge, foreslås det, at udvalget pålægger forvaltningen at fremsætte et ændringsforslag til budget 2019 med henblik på at få afsat de nødvendige midler til finansiering af udarbejdelsen af undersøgelsen. Konsulentonoraret forventes samlet set at beløbe sig til 350.000 kr., og analysen vil tidligst kunne igangsættes når budgettet er vedtaget.

Punkt 8: Omdannelse af ældreboliger til serviceareal på Birkebo

17/5772

Resumé

I forbindelse med ombygning af produktionskøkkenet på Birkebo har det været nødvendigt at inddrage en ældrebolig til serviceareal.

Samtidigt ønskes en plejebolig på kun 32,4 m² omdannet til serviceareal. Den har på grund af størrelsen været for lille til at kunne blive udlejet. Dette har dog økonomisk betydning, idet arealerne er opført med støtte.

Sagen behandles i

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

Forslag

Senior- og Socialdirektøren og By- og Udviklingsdirektøren foreslår,

at de to boliger omdannes til serviceareal pr. 1. juli 2018,

at indfrielse af restgælden finansieres under seniorpolitik, serviceudgifter.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Seniorudvalget den 04-06-2018

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Plejecenteret Birkebo i Christiansfeld består af 33 ældreboliger.

I forbindelse med ombygning af produktionskøkkenet på Birkebo har det været nødvendigt at inddrage en ældrebolig til serviceareal.

Samtidigt ønskes en plejebolig på kun 32,4 m² omdannet til serviceareal. Den har på grund af størrelsen været for lille til at kunne blive udlejet.

Der er tale om to boliger: Lejlighed 209 og lejlighed 24H.

	Bolig areal	Andel af fællesrum	Andel af fælles adgangsareal	I alt
Bolig 209 - Plejebolig	32,4 m ²	16,2 m ²	9,5 m ²	58,1 m ²
Bolig 24H -	68,8 m ²			68,8

Bolig 24H er en ældrebolig i samme afdeling som plejeboligerne. Dens m2 er ikke tilføjet andel af fællesrum og adgangsområde, da der er egen indgang til ældreboligerne.

Lejlighed 209 er uhensigtsmæssig lille og har derfor gennem længere tid været vanskelig at udleje.

Lejlighed 24H ligger fysisk op af plejecentret og er derfor oplagt at sammenlægge med plejecentret.

Der har gennem noget tid været udfordringer med at udleje de 8 ældreboliger, der ligger i tilknytning til plejecentret.

Der har typisk stået en enkelt ældrebolig tom. Vi har indtil videre undgået tomgangsleje ved at anvende én ældrebolig til midlertidigt boligplacering af flygtninge.

De to boliger har i sin tid modtaget støtte ved opførelsen i 1967 samt ved en ombygning og renovering i 1997.

Økonomiske konsekvenser ved omdannelse

Kommunalt ejede almene ældreboliger kan ikke nedlægges helt eller delvist uden Byrådet har truffet beslutning herom.

Af almenboliglovens § 28, stk. 3 og 4 følger det endvidere, at såfremt det støttede areal reduceres og anvendes til andet end boligformål, indtræder der en forpligtigelse til at indberette dette til Udbetaling Danmark. Udbetaling Danmark afgør herefter, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvis skal bortfalde for fremtiden, hvorvidt belåning kan forblive indestående, samt hvorvidt og i hvilket omfang et nettoprovenu skal indbetales som ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån.

Det støttede areal (boligarealet) er belånt med støttede lån, og når arealet reduceres, skal det støttede lån nedbringes tilsvarende efter den praksis som Udbetaling Danmark fører.

Forvaltningen har haft kontakt til Udbetaling Danmark, der har oplyst, at det støttede lån skal nedbringes med 4,32 % eller 609.000 kr., svarende til det areal der omdannes fra boligareal til serviceareal.

Til støttede lån, som ydes til opførelse af støttet byggeri efter reglerne i almenboligloven, er der knyttet en forpligtigelse til indbetaling til Landsbyggefonden, når lånene udløber (er udamortiseret).

Når lånene i kommunalt ejede ældreboliger udløber, skal nettokapitaludgiften fratrukket støtte indbetales til en kommunal henlæggelseskonto, der svarer til dispositionsfonden i en almen boligorganisation. Fra den kommunale henlæggelseskonto overføres 2/3 dele af de indbetalte nettokapitaludgifter til Landsbyggefonden.

Ved fortsat anvendelse af tidligere støttede almene ældreboliger til løsning af andre kommunale opgaver – herunder eksempelvis kontorformål, finder ovenstående regler tilsvarende anvendelse, og kommunen vil fortsat være omfattet af forpligtigelsen til at indbetale til Landsbyggefonden, så længe kommunen juridisk ejer ejendommen.

Landsbyggefonden har med udgangspunkt i kommunens ønske om at omdanne 4,32 % af det støttede boligareal til serviceareal foreløbigt opgjort indbetalingskravet til henlæggelseskontoen til ca. 60.000 kr./årligt, hvoraf 2/3 dele af beløbet, svarende til ca. 40.000 kr./årligt skal overføres til Landsbyggefonden, så længe kommunen er juridisk ejer af ejendommen. Landsbyggefonden kan først opgøre det endelige indbetalingskrav, når de støttede lån er nedbragt i henhold til udmeldingen fra Udbetaling Danmark, og der således er udarbejdet et nyt ydelsesforløb på lånene fra Kommunekredit.

Finansieringen af indfrielsen sker under Seniorudvalgets budget til den fysiske udviklingsplan.

I forhold til beboerne på Birkebo har nedlæggelsen den betydning, at udgifterne til fællesarealerne fordeles på to lejere mindre.

De boliger, der har samme fællesareal som den nedlagte bolig, bliver 2,03 m² større. Dette medfører en øget husleje på ca. 195 kr. pr. mdr. Huslejestigningen vil kun gælde for nye beboere, der flytter ind. Øvrige boliger får ikke øget boligareal.

Centralforvaltningens bemærkninger

Ingen yderligere bemærkninger.

Punkt 9: Tomgangshusleje i ældreboliger på Toftegården

15/18800

Resumé

På Toftegårdens Plejecenter i Jordrup er der, udover 12 plejeboliger, 8 ældreboliger. De 8 ældreboliger har i en længere periode været svære at udleje. Tomgangshusleje på de 8 ældreboliger var 393.000 kr. i 2017. Boligerne stod samlet set tomme i 62 procent af dagene i 2017. Forvaltningen forventer ikke at efterspørgslen efter de 8 ældreboliger ændres fremadrettet.

På ovenstående baggrund foreslås det, at By- og Udviklingsforvaltningen indleder en drøftelse med boligselskabet Domea og Landsbyggefonden i forhold til mulighederne for at minimere tomgangshuslejen i de 8 ældreboliger.

Sagen behandles i

Seniorudvalget, Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

Senior- og Socialdirektøren foreslår,

at By- og Udviklingsforvaltningen opfordres til at indlede en drøftelse med boligselskabet Domea og Landsbyggefonden,

at sagen sendes til orientering i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget har taget orienteringen til efterretning.

Beslutning Seniorudvalget den 04-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Toftegården Plejecenter i Jordrup består af 12 plejeboliger der ligger bag hovedbygningen og 8 ældreboliger, et brugerstyret aktivitetshus, en datastue og serviceareal for personalet der ligger i hovedbygningen, jf billede af hovedbygningen nedenfor.



Der er 3 ældreboliger i stueetagens venstre side og 5 ældreboliger på 1. sal. Det er boligselskabet Domea der ejer de 8 ældreboliger. Det resterende areal i hovedbygningen dvs det brugerstyrede aktivitetshus, datastuen og serviceareal i stueetagens højre side ejes af Kolding Kommune.

De 8 ældreboliger har i en længere periode været svære at udleje. Særligt de 5 ældreboliger på 1. sal har længe stået tomme, hvilket forventeligt skyldes lav efterspørgsel generelt og at adgang til ældreboligerne foregår via indvendig trappe i hovedbygningen. De 3 ældreboliger i stueetagen har selvstændig indgang.

Seniorrådgivningen, der visiterer til ældreboligerne, vurderer, at de 8 ældreboliger vil være tilsvarende svære at udleje fremadrettet og at de 2 boliger der pt er udlejet i stueetagen vil blive svære at udleje når nuværende beboere fraflytter.

På ovenstående baggrund finder Senior- og Socialforvaltningen det relevant at mulighederne for at minimere tomgangshuslejen belyses nærmere.

Mulighederne afhænger af en konkret drøftelse med boligselskabet Domea og Landsbyggefonden og en nærmere beregning af økonomi i forlængelse heraf. De konkrete muligheder skal samtidig kunne iværksættes uden at det påvirker de 12 plejeboliger, driften af plejecenteret, det brugerstyrede aktivitetshus eller datastuen i hovedbygningen.

Det foreslås derfor, at By- og Udviklingsforvaltningen indleder en drøftelse med boligselskabet Domea og Landsbyggefonden og at resultatet heraf forelægges Seniorudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget til drøftelse.

Punkt 10: Landsbybygningsfornyelsesstøtte II og Byfornyelse 2018, tildeling af støtte til bygningsfornyelse

18/4537

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har fra den 9. april til den 7. maj 2018 annonceret om muligheden for at få tildelt Landsbybygningsfornyelses- og byfornyelsesstøtte til bygningsfornyelse i form af støtte til udvendig istandsættelse af bevaringsværdige bygninger eller nedrivning af faldefærdige bygninger.

Fristen for indsendelse af ansøgninger var fastsat til den 7. maj 2018, og der indkom i alt 31 ansøgninger inden ansøgningsfristens udløb. Heraf indstiller forvaltningen nu 28 ansøgninger til en andel af puljen Landsbybygningsfornyelsesstøtte II og puljen Byfornyelse 2018. Hertil indkom 2 ansøgninger om nedrivningsstøtte, som forvaltningen har behandlet jf. tidl. bemyndigelse.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles tilsagn om støtte til bygningsfornyelse til ejendommene:

Borgergade 4, Kolding tildeles	45.544 kr.
Dalgasvej, 1, Viuf tildeles	79.813 kr.
Dons Byvej 38, Dons (Forsamlingshus) tildeles	10.675 kr.
Dr. Fichs Vej 8, Kolding tildeles	51.619 kr.
Fynslundvej 41, Jordrup tildeles	241.450 kr.
Gl. Bjært 20, Bjert tildeles	75.804 kr.
Gl. Bjært 32, Bjert tildeles	92.828 kr.
Gl. Kongevej 5, Kolding tildeles	281.228 kr.
Gl. Kongevej 17, Kolding tildeles	86.326 kr.
Gl. Møllevej 42, Ødis-Bramdrup tildeles	90.175 kr.
Havegade 8, Vamdrup tildeles	59.200 kr.
Højværvej 68, Sdr. Vilstrup tildeles	36.871 kr.
Hospitalsgade 37, Kolding tildeles	52.005 kr.
Kirkegårds Allé 4, Christiansfeld tildeles	288.000 kr.
Kongensgade 10, Christiansfeld tildeles	75.921 kr.
Kær Møllevej 19, Aller (Forsamlingshus) tildeles	412.770 kr.

Lejrskovvej 75, Jordrup tildeles	20.977 kr.
Mejerivej 22, Ødis tildeles	14.175 kr.
Museumsgade 6, Christiansfeld	194.200 kr.
Nøddebo 2, Kolding tildeles	131.845 kr.
Præstegårdsvej 4, Christiansfeld tildeles	76.525 kr.
Sjølund Gade 1, Sjølund (Brugsforening) tildeles	334.200 kr.
Stenderupvej 224b, Sdr. Stenderup (forsamlingshus) tildeles	376.206 kr.
Stenholtgade 13, Sdr. Stenderup tildeles	25.983 kr.
Storgade 81, Viuf (Forsamlingshus) tildeles	380.791 kr.
Stubdrupvej 34, Harte (Forsamlingshus) tildeles	345.215 kr.
Thorbjergvej 3, Kolding tildeles	53.345 kr.
Vestergade 12, Almind (Forsamlingshus) tildeles	72.506 kr.

At der for nuværende meddeles afslag til ansøgning om bygningsfornyelsesstøtte til ejendommen Stenderupvej 224b, Sdr. Stenderup fra puljen Landsbybyggningsfornyelse 2018. I stedet forhåndsreserveres der nu 376.206 kr. til Sdr. Stenderup Forsamlingshus fra den kommende Byfornyelsespulje 2019. Beløbet prioriteres endeligt i 2019, hvor nedlægningen af Børneuniverset på Sdr. Stenderup Skole er afsluttet, og der dermed samlet er taget stilling til den fremtidige anvendelse af de tidligere skolebygninger.

at der meddeles afslag til følgende:

Dreyersvej 43, Kolding

Allervej 150, Christiansfeld

Hejls Landevej 57, Hejls

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 31. januar 2018 følgende kriterier for tildeling af landsbybyggningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse for 2018:

- Bygningens bevaringsmæssig værdi samt projektets karakter i forhold til at bevare eller styrke bygningens bevaringsværdier.
- Projektets gevinst for bygningens nærmiljø og projektets sammenhæng med en evt. beliggenhed i kulturhistorisk miljø.
- Projektets arkitektoniske forbedring af bygningens facadeudtryk, så projektet bliver en visuel gevinst / forskønnelse af helheden.
- Projektets betydning for bygningens energiforbrug.
- Bekæmpelse af fysisk fare og sundhedsfare i bygninger, bl.a. i form af skimmelsvamp og risiko for nedstyrtning af bygning.

Kriterierne er formuleret ud fra Kolding Kommunes Arkitekturstrategi og Byfornyelsesloven.

Uddybende bemærkninger til kriterierne kan læses i bilag 1.

På mødet den 31. januar 2018 besluttede Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, at Landsbybygningsfornyelsesstøtte I + II på samlet 3.768.000 kr. skulle målrettes ældre ejendomme i landsbyer eller synligt beliggende i det åbne land. Byfornyelse på 800.000 kr. skulle målrettes bygninger i Kolding, Lunderskov og Vamdrup.

På mødet den 04. april 2018 besluttede Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, at tildele Landsbybygningsfornyelsesstøtte I på i alt 506.488 kr.. En modtager takkede siden nej til støtten, således at der med Landsbybygningsfornyelsesstøtte I i alt er støttet med 459.878 kr..

Forvaltningen har fra den 9. april 2018 til den 7. maj 2018 annonceret om muligheden for at få tildelt landsbybygnings- og byfornyelsesstøtte til bygningsfornyelse i form af støtte til udvendig istandsættelse af bevaringsværdige bygninger eller nedrivning af faldefærdige bygninger.

Fristen for indsendelse af ansøgninger/forslag var fastsat til den 7. maj 2018. Der er indkommet 31 ansøgninger inden ansøgningsfristens udløb.

Kommunens budget til landsbybygningsfornyelsesstøtte og byfornyelse 2018

På Kolding Kommunes budget for 2018 er der afsat 1.500.000 kr. til (landsby)bygningsfornyelsesstøtte.

Fra 2017 var der samlet restmidler på 281.473 kr. fra støttetilsagnsmidler, som modtagere ikke ønskede at modtage/anvende.

Til Jordrup Forsamlingshus er afsat 100.000 kr., som var budgetlagt under Vej og Parkpolitik drift, men er siden ved bevillingskontrol flyttet til anlægsrammen for byfornyelse.

Kolding Kommune har d. 14. maj 2018 modtaget meddelelse om, at kommunen i 2018 bevilliges 700.000 kr. i byfornyelsesramme fra staten. Byfornyelsesrammen kræver kommunal medfinansiering 50/50.

Fra 2015 har Kolding Kommune et tilsagn om Landsbyfornyelsesmidler på 3.000.000 kr.. Landsbyfornyelsesmidler kræver kommunal medfinansiering 30/70.

Fradrages allerede disponerede midler til Landsbybygningsfornyelsesstøtte I og budget til bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp (250.000kr.) samt nedrivningsstøtte (200.000kr.) bliver der til Landsbybygningsfornyelsesstøtte II og Byfornyelse 2018 samlet maksimalt ca. 4.117.000kr..

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til fordeling af støtte på i alt 3.629.989,44 kr..

Resten af den ikke disponerede statslige ramme tildelt Kolding Kommune til byfornyelses vil på grund af en nylig ændring i byfornyelsesloven blive overført til 2019.

Nedrivning af faldefærdige huse

Der er modtaget 2 ansøgninger om støtte til nedrivning i ansøgningsperioden. I henhold til vilkårene vedtaget af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 31. januar 2018 kan der tildeles ejendomme max. 50.000 kr. og maks. 50 % af nedrivningsomkostningerne.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget bemyndigede den 31. januar 2018 forvaltningen til - som tidligere år – at hvis ikke hele det reserverede beløb på 200.000 kr. blev ansøgt, må forvaltningen behandle og administrere nedrivningspuljen, da nedrivningsemner også fremkommer uden for den ordinære ansøgningsperiode til landsbybygningsfornyelse og byfornyelse. Eventuelle tiloversblevne midler efter 31. december 2018 vil blive overført til næste års pulje.

Pr. 17. maj 2018 er der 125.000 kr. tilbage i nedrivningspuljen.

Tildeling af støtte

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til fordeling af støtte baseret på de kriterier, som Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 31. januar 2018. De enkelte projekter og deres dele er vejet i forhold til de ansøgte byggearbejders betydning for bygningernes bevaring, deres betydning for det nære byggede miljø og deres sammenhæng med bygningernes bevaringsmæssige værdi. Endelig er der foretaget en vurdering af, hvor der opnås mest værdi for pengene.

Blandt ansøgerne er 6 forsamlingshuse og forsamlingsbygninger, som har ansøgt om Landsbybygningsfornyelsesstøtte i henhold til anbefaling, information og vejledning gennem Kolding Kommunes landsbysamarbejde. Forvaltningen har tilbudt og ydet forsamlingshusene vejledning i bygningsbevaring, og de ansøgte projekter afspejler alle ønsket om at bevare og genfinde kvaliteter i den vigtige forsamlingshusbygningsskultur.

Forvaltningen anbefaler, at forsamlingshusenes projekter støttes med en særlig høj støttesats for at anerkende, fastholde og understøtte forsamlingshusenes fysiske og sociale betydning i landsbyerne. Midlerne fra Landsbybygningsfornyelsesstøtte II kan kombineres med midler fra Kolding Kommunes Landsbypulje.

Vejstrup Brugsforening har ansøgt om støtte til et nyt indgangsparti i glas til deres bevaringsværdige brugsforeningsbygning. Vejstrup Brugsforening er en selvstændig brugsforening med stor lokal betydning og mange engagerede medlemmer. Glaspartiet bliver både indgang til Lokalbrugsen og et meget synligt element i landsbygaden, da brugsforeningen ligger på et vigtigt gadehjørne. Indgangspartiet indeholder også et mindre café og terrassemiljø, der er et meget betydende mødested i landsbyen. Forvaltningen foreslår, at støtte brugsforeningen med en særlig høj støttesats for at anerkende og understøtte butikkens sociale betydning i landsbyen.

Da Plan-, Bolig- og Miljøudvalget fordelte midlerne fra Landsbybygningsfornyelsesstøtte I d. 04. april 2018, valgte udvalget at udskyde beslutningen om tildeling af midler til Forsamlingshuset Dannevirke i Sdr. Stenderup. Siden da har Børne- og Uddannelsesudvalget d. 22. maj 2018 besluttet at flytte skoletilbuddet fra Sdr. Stenderup. Herved frigøres en betydelig bygningsmasse i landsbyens midte. Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag på ansøgning om midler fra Landsbybygningsfornyelsesstøtte 2018, så prioritering af støttemidler til Dannevirke Forsamlingshus afventer en politiske stillingtagen til den fremtidige anvendelse af de tidligere skolebygninger. Forvaltningen foreslår, at det allerede nu besluttes at afsætte 376.206 kr. fra Byfornyelsespuljen 2019 til Sdr. Stenderup Forsamlingshus. Forvaltningen har i foråret været i god dialog med bestyrelsen for forsamlingshuset og har modtaget en fin redegørelse for husets aktiviteter, brug og bestyrelsens fremtidsplaner. Redegørelsen fra Dannevirke Forsamlingshus' bestyrelse er vedlagt i bilag 3.

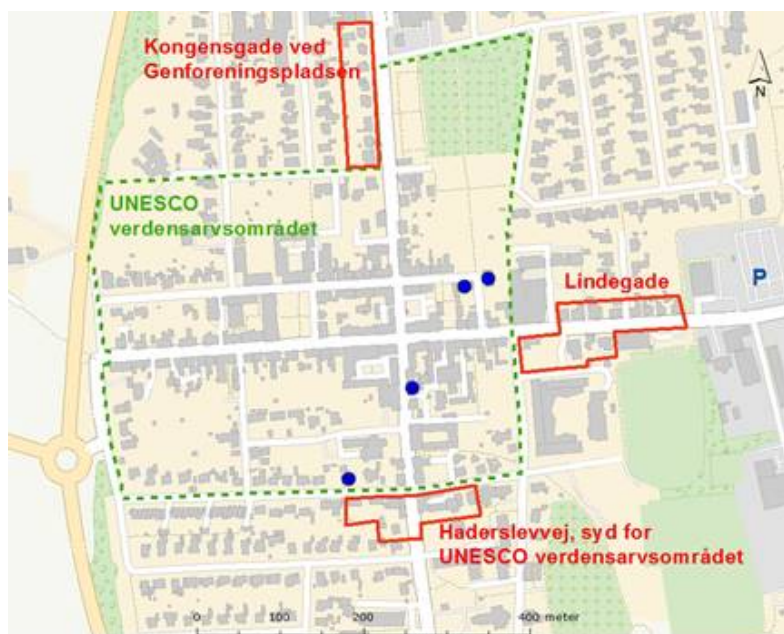
Ejendommene Museumsgade 6, Christiansfeld og Stenholtgade 13, Sdr. Stenderup fik begge afslag ved fordeling af Landsbybygningsfornyelsesstøtte I. Begge er i henhold Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets beslutning med i forvaltningens fordelingsforslag af midler fra Landsbybygningsfornyelse II.

Vurderingerne af de enkelte ejendomme fremgår med bevaringsmæssig værdi, bygningsarbejder, vurdering og foreslået støttebeløb af bilag 2.

I støttebeløb, som er foreslået ovenfor, til de enkelte ejendomme er der indregnet mulige udgifter til tinglysning (1.700 kr. pr. ejendom).

Fokusområde Christiansfeld

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede på sit møde den 31. januar 2018, at der igen i år skulle reserveres 600.000 kr. (brutto) til Christiansfeld by med henblik på fortsat at styrke UNESCO-indsatsen.



Byfornyelsesinitiativer i - og langs indfaldsveje til - verdensarvsområdet med markerede ansøgere (blå prik).

Forvaltningen annoncerede puljen i samarbejde med Christiansfeld Centret og tog direkte kontakt til ejerne af ejendomme ved indfaldsvejene lige uden for Verdensarvsområdet. Der er indkommet 4 ansøgninger fra det samlede område. Forvaltningen foreslår, at alle tildes støtte.

Forvaltningens forslag tildeler 636.646 kr. til ejendomme i Christiansfeld.

Der er indkommet ansøgninger med fine projekter på synlige og markante ejendomme, hvorfor forvaltningen anbefaler, at de foreslåede ejendomme støttes selvom reservationsrammen overskrides en smule.

Afslag

For det af forvaltningen anbefalede afslag til ansøgningen vedr. ejendommen Dreyersvej 43, 6000 Kolding gælder, at den ansøgte samlede byggesum kun er på 84.817,50 kr., hvilket er lavere end den vedtagne minimumssum. Forvaltningen har været i dialog med ansøger, men det har ikke været muligt at udvide byggeprojektet, således at byggesummen vil overstige de 100.000 kr., som blev vedtaget af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 31. januar 2018. Ansøger er orienteret og indforstået med, at forvaltningen indstiller, at der gives afslag på ansøgningen.

Vedr. ejendommen Allervej 15, 6070 Christiansfeld er ikke modtaget et fyldestgørende ansøgningsmateriale (beskrivelse/fotos/tegninger og tilbud på arbejder eller materialer), så forvaltningen indstiller, at ansøgningen gives afslag.

Ejere af ejendommen Hejls Landevej 57, 6094 Hejls ansøgte om Landsbybygningsfornyelsesstøtte i marts 2018. Plan-, Bolig- og Miljøudvalget afslog på sit møde d. 4. april 2018 at tildele ejendommen støtte, da udvalget vurderede at det ansøgte projekt ikke i tilstrækkelig grad opfyldte kriterierne for tildeling af støtte. Ejer har nu genansøgt Landsbybygningsfornyelsesstøtte med ejendommen. Forvaltningen har sammenlignet det nu ansøgte projekt med det, som udvalget gav afslag i april. Det første var udvendige arbejder på facade, tag og vinduesudskiftninger m.v.. Det nye er udvendige reparationsarbejder og arbejder på bygningens opvarmningsanlæg. Forvaltningen vurderer, at det nye ikke i højere grad end det første opfylder kriterierne for tildeling af støtte. Forvaltningen anbefaler, at ansøgningen gives afslag.

Mejerivej 22, Ødis, 6580 Vamdrup har ansøgt om støtte til afrensning, nypudsning og bemaling af facaden på ejendommens beboelseshus (den tidl. mejeribestyrerbolig) samt tagarbejder på en tilbygning. Forvaltningen vurderer grundigt alle ansøgninger vedr. de ansøgte arbejder i forhold til byggeteknik, bygningernes alder og evt. byggetekniske problematikker. Der er ansøgt om støtte til netpudsrenovering (fibernet og cementpuds) af bygningen. Forvaltningen ser en stor risiko for, at netpuds bliver for stærk og vil slå fra, samt med sin cementbasis vil skabe risiko for opfugtning i bygningens facader med deraffølgende bygningsskader/nedbrud. Forvaltningen har set flere skader som følge af cementpuds – bl.a. på Museumsgade 6, Christiansfeld, hvor der er ansøgt om støtte til afhugning af cementpuds og nypudsning med hydraulisk kalkmørtel for at fjerne et fugtproblem. Forvaltningen har forholdt ejeren af Mejerivej 22 vores skepsis, men man ønsker stadig at anvende netpudsrenovering. Forvaltningen anbefaler derfor, at alene tagarbejderne på tilbygningen støttes.

Beløbsstørrelse, tinglysning og dokumentation

På alle ejendomme, der modtager støtte større end ca. 50.000 kr., tinglyses en deklaration på ejendommen om hel eller delvis tilbagebetaling af støtten, hvis ejendommen inden for et åremål på 5 år til 20 år afhændes og opnår større salgsværdi på grund af forbedringen. Tilbagebetalingsdeklarationen er indført for at sikre, at der ikke sker spekulation i modtagelse af tilskud.

Tilbagebetalingsdeklarationen tinglyses med en løbetid på 5 år for ejendomme, der har modtaget indtil 500.000 kr.

Tinglysningen foretages i henhold til Plan- og Boligudvalgets beslutning vedtaget den 8. februar 2016.

Tildeling af de foreslåede støttebeløb forudsætter, at der ved et byggeris færdigmelding fremsendes dokumentation for afholdte udgifter.

Bilag

Bilag 1 Uddybende bemærkninger til støttekriterierne

Bilag 3 - Redegørelse fra bestyrelsen for i Dannevirke Forsamlingshus

Bilag 2 - Oversigt over ansøgninger til Landsbyfornyelsespuljen II og Byfornyelse 2018

Punkt 11: Lovliggørelse af bolig i Lokalplanlagt industriområde

18/3139

Resumé

Sagen drejer sig om, at virksomheden Kajak Import ønsker at bibeholde en bolig på adressen Glasvej 2, 6580 Vamdrup. Se bilag 00.

Vamdrup Kommune gav i 1999 byggetilladelse til opførelse af Jehova Vidners Rigssal og tilhørende cykelskur. I 2001 blev der meddelt byggetilladelse til opførelse af portnerbolig og carport.

I 2016 ønskede Jehovas Vidner at sælge ejendommen. De forespurgte derfor, om der var mulighed for fremtidig anvendelse som bolig og udlejning i forbindelse med arrangementer. Forvaltningens vurdering var, at der ikke kunne meddeles tilladelse til den forespurgte anvendelse, da en tilladelse ville indebære en dispensation fra lokalplanens principper.

På den baggrund traf forvaltningen d. 28. oktober 2016 afgørelse om, at den forespurgte anvendelse ikke kunne tillades.

Afgørelsen blev af den daværende ejer påklaget til Planklagenævnet.

Sagen blev forelagt Plan- og Boligudvalget, som orienteringspunkt d. 12. december 2016, hvor der ikke var bemærkninger.

Planklagenævnet traf d. 12. januar 2018 afgørelse om, at Kommunens afgørelse var korrekt.

Ejendommen blev omkring nytår 2017-2018 solgt til Kajak Import. Forud for købet, blev køber informeret om, at der fremadrettet ikke kan være bolig på ejendommen.

Efter overtagelsen oplyste ejer forvaltningen om, at portnerboligen fortsat udlejes som bolig.

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et ulovligt forhold. Efter Planloven har Kommunen pligt til at sætte ulovlige forhold lovliggjort.

Forvaltningen indstiller derfor, at der træffes afgørelse om, at ejendommen ikke kan anvendes til beboelse.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

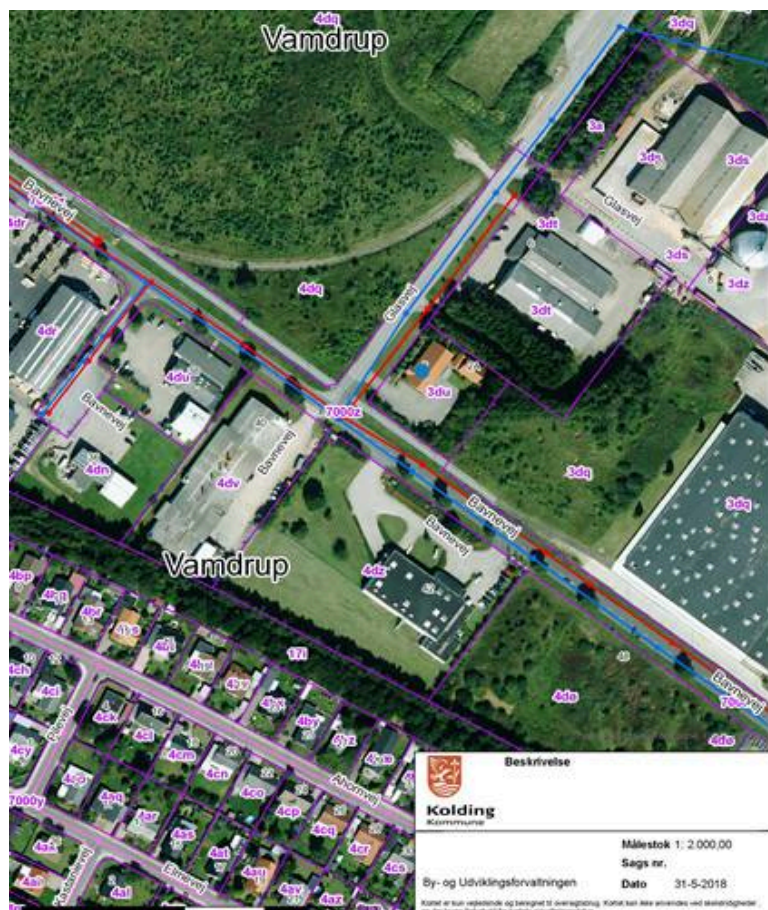
Byrådets og udviklingsdirektøren foreslår,

at det tages til efterretning, at der udstedes påbud om fysisk lovliggørelse, hvor den aktuelle lejeaftale afvikles og beboere fraflytter ejendommen Glasvej 2 i Vamdrup med en rimelig frist.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Sagen udsættes.

Sagsfremstilling



Efter den lokalplan der gælder for området, lokalplan 23, § 3.4 gælder, at der ikke må opføres eller indrettes bolig i området. Se bilag 13.

Vamdrup Kommune meddelte i 1999 byggetilladelse til opførelse af Jehova Vidners Rigssal og tilhørende cykelskur. I 2001 blev der meddelt byggetilladelse til opførelse af portnerbolig og carport.

Kolding kommune modtog d. 17. oktober 2016, en forespørgsel fra en mulig køber af omhandlende ejendom, om muligheden for, at udleje portnerboligen til beboelse og ændre anvendelse af rigssalen til udlejning i forbindelse med arrangementer.

Forvaltningen traf d. 28. oktober 2016 afgørelse om afslag på det forespurgte. Den ønskede anvendelse blev vurderet, at være i strid med lokalplanens principper. Se bilag 01. Sagen blev forelagt Plan- og Boligudvalget d. 12. december 2016. Se bilag 02. Udvalget havde ikke bemærkninger til sagen.

Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet, der d. 12. januar 2018 traf afgørelse om, at forvaltningens afgørelse var korrekt.

Planklagenævnet anførte blandt andet, at anvendelsen til beboelse var i strid med planens principper. Planklagenævnet anførte, at Kolding Kommune var berettiget "og forpligtet" til at give afslag på dispensation fra lokalplanen til fremtidig anvendelse til udlejning til arrangementer og til beboelse. Se bilag 06.

D. 14. november 2018, forud for afgørelsen i Planklagenævnet, indledte Kajak Import en dialog med forvaltningen omkring mulighederne for etablering af showroom til kajakker på ejendommen. Forvaltningen meddelte d. 16. november 2017, at den ønskede anvendelse godt kunne indeholdes i lokalplanen. Se bilag 04.

Kajak Import tilkendegav d. 21. november 2017, at portnerboligen forventes udlejet som bolig.

Forvaltningen informerede, d. 22. november 2017, Kajak Import om den tidligere afgørelse og den pågældende klagebehandling i Planklagenævnet. Det blev understreget, at forvaltningens vurdering var uændret og at, der i forbindelse med et salg af ejendommen ville blive stillet krav om anvendelsesændring fra bolig til erhverv. Se bilag 05.

Ejendommen blev overtaget af Kajak Import omkring nytår 2017-2018. D. 12. januar 2018, traf Planklagenævnet afgørelse i sagen.

D. 9. februar 2018 meddelte Kajak Import, at portnerboligen er udlejet som bolig, og at den fremadrettet påtænkes anvendt som selskabsbolig. Se bilag 07 og 03.

Der er senest d. 15. marts 2018 tilmeldt et personnummer på adressen i folkeregisteret. Dette er således efter, at forvaltningen har oplyst ejer om, at ejendommen ikke kan anvendes som bolig.

Der er derfor foretaget en partshøring og varslet et påbud om fysisk lovliggørelse. Se bilag 08 og 11.

Ejer har blandt andet anført, at der ikke vil blive ansøgt om anvendelsesændring og, at portnerboligen vil blive anvendt, som tilladt i byggetilladelsen fra 2001, nemlig som portnerbolig. Se bilag 09, 10 og 12.

Det er forvaltningens vurdering, at anvendelsen af bygningen som bolig er det afgørende og ikke bygningens benyttelse. I BBR registreres en portnerbolig således med samme anvendelseskode, som et fritliggende enfamilieshus.

Da der foreligger et ulovligt forhold er kommunen forpligtet til at sætte forholdet lovliggjort. Det fremgår af byggerlovens § 16c.

Lovliggørelse kan foretages på tre måder:

Å§ Å Retlig lovliggÃ,relse.

Ved retlig lovliggÃ,relse meddeles dispensation til at bibeholde boligen pÃ¥ ejendommen.

Å§ Å Fysisk lovliggÃ,relse.

Ved fysisk lovliggÃ,relse fjernes det ulovlige forhold:

I denne sag skal indgÃ¥ede lejeaftaler afvikles og boligen fraflyttes.

Å§ Å LovliggÃ,relse ved kombination af retlig og fysisk lovliggÃ,relse.

Det er forvaltningens vurdering at der i denne sag skal ske fysisk lovliggÃ,relse.

NÃ¥r det skal afgÃ,res, hvordan lovliggÃ,relse skal ske, er der en række forhold der skal vurderes nÃrmere. Disse forhold gennemgÃ¥s i det fÃlgende.

Kunne tilladelse vÃre opnÃyet?

Det skal vurderes om der ville vÃre givet tilladelse, sÃfremt der pÃ korrekt vis var ansÃgt om det.

Vamdrup kommune gav i 2001 byggetilladelse til opfÃ,relse af portnerbolig og carport. Lokalplan 23, der trÃdte i kraft i 1989, fastlÃgger i anvendelsesbestemmelserne, at der ikke mÃ opfÃ,res eller indrettes boliger i omrÃdet. Efter planlovens Å§ 19 stk. 1 er der ikke mulighed for at dispensere fra principperne i en lokalplan.

Vamdrup kommune har sÃledes truffet en afgÃ,relse, der ikke har vÃret i overensstemmelse med den gÃldende lokalplan.

Dette er stadfÃstet i PlanklagenÃvnets afgÃ,relse af 12. januar 2018.

Lovens intentioner

LokalplanlÃgning gennemfÃ,res blandt andet for at skabe optimale rammer for den tiltÃnkte anvendelse. Krav til lyd, stÃv lugt og andre miljÃmÃssige forhold er eksempelvis mere restriktive i boligomrÃder end i omrÃder udlagt til industri. Placeres bolig og erhverv i samme omrÃde kan industrivirksomhederne i visse tilfÃlde blive pÃlagt omkostningstunge restriktioner.

Principperne i en given plan definerer det overordnede formÃl og fastslÃr hvilken bygningsanvendelse, der mÃ finde sted i omrÃdet.

Intentionerne er altsÃ, blandt andet, at undgÃ konflikter mellem forskellige typer bebyggelse.

God eller ond tro

Kajak Import blev i forbindelse forud for overtagelsen af ejendommen informeret om forvaltningens tidligere afgørelse og vurdering af mulighederne for fortsat anvendelse af boligen efter et eventuelt salg. Se bilag 05.

Kajak Import blev d. 22. november 2017, jf. bilag 05, gjort bekendt med klagen og kunne således ikke være i tvivl om, at der ikke kunne være bolig på ejendommen.

Idet ejer er oplyst om det ulovlige forhold og forvaltningens tidligere afgørelse, vurderes det, at ejer ikke har udlejet boligen i god tro.

Kajak Import kan derfor heller ikke have en berettiget forventning om bibeholdelse af bolig på ejendommen.

Der er senest d. 15. marts 2018 registreret tilmelding af nyt personnummer i folkeregisteret på adressen. Ejer har altså efter at være gjort bekendt med lovligheds sagen taget skridt til at fortsætte det ulovlige forhold.

Berettigede forventninger

Forvaltningen blev i 2010 opmærksom på det ulovlige forhold, men vurderede dengang, at anvendelsen ikke kunne anfægtes da ejer, på daværende tidspunkt var samme person, som byggetilladelsen var meddelt. Tidligere ejer har heraf haft en begrundet forventning om at kunne anvende boligen som tilladt. Å

I forbindelse med salget har forvaltningen, overfor mulige købere, tydeligt meddelt, at der ikke kan være bolig på ejendommen efter et salg.

Å

Forvaltningen har i forbindelse med det aktuelle salg lagt stor vægt på, at fremtidige købere er blevet gjort bekendt med kravet om lovligheds i forbindelse med et ejerskifte.

Proportionalitet

Proportionalitetsprincippet indebærer, at forvaltningen ikke må anvende mere indgribende foranstaltninger end nødvendigt i den konkrete sag.

I denne sag vurderes det ikke muligt at opnå forenelighed med principperne i lokalplan 23 på anden vis, end ved fysisk lovligheds, hvor aktuelle lejeaftaler opsiges og beboere fraflytter.

Der vil blive givet en rimelig frist for fraflytningen.

Ud fra en samlet vurdering er det således forvaltningens vurdering, at der skal træffes afgørelse om fysisk lovligheds.

Bilag

Bilag 13 - Lokalplan 23.pdf

Bilag 12_01.05.2018 - 3. partsindlæg.pdf

Bilag 11_26.04.2018 - Varsel om påbud.pdf

Bilag 10_23.03.2018 - 2. partsindlæg.pdf

Bilag 09_02.03.2018 - 1. partsindlæg.pdf

Bilag 08_19.02.2018 - Partshøring ejer.pdf

Bilag 07_12.02.2018 - Boligen udlejet, lovliggørelsessag oprettes.pdf

Bilag 06_12.01.2018 - Afgørelse planklagenævnet.pdf

Bilag 05_22.11.2017 - Afgørelse af 28.10.2016 fastholdes - ingen bolig på ejendommen.pdf

Bilag 04_16.11.2017 - Foreløbig planmæssig vurdering.pdf

Bilag 03_14.11.2017 - Forespørgsel oprettes.pdf

Bilag 02_12.12.2016 - Orienteringspunkt til Plan- og Boligudvalget.pdf

Bilag 01_28.10.2016 - Afgørelse anvendelsesændring glasvej 2.pdf

Bilag 00 - Oversigtskort.pdf

Punkt 12: Endelig vedtagelse af lokalplan 1018-17, Ved Dalby Møllevej - et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg 14

17/16105

Resumé

Forslaget til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden 13. marts 2018. – 8. maj 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget en indsigelse. Indsigelsen har ikke givet anledning til ændring.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 14 vedtages med mindre justeringer i redegørelsesdelen,

at lokalplan 1018-17, Dalby Møllevej – et boligområde vedtages.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, der har kompetence til at vedtage lokalplanen endeligt. Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog af sende lokalplanforslaget i offentlig høring d. 7. marts 2018.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter det politiske fokusområde i forhold til bosætning, hvor der arbejdes for at sikre et mangfoldigt udbud af boligtyper.

Det vurderes, at grundarealet ikke har størrelsen til en dagligvarebutik, som eksisterende planlægning giver mulighed for, og 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.

Området for kommuneplantillæg og lokalplanområdet



Forslag til kommuneplantillæg omfatter det område, der i dag er udlagt til centerformål – men som allerede er bebygget delvist med boliger. Derfor omfatter afgrænsningen af kommuneplantillægget et større område end selve lokalplanen.

Forslag til lokalplan omfatter den ubebyggede del af dette centerområde, som foreslås bebygget med 4 boliger i stedet.

Lokalplanens indhold



Lokalplanforslaget tager udgangspunkt i at videreføre de principper, der er gældende for den omkring liggende villabebyggelse. Det gælder såvel materialevalg som bygningernes omfang og placering.

Arealets placering i hjørnet af Dalby Møllevej betyder, at adgang til de 3 østlige boliger skal ske via en lille ny privat fællesvej. Der er en eksisterende støjvold langs Ankerhusvej og mod nordøst mod Dalby Møllevej, som bevares. Herudover er en spildevandsledning fra nord mod syd, som har et deklarationsbælte, hvor der ikke må bebygges.

Indsigelser

Ved offentlighedsfasens udløb var kommet en indsigelse samt to bemærkninger, der ikke er indsigelser. Bemærkningerne giver anledning til mindre justeringer i kommuneplantillæggets redegørelsesdel. Bemærkninger og indsigelse er gennemgået i vedhæftede bilag.

Bilag

Bilag indsigelser lokalplan 1018-17.docx

Punkt 13: Fremlæggelse af forslag til lokalplantillæg 0000-41-01 for Bymidten

17/20795

Resumé

Lokalplan 00000-41 for Kolding Bymidte er udarbejdet i 2009 med det formål at skabe gode rammer for en udvikling af bymidten med både detailhandel, boliger, erhverv o.lign. Anvendelsesbestemmelserne har dog vist sig at være ufleksible. Derfor besluttede Plan- og Boligudvalget i november 2017 at igangsætte udarbejdelse af et nyt lokalplangrundlag. Dette er sket i form af nærværende tillæg til den gældende lokalplan.

I forslag til lokalplantillæg 0000-41-01 reguleres anvendelsesbestemmelserne, således at der inden for lokalplanområdet vil være mulighed for at etablere erhverv på 1. sal. Endvidere vil der i dele af området være mulighed for at etablere boliger også i stueetagen. Kravet til udadvendte funktioner som butikker, restaurationer og kulturelle tilbud i stueetagerne fastholdes i forhuset langs byens hovedstrøg –Jernbanegade, Østergade, Helligkorsgade og Søndergade. I den østligste del af Jernbanegade åbnes op for andre typer erhverv i stueetagen.

Herudover rykkes afgrænsningen af området i forhold til butiksstørrelser, således at ejendommen Jernbanegade 14 medtages i det område, hvor der kan etableres butiksstørrelser på op til 600 m².

Lokalplantillægget erstatter samtlige anvendelsesbestemmelser i lokalplan 0000-41, som i øvrigt bibeholdes med de øvrige bestemmelser.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplantillæg 0000-41-01 for Kolding bymidte fremlægges offentligt i 8 uger.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Plan- og Boligudvalget besluttede den 11. december 2017 at igangsætte udarbejdelse af et nyt lokalplangrundlag.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter de politiske fokusområder i forhold til byliv og erhvervsudvikling ved at understøtte mulighederne for større fleksibilitet i anvendelsen af eksisterende ejendomme centralt i Kolding bymidte.

Helhedsplanen for Bymidten lægger op til en styrkelse af den centrale del af byen til som detailhandelsområde. Dette understøttes af lokalplanforslaget ved fortsat at sikre udadvendte funktioner i stueetagerne i byens hovedstrøg.

Baggrund og formål

Lokalplan 00000-41 for Kolding Bymidte er udarbejdet i 2009 med det formål at skabe gode rammer for en udvikling af bymidten med både detailhandel, boliger, erhverv o. lign. Anvendelsesbestemmelserne har vist sig at være ufleksible i enkelte tilfælde. Derfor besluttede Plan- og Boligudvalget i november 2017 at igangsætte udarbejdelse af et nyt lokalplangrundlag. Dette er sket i form af nærværende tillæg til den gældende lokalplan.

Det er besluttet kun at udarbejde et tillæg til lokalplanen, som medfører enkelte justeringer af den gældende lokalplan, da det er vurderet at en fuldstændig revision er en meget omfattende proces, som bl.a. kræve en større involvering af byens interessenter.

Arbejdet har taget udgangspunkt i en vurdering af, om der er mulighed for at ændre på anvendelsesbestemmelserne med henblik på en mere fleksibel tilgang til anvendelser og butiksstørrelser.

Dette tillæg sikre derfor kun justeringer af anvendelsesbestemmelserne og en mindre justering af areal størrelsen på en enkelt ejendom.

Planforhold

Forslag til lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029. Lokalplanområdet ligger inden for den afgrænsede bymidte i Kolding og er således omfattet af ”Retningslinje for bymidter” i Kommuneplan 2017-2029. Der er fastlagt en samlet arealramme på 84.000 m² bruttoetageareal til detailhandel. Af denne ramme er i henhold til detailhandelsanalysen fra 2015 udnyttet 34.000 m². Der er en restramme på 50.000 m² hvoraf de 20.000 m² afsættes til ny detailhandel inden for lokalplantillæggets område.

Der er 3 forhold som forvaltningen primært har vurderet på

1. I hvilket omfang skal udadvendte aktiviteter fastholdes i stuetagen
2. Skal etagerne over 1. salen fortsat kun indrettes til boliger som helårsbeboelse
3. Størrelse på butikkerne

Udadvendte aktiviteter i stuetagen

Kolding har en aktiv og levende bymidte, hvor butikshandel, kulturelle tilbud og restauranter er centrale elementer for en levende bymidte. I Helhedsplanen for bymidten sættes der fokus på, at det er vigtigt, at der arbejdes på at fastholde den centrale del af byen til detailhandelsområde, men har samtidigt fokus på at styrkelse af bymidten også vil komme til at handle om at lokalisere funktioner, der kan erstatte butikker og fortsat skabe byliv.

Forvaltningen har derfor med afsæt i helhedsplanen og erfaringer fra konkrete sager vurderet på, hvor det er centralt af fastholde detailhandel i stueetagen, og hvor der kan skabes mere fleksible muligheder. Konklusionen er, at det er vigtigt at fastholde kravet til udadvendte funktioner som butikker, restauranter og kulturelle tilbud i stueetagerne i forhuset langs byens hovedstrøg - dvs. den vestlige del af Jernbanegade, Østergade, Helligkorsgade og den del af Søndergade, som er omfattet af denne lokalplan.

Disse gader udgør den helt centrale del af byens gågade system, og som er præget af butikker. Forvaltningen oplever ikke en større efterspørgsel på tilladelser til andre funktioner i disse gader.

Forvaltningen anbefaler derfor samtidigt, at der ikke åbnes op for privat og offentlig service i stueetagen på ovennævnte strækninger. Det vil være muligt i de øvrige områder, hvor det så vil være muligt at lokalisere funktioner, der kan erstatte butikker og fortsat skabe byliv.

Boliger på 1. sal og derover

Etagerne over 1. salen må i henhold til den gældende lokalplan kun indrettes til boliger som helårsbeboelse. Herudover præciseres det, at eksisterende boliger ikke må nedlægges og tages i brug til andet formål. Dog er der mulighed for, at eksisterende boliger i en stueetage må nedlægges, hvis det sker for at inddrage lokalerne til butiksformål.

Bosætning er centralt for at skabe en aktiv by, og understøtte handlen og andre funktioner i byen. Kolding arbejder målrettet med at skabe nye boligprojekter i bymidten, hvilket er vigtigt, da byen er kendetegnende, at der er relativt få boliger i bymidten. Langs gågadesystemet kan det konstateres at en række af ejendommene ikke er beboelse på 1. sal og derover.

Spørgsmålet er derfor, om det er relevant at fastholde bestemmelsen. Det er dog forvaltningens umiddelbare vurdering, at det kan medvirke til at fastholde bosætning i den helt centrale bydel, at 1. sal og derover skal fastholdes til boliger.

Butikkers størrelse

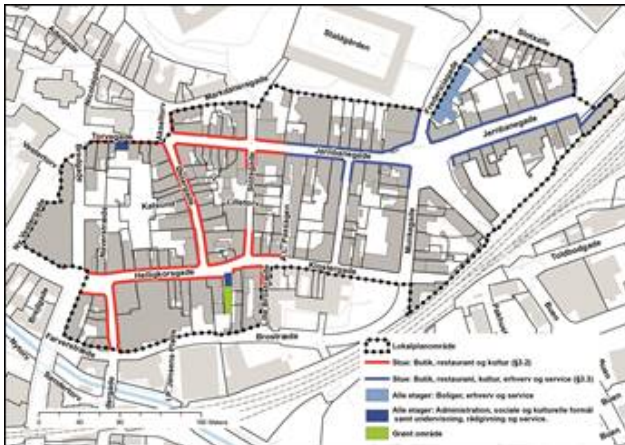
Af hensyn til den historiske bykerne lægges der op til mindre butiksetableringer på maksimalt 300 m² i den centrale del af bymidten. Længere mod øst i Jernbanegade tillades større butikker på op til 600 m². Grænsen for hvor det skifter er i tillægget ændret i forhold til den gældende lokalplan. Nu er Jernbanegade 14 (Sydbank) medtaget til butikker på 600 m². Sydbank flytter fra ejendommen og en investor er interesseret i at gennemføre en større ombygning og ønsker at etablere en lidt større butik (overfor Gundtoft).

På enkelte udpegede grunde er der fortsat mulighed for større butiksenheder på op til 2.000 m² (Ny Vestergade, Munkegade, Buen og Bredgade). Samtidig åbnes der som noget nyt mulighed for én dagligvarerenhed på 3.500 m² - på den ejendom, hvor Føtex findes i dag.

Lokalplantillæggets indhold

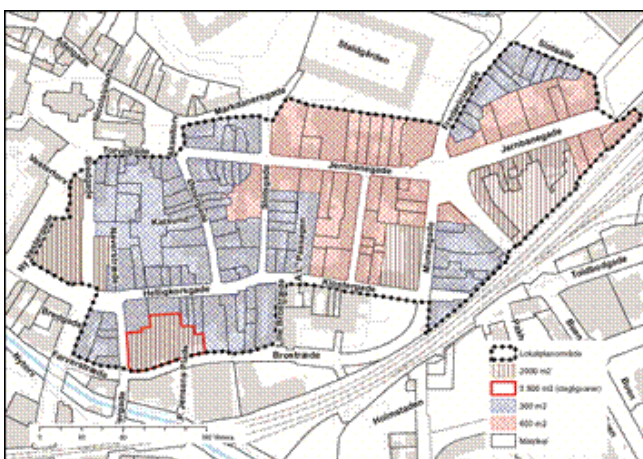
Med afsæt i ovenstående skal forvaltningen anbefale, at forslag til lokalplantillæg 0000-41-01 indeholder følgende anvendelsesmuligheder:

1. Lokalplanområdet som helhed må anvendes som centerområde med boliger til helårsbeboelse, erhverv, butikker, restauranter, kulturelle formål, underholdning, turisme, kontorer, klinikker, offentlig og privat service samt park- og haveanlæg.
2. I bygninger markeret med rød facadelinje (kortbilag 2) må der i forhusets stueetage kun etableres butikker, restaurant, café og kulturelle formål.
3. I bygninger markeret med blå facadelinje (kortbilag 2) må der i forhusets stueetage kun etableres butikker, restauration, café, kulturelle formål samt liberale erhverv, offentlig og privat service o.lign.



Anvendelser af stueetager (Kortbilag 2)

4. I lokalplanens øvrige områder er der mulighed for at etablere boliger, liberale erhverv og klinikker med mere i stueetagen.
5. Inden for hele lokalplanområdet kan der etableres nye erhvervsfunktioner, klinikker med videre på 1. sal, såfremt det ikke betyder nedlæggelse af eksisterende boliger.
6. Etagerne over 1. sal må kun anvendes til boligformål undtaget ejendomme på Fredericiagade, Borchs hus og Borgerhuset (eksisterende erhverv kan fastholdes).
7. Eksisterende boliger kan ikke nedlægges inden for lokalplanområdet med mindre der er tale om en stuelejlighed, der ønskes omdannet til butiksformål.
8. Grænsen mellem butiksstørrelser på 300 m² og 600 m² rykkes, således at der i ejendommen Jernbanegade 14 (Sydbank) kan indrettes butik på maksimalt 600 m².



Butiksstørrelser (Kortbilag 3)

I forhold til den gældende lokalplan åbner tillægget op for bredere anvendelsesmuligheder end den gældende lokalplan 0000-41. Det åbnes nu mulighed for boliger i stueplan i dele af lokalplanområdet samt etablering af erhverv på 1. sal.

Planforslaget indeholder nogle undtagelser fra anvendelsesbestemmelserne, idet bl.a. Borchs Hus og Borgerhuset i Helligkorsgade fortsat har nogle begrænsninger i anvendelsen, som sikrer dem til sociale og kulturelle formål.

Det tilstræbes efter en vedtagelse af lokalplantillægget at lave en sammenskrivning af de to lokalplaner for at lette administrationen og forståelsen. Planforslaget lægger op til en samlet erstatning af anvendelsesbestemmelserne (hele § 3) og det er derfor kun den del af den gældende lokalplan 0000-41 der erstattes.

Øvrige lokalplaner

For Kolding bymidte gælder også Lokalplan 0000-12. Forvaltningen vil foretage en tilsvarende gennemgang og vurdering af denne lokalplan

Miljøscreening

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring. Der foreslås en offentlighedsperiode på 8 uger fra 11. juni til 4. august 2018. Høringsperioden på 8 uger foreslås på baggrund af:

- At høringsperioden ligger inden for sædvanlig ferieperiode.
- At planforslaget omhandler et større område med mange interessenter.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter, at høringsperioden er slut med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, forventes Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at kunne få forelagt lokalplantillægget til endelig vedtagelse den 5. september 2018.

Bilag

Udkast forslag til lokalplantillæg

Punkt 14: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0715-21-01 Bramdrup Erhvervspark - tillæg 1 til lokalplan 0715-21

18/5993

Resumé

Lokalplantillægget skal åbne op for muligheden for at bebygge et areal inden for erhvervsområdet Bramdrup Erhvervspark i Koldings nordlige bydel, Bramdrup. Arealet er beliggende ved motorvejen og har tidligere været omfattet af en transportkorridor, som nu er udtaget af kommuneplanen. Dermed er der opstået en mulighed for en ny udnyttelse af arealet.

Lokalplantillægget skal, ud over at give mulighed for at arealet kan bebygges, også sikre at byggeri ud mod motorvejen fremstår præsentabelt og ikke er til gene for trafikken. Samtidig skal lokalplantillægget sikre, at motorvejsstrækningen fortsat gives et grønt udtryk ved beplantning.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0715-21-01 Bramdrup Erhvervspark – tillæg 1 til lokalplan 0715-21 fremlægges offentligt i 4 uger.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog 7. marts 2018 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.



Afgrænsning af området for lokalplantillægget.

Politiske fokusområder m.m.

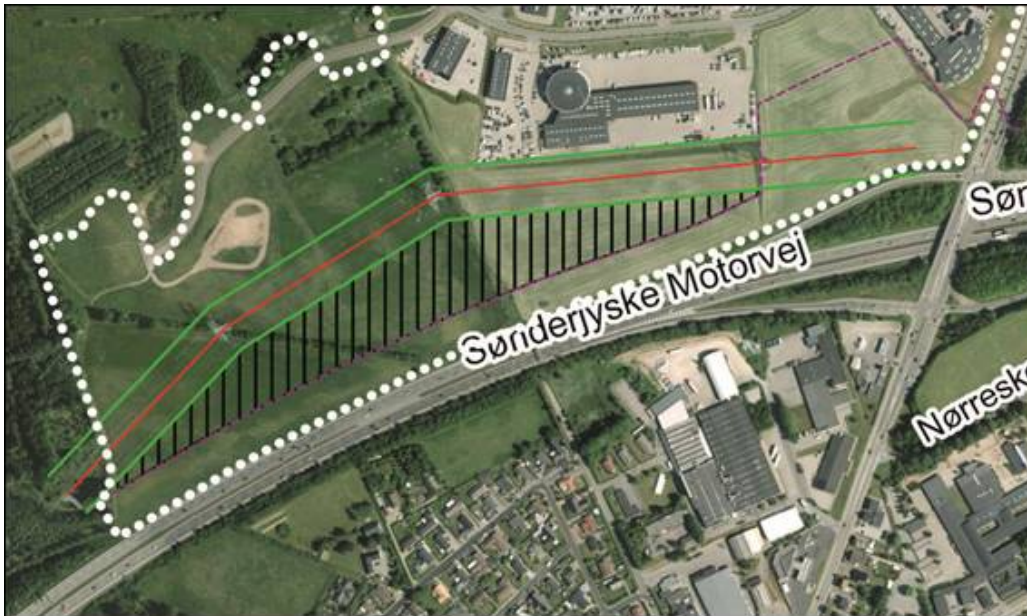
Lokalplanen understøtter det politiske fokusområde i forhold til erhvervsudvikling, ved at understøtte virksomhedernes muligheder for vækst og udvikling i kommunen.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, at byggeriet indpasser sig den landskabelige sammenhæng omkring motorvejen og fremstår med høj arkitektonisk kvalitet.

Baggrund og formål

Bilhuset, P. Christensen A/S, matr.nr. 13hk Bramdrup By, Nr. Bramdrup har taget initiativ til igangsætning af lokalplanprocessen, med et ønske om at udvide sine bygnings- og parkeringsarealer til blandet anvendelse som udstilling, butik, værksted og lager.

Formålet med tillægget til lokalplanen er, at åbne op for muligheden for at bebygge et areal ud mod motorvejen, der tidligere var omfattet af en transportkorridor, som nu er udtaget af kommuneplanen. Desuden skal lokalplantillægget sikre, at byggeri ud mod motorvejen fremstår præsentabelt.



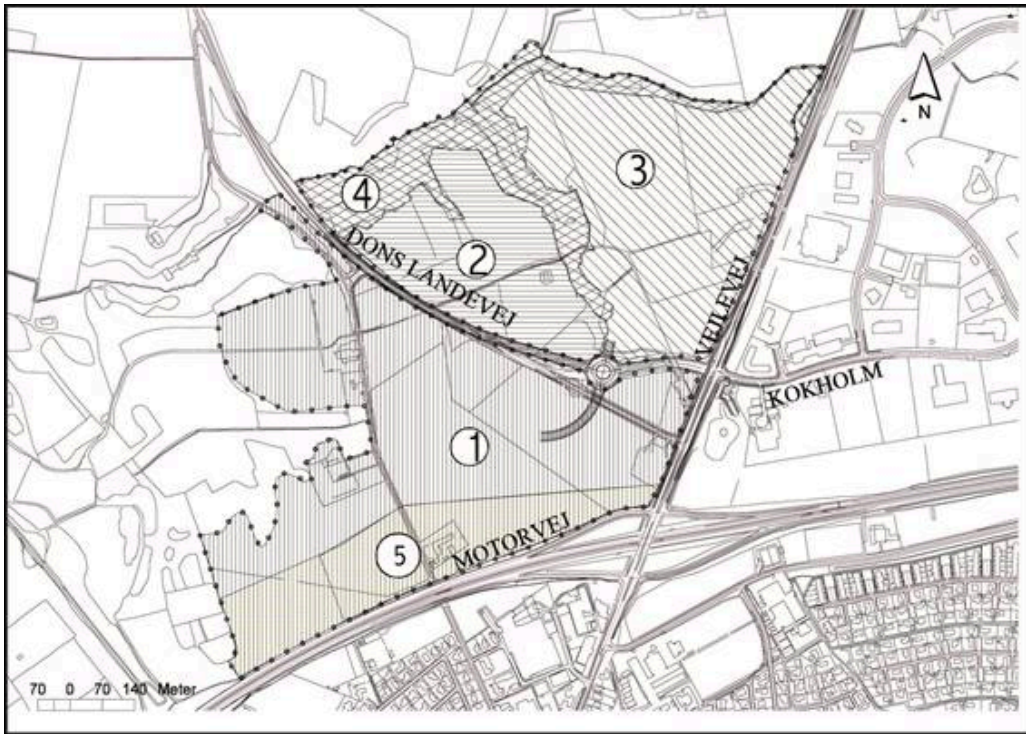
Området som kan bebygges efter lokalplantillægget (sort skravering) afgrænset af respektafstand omkring højspændingsledning (grøn) og vejbyggelinje (lilla).

Planforhold

Området er i Kommuneplan 2017 - 2029 udlagt som erhvervsområde i rammeområde 0715.E2. Anvendelsen er specificeret som kontor- og serviceerhverv samt lettere industri. Desuden tillades hotel og i særlige områder, butikker med pladskrævende varegrupper. Butikker til særligt pladskrævende varegrupper må have en maksimal størrelse på 10.000 m².

Området for tillægget udgøres af delområde 1 og 5 i den gældende lokalplan 0715-21 Bramdrup Erhvervspark – ved Dons Landevej og Vejlevej, hvor det gælder, at delområde 1 må anvendes til erhvervsformål som service- og administrationsvirksomheder og udvalgvarebutikker der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Maksimale butiksstørrelse er 5.000 m². Delområde 5 er udlagt som transportkorridor og må ikke bebygges.

Det areal, der ønskes bebygget, er beliggende i delområde 5 i den gældende lokalplan.



Kortbilag 2 fra lokalplan 0715-21

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget indeholder enkelte rettelser og tilføjelser til den gældende lokalplan 0715-21 Bramdrup Erhvervspark. Hovedparten af de gældende bestemmelser forbliver uændret, da de stadig er aktuelle og danner baggrund for udviklingen af det moderne erhvervsområde.

Anvendelse

Lokalplantillægget åbner i område 5 op for anvendelsen til erhvervsformål og kun til servicevirksomheder og udvalgsvarebutikker, som alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Det er hensigten, at der tillades anvendelse i lighed med delområde 1 i lokalplanen 0715-21, dog - på grund af trafikstøj fra motorvejen - undtaget støjfølsom anvendelse som f.eks. kontorvirksomheder.

Lokalplantillægget justerer den maksimale størrelse for områdets butikker, som alene forhandler pladskrævende varegrupper, fra 5.000 m² til 10.000 m², som er den maksimale butiksstørrelse i området jf. kommuneplanen. Den nye maksimale butiksstørrelse fastlægges ens både i område 1 og 5.

Zonestatus

Området for lokalplanetillægget er beliggende i byzone.

Højspændingsledning, Energinet

Området gennemskæres af en højspændingsledning, hvor omkring der er en respektafstand på 55 meter symmetrisk omkring centerlinjen, hvor der ikke kan bebygges.



Respektafstand (grøn) omkring højspændingsledning (rød)



Højspændingsledningen deler området mellem det allerede bebyggede areal i baggrunden til venstre i billedet (Bilhuset P. Christensen) og området til højre billedet, hvor lokalplantillægget åbner mulighed for ny bebyggelse ud mod motorvejen.

Energinet er blevet forespurgt om mulighederne for at bebygge arealet mellem motorvejen og højspændingsledningen og har tilkendegivet at Energinet fortsat skal have fri adgang til at efterse og vedligeholde anlægget jf. tinglyst servitut om fuld tilstedeværelsesret.

For at få adgang til område 5 skal passage dog ske under højspændingsledningen. Dermed er adgang til område 5 og dermed mulighederne for at bebygge området betinget af, at Energinet kan give dispensation til dette efter ansøgning på baggrund af et konkret projekt.

Veje

Der er på tidspunktet for lokalplantillæggets udarbejdelse tinglyst to vejbyggelinjer langs motorvejen. Den ene er en almindelig vejbyggelinje (jf. vejlovens § 40) til beskyttelse af det bestående vejanlæg tinglyst den 12. april 1983, mens den anden er en planlægningsbyggelinje (jf. vejlovens § 41) tinglyst den 2. juli 2014, der skal sikre det vejanlæg, der er optaget på ministerens vejplan. Lokalplantillægget præciserer at den til enhver tid gældende vejbyggelinje skal respekteres.

Lokalplantillægget har desuden bestemmelser vedrørende de arealer, der er omfattet af vejbyggelinjen fra motorvejen, så forstyrrende genstande, skiltning eller lignende, der kan være til gene for trafikken og desuden kan virke skæmmende ikke tillades inden for dette område.

Arkitektur

Da område 5, hvor der med lokalplantillægget nu gives mulighed for bebyggelse, er beliggende direkte ud til motorvejen er der særlige bestemmelser for byggeriets udformning og fremtræden i dette område. Bestemmelserne skal sikre byggeri af høj arkitektonisk kvalitet og med en harmonisk fremtræden.

Skiltning og belysning samt tekniske installationer i øvrigt skal udføres som en integreret del af bygningens arkitektur, så denne/disse ikke virker dominerende eller skæmmende i området.

Grønne områder

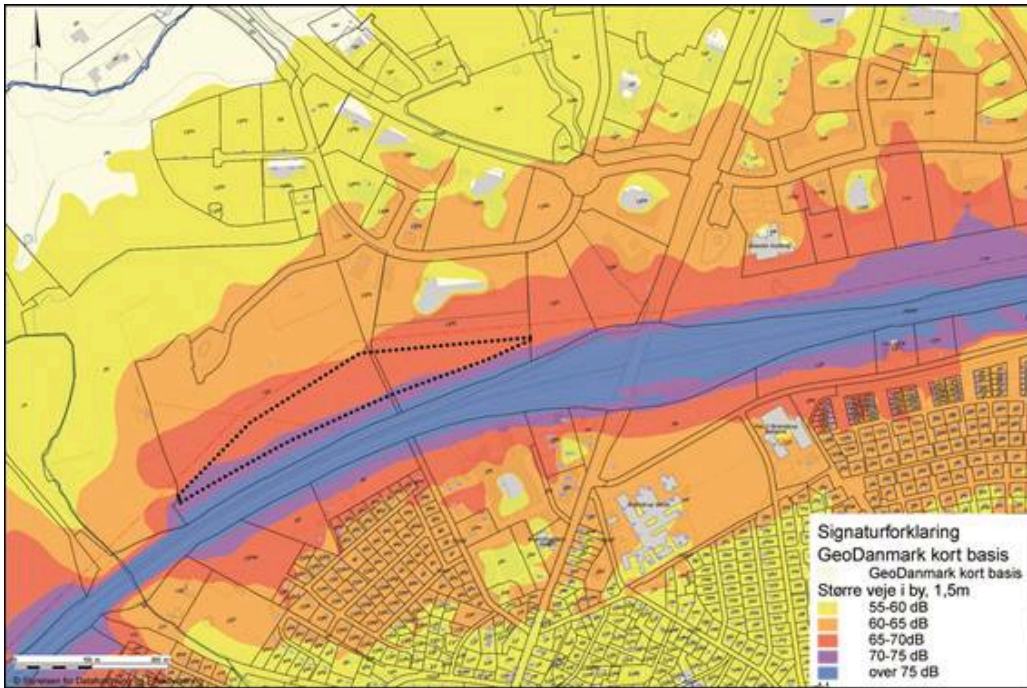
Med lokalplantillægget udlægges et 4 meter bredt afskærmende beplantningsbælte i forlængelse af vejbyggelinjen ved motorvejen. Ud over at afskærme trafikken på motorvejen skal beplantningsbæltet sikre et sammenhængende grønt udtryk langs motorvejsstrækningen omkring Kolding i samspil med de eksisterende natur- og landskabsforhold.



Princip for udlæg af beplantningsbælte ud mod motorvejen.

Støjforhold

Det nye område, der ønskes bebygget, er beliggende tæt op ad motorvejen og er ifølge Miljøstyrelsens støjkort belastet af vejstøj mellem 65-70 dB. Dette begrænser anvendelsesmulighederne i område 5 for f.eks. kontorbyggeri men hindrer ikke anvendelser som lager, værksted o.lign.



Miljøstyrelsens støj kort 2017, støj fra større veje målt i 1,5 meters højde.

Nyt område hvor bebyggelse muliggøres, er vist med sort prikket linje.

Miljøscreening

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

Tidsplan

Forslaget til lokalplantillægget skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger i perioden 11. juni 2018 – 6. juli 2018. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

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

Endelige vedtagelse af lokalplantillægget sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, forventes Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at kunne få forelagt lokalplan til endelig vedtagelse den 15. august 2018.

Bilag

Lokalplan 0715-21-01_Bramdrup Erhvervspark_Tillæg 1_FORSLAG.pdf

Punkt 15: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0912-13 Westerbygård - et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg 20

18/8960

Resumé

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet for at omdanne den tidl. landbrugsejendom Westerbygård og en del af dens jorder i Sdr. Bjert til et nyt boligområde.

Lokalplanen muliggør et nyt boligområde med en udstykning til både parcelhusgrunde og storparceller med mulighed for tæt/lavt boligbyggeri. Westerbygårds bygninger bevares og tillades omdannet til boliger med mulighed for erhverv.

Lokalplanen har detaljerede bestemmelser om placering og udformning af byggeri, anlæg samt beplantning, både for at bevare det store gårdkompleks med allé, gårdsplads, have og bygninger og for at skabe et nyt boligområde, der indpasser sig i Sdr. Bjerts særlige landsbyhelhed.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 20 fremlægges offentligt i 4 uger,

at forslag til lokalplan 0912-13 Ved Westerbygård –et boligområde fremlægges offentligt i 4 uger.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog 7. marts 2018 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis. I planprocessen er det konstateret, at der af hensyn til mulighederne for også at anvende selve Westerbygård til erhvervsformål kræves et kommuneplantillæg, hvorfor et forslag hertil er udarbejdet.



Afgrænsning af lokalplanområdet.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter en styrkelse af bosætningsmulighederne i en af kommunens større landsbyer og sikrer mangfoldighed i udbuddet af boligtyper lokalt på Stenderuphalvøen.

Lokalplanen muliggør ca. 18 nye parcelhusgrunde, hvoraf ca. 15 er en kommunal nyudstykning. Hertil kommer ca. 31 nye tæt/lav-boliger i 3 forskellige delområder. Tæt/lav-boligerne tænkes som en variation af række-, dobbelt- og kædehuse.

I Westerbygårds bygninger muliggør lokalplanen, at der kan etableres boliger, og at beboerne kan etablere mindre erhverv.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på overgangen mellem by og landskab samt bevaring af den historiske landsbys struktur og lokalmiljø. Det er centralt at bevare Westerbygårds bygningsmæssige enhed, samtidig med at gårdens nærmiljø fremover vil kunne bebygges og bruges på nye måder.

Dertil kommer at udviklingen af området kan skabe nogle unikke rammer for livet, hvor arkitekturstrategien sætter fokus på at der skal være rum og udfoldelsesmuligheder for mennesker i alle aldersgrupper og med forskellige sociale og kulturelle tilhørsforhold. Mangfoldigheden sikrer levesteder, som er spændende at færdes og opholde sig i til gavn for fællesskabet.

Baggrund og formål

Planprocessen sker i forlængelse af vedtagelse af Kommuneplan 2017-2029, hvor planområdet blev optaget som nyt byudviklingsområde. Kolding Kommune planlægger at overtage Westerbygårds ejendom for at omdanne den boligformål.

Sideløbende med Kolding Kommunes arbejde med ejendommen, har StenderupHalvøRådet for midler bevilliget af Erhvervsstyrelsen udarbejdet en drejebog, der viser principper for en mulig omdannelse af Westerbygårds bygninger til ca. 18 boliger. Drejebogen (*Nyt liv i Gamle længer*) blev præsenteret på et offentligt møde på ejendommen d. 9. marts 2018.

Nyt liv i Gamle længer har været en inspiration i planprocessen, og lokalplanen har bestemmelser, der muliggør, at dens principper kan realiseres.

Planforhold

Området blev rammelagt i Kommuneplan 2017-2029 som boligområder (ramme 0912.B1 ny boligudstyknings og ramme 0912.B2 Westerbygårds bygninger og have).

I planprocessen har det vist sig nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg for at ændre ramme 0912.B2 til et blandet bolig og erhvervsområde, for bedre at kunne tillade mindre virksomheder i Westerbygårds gamle bygninger. I lokalplanen er anvendelsen reguleret således, at virksomheder i gårdens bygninger skal drives af beboere på ejendommen, jf. principperne i *Nyt liv i Gamle længer*.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet kan overordnet opdeles i tre afsnit:



Lokalplanområdets opdeling i tre: Landbrugsland, Westerbygård og Landskab.

Mod vest på de tidligere jorde tilhørende Westerbygård udlægges en ny udstykning med parcelhusgrunde og mindre storparceller. Adgangen til området skal ske via en ny blind stamvej fra Gl. Bjært. Området overføres til byzone.

Westerbygårds bygninger og den gamle have syd for gården samt alléen til Gl. Bjært bevares som en enhed. Alléen forbliver områdets vejforbindelse til Gl. Bjært. Kun gårdens bygninger og gårdspladsen overføres til byzone.

Østligst i området fra det bagvedliggende landskab frem til Gl. Bjært bevares et område i landzone for at sikre landsbyens karakteristiske vekselvirkning mellem marker og gårde. Nærmest Gl. Bjært placeres området regnvandsbassin - tæt på landsbyens tidligere men nu slettede branddam.

At bevare et areal i landzone giver mulighed for et mindre dyrehold, dyrkning m.v. for de fremtidige beboere på Westerbygård.

De to eksisterende enfamiliehuse inden for lokalplanområdet ved Gl. Bjært overføres til byzone og bliver omfattet af bestemmelser, så de bevares som en del af landsbygadens miljø.

Eksisterende kvaliteter fastholdt

Lokalplanen søger at bevare den eksisterende landskabelige oplevelse i området. De gamle levende hegn bevares og opdeler det nye byudviklingsområde. Landskabets konturer danner grundlaget for områdets opdeling i delområder.

Omkring Westerbygård bevares alléen som adgangen til Westerbygård og den historiske parklignende have bibeholdes. Den udlægges som et rekreativt grønt område fælles for de nye tæt/lav-boliger og boligerne i Westerbygårds bygninger.

Sdr. Bjerts velbevarede kulturmiljø og bygninger er søgt fastholdt i forhold til bygningsskala og materialer i lokalplanområdet. Området nærmest Gl. Bjært er omfattet af mest regulering, mens der på arealet længere væk er friere rammer.

Langs den eksisterende parcelhusbebyggelse mod vest er sikret en afpasset distance ved at indlægge en zone på 8 meter, hvor inden for byggeri kun må opføres i én etage og med en lav makshøjde. Zonen er udformet med baggrund i den variation, der er i det eksisterende parcelhusområde, og som tillades i det nye. I den nye parcelhusbebyggelse bliver der mulighed for helt det samme byggeri som i det eksisterende parcelhusområde.

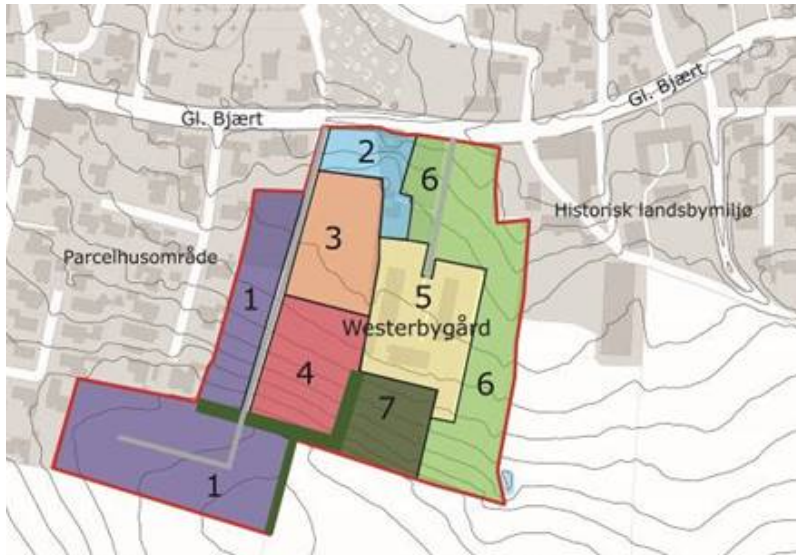
Westerbygårds 3 gamle bygninger er udpegede bevaringsværdige, og lokalplanen sætter detaljerede og differentierede bestemmelser for deres ombygning, således at deres karakteristika fastholdes. Samtidig er sikret mulighed for nye arkitektoniske tilføjelser med tanke på en fremtidig nyanvendelse.



Westerbygårds gårdsplads set fra alléen, sommer 2017

Detaljeret planlægning

Arkitektonisk er der i planprocessen særligt arbejdet med at sikre en afdæmpet overordnet variation gennem det nye byudviklingsområde. Inden for hvert delområde er der udformet bestemmelser, der sikrer delområderne et eget udtryk, så de får deres egen identitet.



Delområderne i lokalplanområdet. 1 m koter markeret.

I delområde 1 (parcelhusområde) er fokus på at tillade moderne enfamiliehuse, så de materialemæssigt passer inde i helheden.

I delområde 2 (langs landsbygaden Gl. Bjært) er det prioriteret, at bygningernes form, materialer og placering indgår i gadens eksisterende miljø.

I delområde 3 er fokus at skabe en varieret bebyggelse i form af tæt-lav med et fællesskab om den interne vejforbindelse.

I delområde 4 er der særligt arbejdet med at sikre en bebyggelse i form af tæt-lav tilpasset landskabet og med gode stiforbindelse.

For delområde 5 (Westerbygård) er skrevet bestemmelser for at bevare de eksisterende bygninger, sætte rammer for nye elementer og sikre, at gårdrummet og arealerne nærmest bygningerne bliver velfungerende.

Delområde 6 (det åbne areal) skal bibeholde sin landskabelige karakter og skal ikke bebygges.

Med delområde 7 (den gamle have) er målet at bevare den parklignende beplantning, mens haven åbnes lidt op mod boligområdet, og der tillades enkelte redskaber til leg og elementer til ophold.



Byudviklingsområdet på marken øst for Westerbygård, hvor landskabets bugtende konturer dikterer områdets opdeling. Det levende hegn bagerst bevares.

Da lokalplanområdet bliver kommunalt ejet og skal kommunalt udstykes med henblik på salg, er der i planprocessen arbejdet med at sikre en god overensstemmelse mellem lokalplan og områdets realisering. Således er der for de to største storparceller detailskisseret særligt på bebyggelsens placering og karakter.

I hele planområdet er sikret plads til både stiforbindelser og parkering ud fra et ønske om både velfungerende interne forbindelser til nærområdet og gode muligheder for bosætning.

Da området er OSD-område - hvor drikkevandet skal beskyttes - og samtidigt er kuperet fed lerjord, er der også arbejdet detaljeret med at sikre både sikker afledning af overfladevand og nedsivning.

Miljøscreening

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 4 uger i perioden 11. juni 2018 – 6. juli 2018. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

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

Det forventes, at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 15. august 2018.

Bilag

Kommuneplantillæg 20_FORSLAG.pdf

Punkt 16: Forespørgsel om ny lokalplan for Bramdrupskovvej 15

18/11343

Resumé

Forvaltningen har modtaget en anmodning om nyt plangrundlag for Bramdrupskovvej 15, som skaber grundlaget for helårsbeboelse.

Den pågældende ejendom er omfattet af lokalplan 0511-2A.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der igangsættes en planproces for Bramdrupskovvej 15, som skaber grundlaget for udelukkende helårsbeboelse i ejendommen.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en anmodning om nyt plangrundlag for Bramdrupskovvej 15, som skaber grundlaget for helårsbeboelse.

Den pågældende ejendom er omfattet af lokalplan 0511-2A.

Ansøgers ejendom er beliggende i delområde 1, hvor lokalplan 0511-2A fastlægger, at anvendelsen skal være til offentligt formål (offentlig og privat virksomhed).

I Kommuneplan 2017 er ejendommen ligeledes udlagt til offentligt formål (daginstitution, børnehave o. lign).

Ansøger anfører, at der ikke er brug for, at ejendommen er udlagt til offentligt formål, og de ønsker heller ikke at drive erhverv fra ejendommen. De ønsker udelukkende at anvende ejendommen til boligformål.

Ejendommen fremstår som et beboelseshus og bærer ikke præg af at være en erhvervsejendom. Ejendommen bruges 100% til beboelse efter de har overtaget ejendommen, og det ønsker de også fremadrettet.

Yderligere anfører ansøger, at de ikke vil udstykke grunden.

De vil gerne i gang med at istandsætte deres ejendom (nyt tag m.m.) men de oplyser, at det ikke muligt at få den nødvendige finansiering, så længe huset er registreret til erhverv.

Den ønskede ændring i lokalplanen fra en blanding af erhverv og boliger til udelukkende bolig, kræver at anvendelsen i lokalplanen ændres. Det betyder, at der skal tilvejebringes et nyt plangrundlag.

Det er muligt at udarbejde et nyt plangrundlag for den pågældende ejendom.

Hvis der igangsættes en planproces, skal det anbefales, at der skal være fokus på, at der ikke skabes en mulighed for flere udstykninger i området, da det vil ændre områdets karakter væsentligt. Der er i dag et harmonisk samspil med eksisterende boligområder og Marienlund skoven, som ikke bør ændres.

Forvaltningen har tilbage i 2017 modtaget en tilsvarende ansøgning om ændring lokalplan 0511-2A for denne ejendom, hvor forvaltningen meddelte afslag. Forvaltningens begrundelse var, at der som udgangspunkt ikke udarbejdes lokalplaner for enkelt-ejendomme for at få ændret en anvendelseskategori. Udarbejdelsen af et nyt plangrundlag er dog eneste mulighed for at sikre ejendommens ændrede anvendelse.

Punkt 17: Forespørgsel om nyt plangrundlag for Platinvej 1

18/11342

Resumé

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel fra ejeren af Platinvej 1, om der kan placeres et Fitness center på ejendommen, som en del af en ny udvikling af denne.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at henvendelsen drøftes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Drøftet. Udvalget beder forvaltningen udarbejde en indstilling til næste møde.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel fra ejeren af Platinvej 1, om der kan placeres et Fitness center på ejendommen som en del af en ny udvikling af denne.

Den gældende lokalplan 0221-11 udlægger området til erhvervsformål og mere specifikt til nedenstående

Der må kun opføres og indrettes bebyggelse til eller udøves industri, eller større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og lagervirksomhed, transportvirksomhed, engroshandel samt forretnings- og servicevirksomhed, der har tilknytning til den enkelte virksomhed. Der kan dog etableres bilvirksomhed.

Det er forvaltningens vurdering, at det ikke er muligt at etablere et fitnesscenter indenfor den gældende lokalplans bestemmelser, jf. ovenstående.

Forvaltningen har tidligere meddelt tilladelse til Fitness centre i erhvervsområder, men det er sket i områder, hvor lokalplanen har udlagt områderne til blandt andet privat service eller fritidsområde.

Ovenstående betyder, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, hvis ønsket om Fitness center skal imødekommes. Forvaltningen har ingen aktuelle planer om ny lokalplan ved den pågældende ejendom.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at åbne op for fitnesscentre i erhvervsområdet vest for Vejlevej. Erhvervsområdet vest for Vejle er karakteriseret ved at være traditionelle erhvervsvirksomheder og forretning med særlig pladskrævende varegrupper. Hvis der skal åbnes op for fitnesscentre og dermed mere publikumsorienteret erhverv, så vil det ændre erhvervsområdets karakter, trafik og miljøforhold.

Øst for Vejlevej er der målrettet arbejdet med en omdannelse, hvor der i planlægningen mere satses på mindre miljøfølsomme erhverv og uddannelse. Dette blev bl.a. gennemført via kommuneplantillæg i sidste byrådsperiode, som nu er implementeret i kommuneplan 2017.

Ejeren har som et alternativ til en ny lokalplan spurt til muligheden for at få en midlertidig dispensation til et etablere fitness center. Omkring muligheden for en midlertidig dispensation, som kan være gældende i 3 år, bør det hænge sammen med, at det reelt vurderes, at der kan og skal planlægges for et fitnesscenter det pågældende sted. Derfor anbefales det ikke umiddelbart at meddele en midlertidig dispensation.

Punkt 18: Grundlag for kommuneplantillæg for udvidelse af aflastningsområde

17/13999

Resumé

På møde den 13. marts 2018 besluttede Økonomiudvalget at igangsætte planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet ved Kolding Storcenter. På denne baggrund blev der i april/maj indkaldt ideer og forslag til planlægningen i henhold til Planlovens § 23 c. Ved høringsfristens udløb den 18. maj 2018 var der indkommet 3 bemærkninger. Bemærkningerne var fra Kolding Handelsråd, Liva Stormarked og Vejen Kommune.

Kolding Handelsråd og Liva Stormarked ønsker ikke, at der åbnes mulighed for nye butikker til dagligvarer inden for aflastningsområdet. Handelsrådet anbefaler endvidere, at der fastsættes en mindste størrelse for udvalgsbutikkerne. Vejen Kommune forventer, at de forudsete konsekvenser ved aflastningsområdet ikke overstiger det i redegørelsen forudsatte niveau.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillægget ikke medtager muligheden for nye dagligvarebutikker ud over Bilka inden for det udvidede aflastningsområde,

at udvidelsen af aflastningsområdet omfatter del af Danfossgunden og området ved Albuen vest for Kolding Storcenter samt Retailparken syd for Kolding Storcenter,

at kommuneplantillægget med baggrund i delområder fastlægger en differentieret mindste butiksstørrelse for nye udvalgsvarebutikker til mellem 600 m² og 1.000 m², idet der åbnes mulighed for undtagelser.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Et flertal (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Hans Holmer (F), Ivan Balleby (Ø) og Jesper Elkjær (B)) indstiller forslaget til godkendelse.

Et mindretal (Hans Holmer (F), Ivan Balleby (Ø) og Jesper Elkjær (B)) indstiller 1. og 3. 'at' til godkendelse.

Samme mindretal indstiller ikke 2. 'at' til godkendelse med den begrundelse, at man bør afvente igangsætningen af planlægningen, indtil der foreligger nærmere viden om og vurdering af udviklingen på detailhandels- og bosætningsområdet.

Sagsfremstilling

På baggrund af Økonomiudvalgets beslutning den 13. marts 2018 om igangsætning af planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet har der været gennemført en proces med indkaldelse af ideer og forslag i perioden fra den 24. april til

den 18. maj 2018.

Der blev i den forbindelse udarbejdet en folder med beskrivelse af baggrunden for en eventuel udvidelse og spørgsmål til omfanget af den kommende planlægning (vedlagt som bilag).

Kommunen havde ved høringsfristens udløb modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Kolding Handelsråd
2. Liva stormarked v/Michael Bro Christensen
3. Vejen Kommune.

Ad 1) Kolding Handelsråd ser positivt på at Albuen, Danfoss og Retailparken inddrages i en udvidelse af aflastningsområdet. For at Kolding kan fastholde og udbygge sin position som handelscenter anbefales det, at der i området etableres nye konceptbutikker, som endnu ikke har etableret sig i nabokommunerne. Endvidere anbefales det, at der fastsættes en minimumsstørrelse for nye udvalgswarebutikker og, at der ikke på nuværende tidspunkt åbnes mulighed for etablering af nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet.

Kolding Handelsråd stiller sig gerne til rådighed for at udarbejde en ønskeliste til hvilke konceptbutikker der ønskes tiltrukket og deltager gerne i en dialog omkring fastlæggelse af minimumsstørrelser.

Forvaltningens bemærkninger

Planlægningen skal fremme et varieret butiksudbud i byerne og samtidig skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur. Det vurderes, at et tillæg til kommuneplanen vanskeligt kan præcisere hvilke konceptbutikker, der konkret skal etableres i aflastningsområdet. Men det er muligt ved hjælp af en mindste butikstørrelse på eksempelvis 1.000 m² at åbne mulighed for etablering af store udvalgswarebutikker, der ikke findes i Kolding i dag.

Ad 2) Liva stormarked bemærker, at der i de senere år er blevet givet tilladelse til mange nye dagligvarebutikker i Kolding. Der er således rigelig kapacitet i de eksisterende dagligvarebutikker til at absorbere en eventuel stigning i dagligvareforbruget frem til 2029.

Forvaltningens bemærkninger

Det vurderes umiddelbart, at der i aflastningsområdet ikke er behov for etablering af nye dagligvarebutikker. Den nordlige del af Kolding er velforsynet med dagligvarebutikker i bydelscentre ved Palme Allé, Vejlevej, Centervej og lokalcentrene ved Damhusvej og Paabyvej. Aflastningsområdet orienterer sig regionalt og en udvidelse af området vil primært have til formål at åbne mulighed for etablering af store udvalgswarebutikker, som ikke kan indpasses i den centrale bymidte.

Ad 3) Vejen kommune har ingen ideer eller forslag til planlægningen men bemærker, af forslaget forventes at få negative konsekvenser for både Vejen by og Vejen Kommune. Det forventes, at disse konsekvenser ikke overstiger det forudsatte niveau (*beskrevet i COWI's redegørelse, som blev forelagt på udvalgsrådet den 13. marts 2018*)).

Forvaltningens bemærkninger

I henhold til COWI's redegørelse vil en udvidelse af aflastningsområdet betyde en mindre omsætningsreduktion for detailhandlen i nabokommunerne. Det fremgår af redegørelsen, at der for Vejen By og Vejen Kommune kan forventes en reduktion i omsætningen på henholdsvis 2,3 % og 2,5 %.

Minimumsstørrelser for udvalgswarebutikker

For at sikre, at de nye butikker i aflastningsområdet supplerer den eksisterende detailhandel i Kolding bymidte og kommunen i øvrigt – foreslås det, at der fastsættes en minimums butiksstørrelse for nye udvalgswarebutikker. Med en minimums butiksstørrelser på 600-1000 m² i det udvidede aflastningsområde vil der kunne sættes rammer for en tydelig rollefordeling mellem bymidte og aflastningsområde. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i bymidten ligger på ca. 250 m².

Det er vigtigt at sikre, at der ikke sker en u hensigtsmæssig overlapning af varegrupper i forhold til de mindre udvalgswarebutikker i Kolding bymidte. Store udvalgswarebutikker har ofte et bredt sortiment og vil derfor på nogle varegrupper kunne blive konkurrenter til Kolding bymidte. Graden af overlap vil dog blive mindre med større butiksstørrelser end bymidten.

Det er imidlertid vanskeligt at sætte en ens minimumsstørrelse i hele det udvidede aflastningsområde. Da der er tale om både nye arealudlæg og eksisterende butiksområder, bør der ske en differentiering af butiksstørrelserne. Dette kan ske ved at opdele planområdet i delområder med særskilte rammer for de enkelte områder. Rammebestemmelserne kan således indeholde forskellige minimumsstørrelser og beskrive eventuelle undtagelser.

På kortet nedenfor angives forslag til hvordan en sådan områdeinddeling kan udføres i forhold til de eksisterende områder. Inddelingen skal ses som et første bud på en måde at håndtere områdets rammelægning. Dette vil blive kvalificeret i forbindelse med den endelige udarbejdelse af kommuneplantillæg.



Opdeling i delområder

Delområde		Minimumsstørrelse for nye udvalgswarebutikker	Undtagelser for eksisterende eller kommende butikker
Delområde A	Kolding Storcenter og Bilka	1.000 m ²	Udvalgswarebutikker i storcenteret kan indrettes uden minimumsstørrelser som eksisterende
Delområde C	Retailparken + Albuen	600 m ²	Ingen
Delområde D	Butikker ved Egtved Allé	1.000 m ²	Ingen
Delområde E	Danfoss-grunden nord for Bauhaus	1.000 m ²	Der kan indrettes én butik på 600 m ²

Skema med forslag til minimumsstørrelser i delområderne

Delområde A

Delområde A omfatter Kolding Storcenter og Bilka – det nuværende aflastningsområde. I dag har storcenteret ca. 100 udvalgswarebutikker med en gennemsnitlig butiksstørrelse på ca. 250 m². Enkelte butikker ligger på over 1.000 m². Det vil ikke være hensigtsmæssigt at fastsætte en minimumsstørrelse på butikkerne i centeret. Derimod kan det give mening at stille krav om, at nye udvalgswarebutikker i forbindelse med en udvidelse af storcenteret skal have en størrelse på mindst 1.000 m².

Bilka, ligger på sin egen matrikel og er registreret med 13.000 m². Butikken må betragtes som et ”hypermarked” - en slags megavarehus - der kombinerer supermarked og stormagasin. Typisk er Hypermarkeder på 10-25.000 m².

Delområde B

Delområdet omfatter 2 områder – området nord for Egtved Allé og det ubebyggede areal på Danfossgrunden nord for Bauhaus. Området nord for Egtved Allé ligger inden for det nuværende aflastningsområde og har kun udvalgswarebutikker på over 1.000 m².

Danfossarealet ønskes af en projektudvikler udbygget med udvalgswarebutikker på over 1.000 m², idet der dog ønskes en enkelt butik på 600 m². Projektudvikleren ønsker endvidere at etablere en dagligvarebutik inden for området. Det vurderes ikke, at der er behov for yderligere dagligvarebutikker inden for de nye arealudlæg.

Det foreslås, at der alene åbnes mulighed for udvalgswarebutikker på minimum 1.000 m² med en undtagelse, idet der kan etableres én butik på maksimalt 600 m².

Delområde C

Delområde C omfatter 2 områder – Retailparken syd for Kolding Storcenter og butiksområdet ved Albuen. Retailparken er oprindeligt opført til butikker med særlig pladskrævende varegrupper - en særlig kategori inden for detailhandel. I lokalplanlægningen blev der fastlagt en mindste størrelse på butikker på 600 m². Der ønskes mulighed for almindelige udvalgsvarebutikker, som bør have en mindste størrelse på 600 m² som oprindeligt planlagt.

Butiksområdet på Albuen omfatter forskellige butiksstørrelse. Gennemsnitsstørrelsen på de mindre butikker ligger på lidt over 600 m². Der er dog både butikker under 600 m² og butikker over 1.000 m². Det foreslås at mindste butiksstørrelsen fremadrettet fastlægges til 600 m².

Tidsplan for kommuneplantillægget

Det forudsættes at der med baggrund i ovenstående udarbejdes et kommuneplantillæg med henblik på behandling politisk behandling i august 2018.

Bilag

Folder - Indkaldelse af ideer og forslag

Bilag: Indkomne bemærkninger

Punkt 19: Status på budgetlægning 2019 samt overslagsårene 2020-2022 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets områder

18/8919

Resumé

Budgetbidraget for Plan-, Bolig og Miljøudvalgets områder svarer til vedtagne budgetramme for perioden 2019 - 2022. Rammerne revideres løbende og blev fremsat på økonomiudvalgets møde d. 24. april.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Budgetbidraget er udarbejdet i overensstemmelse med budgetprocedure 2019. Bidraget, der svarer til budgetrammen, betyder et uændret serviceniveau set i forhold til 2018. Rammerne er de nuværende, men revideres løbende og fremlægges på økonomiudvalgets møde d. 4. juni.

Bevillingsrammerne for Miljøpolitik er udnyttet således (i hele 1.000 kr.):

	2018	2019	2020	2021
Bevillingsramme	9.513	9.480	9.449	9.449
Budgetbidrag	9.513	9.480	9.449	9.449
Difference	0	0	0	0

Anm: Rammen for Miljøpolitik er fratrukket 515.000 kr. der vedrører Klima og overføres til Klima- og Teknikudvalget.

Bevillingsrammerne for Ejendoms- og boligpolitik er udnyttet således (i hele 1.000 kr.):

	2018	2019	2020	2021
Bevillingsramme	105	71	71	71
Budgetbidrag	105	71	71	71
Difference	0	0	0	0

Anm: En del af rammen flyttes i forbindelse af oprettelsen af afdelingen ”Strategisk vækst”. Der arbejdes på en model til overdragelsen.

Bevillingsrammerne for Ældreboliger er udnyttet således (i hele 1.000 kr.):

	2018	2019	2020	2021
Bevillingsramme	-16.305	-16.305	-16.305	-16.305
Budgetbidrag	-16.305	-16.305	-16.305	-16.305
Difference	0	0	0	0

Anm: Rammen for Ældreboliger er foreløbig.

Bidraget er i overensstemmelse med de korrigerede bevillingsrammer for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets områder pr. maj måned.

Punkt 20: Serviceudgifter Miljø, Ejendoms- og Boligpolitik pr. 30.04.2018

18/2939

Resumé

Ultimo april 2018 er forventningerne til Miljøpolitik (eks. Klima), serviceudgifter for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 0,5 mio. kr. mindre end det korrigerede budget.

Ultimo april 2018 er forventningerne til Ejendoms- og boligpolitik, serviceudgifter for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 1 mio. kr. større end det korrigerede budget. Dette skyldes en endnu ikke-realiseret effektivisering på rengøring på 2 mio. kr., hvoraf halvdelen forventes realiseres i 2018 og den anden halvdel i 2019.

Ultimo april 2018 er forventningerne til Ældreboliger for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 4 mio. kr. større end det korrigerede budget pga. manglende indarbejdelse af udgiftsbudget til planlagt vedligehold ved budgetlægning 2018.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Regnskabet for Miljøpolitik (eks. Klima) forventes at være 0,5 mio. kr. mindre end budgettet.

Regnskabet pr. 30.4.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Natur og vand	6.230.000	633.179	10%	1
Industri, jord og grundvand	-98.543	60.977	-62%	2
Miljø	2.161.642	176.928	8%	3
Landbrug	-97.907	4.420	-5%	4
Skadedyr		-5.763.776		5

Bæredygtighed	1.680.000	262.395	16%	6
Batterier	260.394	482	0%	7
I alt	10.135.586	-4.625.396	-46%	

Note

1: Udgifterne vedr. vandløbsvedligeholdelse, myndigheds- og projektopgaver i tilknytning til natur, kyster og vandløb, driftsudgifter til Skamlingsbankeprojektet og Naturpark Lillebælt samt vedligehold af outdoorfaciliteter. Det lave forbrug skyldes at en del vedligeholdelse endnu ikke er igangsat.

2: Budgettet for Industri, jord & grundvand anvendes typisk til konsulenthjælp og indkøb af udstyr til tilsyn, IT-programmer, licenser og kampagnemateriale i forbindelse med tilsyn og miljøgodkendelse på virksomheder. Budgettet kan herudover indgå som en buffer i forhold til de budgetterede indtægter fra brugerbetaling på tilsyn og miljøgodkendelser, som kan variere betydeligt fra år til år.

Brugerbetalingsindtægterne fra virksomhedsopgaver skal jf. bekendtgørelsen opgøres for opgaver udført i perioden fra den 1/11-2017-1/11-2018, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter den 1/11-2018. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 500.000 kr.

Forbrugsprocenterne for Industri, jord & grundvand forventes at ende på 100 % ved årets udgang.

3: Udgifterne vedrører projektarbejde. Udgifterne kommer løbende i løbet af året, mens indtægterne kommer sidst på året.

4: Budgettet på 98.000 kr. anvendes typisk til konsulenthjælp og indkøb af udstyr til tilsyn, IT-programmer, licenser og kampagnemateriale i forbindelse med tilsyn og miljøgodkendelse på landbrugsejendomme. Budgettet kan herudover indgå som en buffer i forhold til de budgetterede indtægter fra brugerbetaling på tilsyn og miljøgodkendelser, som kan variere betydeligt fra år til år.

Brugerbetalingsindtægterne fra landbrugsopgaver skal jf. bekendtgørelsen opgøres for opgaver udført i perioden fra den 1/11-2017-1/11-2018, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter den 1/11-2018. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 250.000 kr.

Forbrugsprocenterne på landbrugsopgaver forventes at ende på 100 % ved årets udgang.

5: De ca. 6 mill. kr. til skadedyrsbekæmpelsen opkræves via ejendomsskatten (0,08 promille af ejendomsværdien). Udgifterne går til entreprenør, som står for den kommunale rottebekæmpelse, administrative omkostninger, etablering af spær i institutioner (samt drift og vedligehold heraf) og til forskellige tiltag til rottebekæmpelse. Der indgås ny kontrakt, som træder i kraft 1. juli 2018. Da udgifter og indtægter er lige store udgør nettobudgettet et nul

6: Udgifterne vedrører bæredygtigheds projekter, som eksempelvis Grøn by, Troldhedesti og bæredygtig by.

7: Den samlede årlige udgift forventes at kunne holdes inden for det budgetterede beløb. En del af de samlede udgifter vil først blive konteret i forbindelse med regnskabsafslutningen. Ordningen administreres fra renovationen

Regnskaber for Ejendoms- og Boligpolitik forventes at være 1 mio. kr. over budgettet pga. en ikke-realiseret effektivisering på rengøring.

Regnskabet pr. 30.4.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Rengøringsafdelingen	-2.133.000	1.149.445	-54%	8
Plan, byg og ejendom	4.090.010	-341.191	-8%	9
Kommunale ejendomme	374.990	195.671	52%	10
I alt	2.332.000	1.003.925	43%	

Note

8: Rengøringsafdelingen er indtægtsdækket virksomhed og budgettet bør derfor være 0. Budgettet er en ikke realiseret effektivisering. Der arbejdes på en udmøntning af effektiviseringen. Det store forbrug skyldes tidsmæssige forskydninger.

9: Største post er byfornyelse som betales to gange årligt i juni og december. Derudover er der indtægter/udgifter på jorder, udlejningsejendomme samt ejendomme til salg. Budgettet forventes holdt.

10: Primært budget til design manual.

Regnskabet for Ældreboliger forventes at være 4 mio. kr. over budgettet. Dette skyldes, at ved en fejl er udgiften til planlagt vedligehold ikke blevet indarbejdet i budgettet. Ældreboliger er omfattet af balanceleje, som betyder, at et overskud eller underskud vil blive reguleret i det efterfølgende års husleje eller i de hensættelser, som er på den pågældende ejendom. Hovedparten af udfordringen løses gennem bevillingskontrollen hvor der overføres 2,7 mio. kr.

Regnskabet pr. 30.4.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Ældreboliger	-20.456.000	-6.218.825	30%	11

Note

11: Lejeindtægter for ældreboliger.

Bemærkning til Økonomiudvalget

Der er uafklarede udfordringer på Ejendoms- og Boligpolitik vedr. effektivisering af rengøring på 2 mio. kr., som forvaltningen arbejder med at realisere, samt der mangler et udgiftsbudget på Ældreboliger på 4 mio. kr. I bevillingskontrollen overføres 2,7 mio. kr. til ældreboliger

Der følges løbende op på budgetnoterne ved de administrative budgetopfølgninger. Når noterne er gennemført vil de fremgå af denne sag samt på kommunens hjemmeside.

Punkt 21: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Der forelå intet til drøftelse.

Sagsfremstilling

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

Aktivitet:

· Ingen.

Punkt 22: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Bilag

Orienteringspunkt til PBMU møde den 6. juni.

Orientering til Kolding Kommune om status for Baltic Pipe.

Notat tidsbegrænsning på langtidsparkering på statslige rastepladser.docx

Punkt 23: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-06-2018

Godkendt.