

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 14-12-2015

Mødedato Mandag d. 14. december 2015 kl. 13:00

Mødested Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Poul Erik Jensen, Asger Christensen, Jesper Elkjær, Knud Erik Langhoff, Mølle Lykke Nielsen (Fravær), Eea Haldan Vestergaard, Benny Dall

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af skema A, tilsagn til opførelse af 10 kommunale plejeboliger.....	3
Ansøgning om anlægsbevilling vedr. Kongebrocentret - udvidelse med 10 plejecenterpladser.....	6
Flytteopgørelse i forbindelse med kommunens lejeforhold på Kløverhøj.....	8
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0022-12 ved H. C. Petersens Vej og kommuneplantillæg 40....	10
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0541-11 Ved Eltangvej.....	15
Synopsis - lokalplan 0531-18 Ved Agerøvej, Drejensvej og Rytterskolevej.....	19
Synopsis - lokalplan 0042-15 og kommuneplantillæg 45 ved Kolding Åpark.....	22
Lovliggørelse af ombygning på bevaringsværdig ejendom, Lindegade 41, Christiansfeld.....	25
Bevillingsstatus pr. 31. oktober 2015 for Plan- og Boligudvalget.....	31
Orienteringspunkter.....	33
Orientering fra formanden.....	34
Deltagelse i aktiviteter.....	35

Punkt 1: Godkendelse af skema A, tilsagn til opførelse af 10 kommunale plejeboliger

15/19851

Resumé

Godkendelse af skema A, tilsagn til opførelse af 10 kommunale almene plejeboliger med tilhørende serviceareal i forbindelse med udvidelse af Kongebrocentret i Christiansfeld.

Sagen behandles i

Seniorudvalget, Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Social- og sundhedsdirektøren og by- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema A, tilsagn om støtte til opførelse af 10 kommunale almene plejeboliger med en samlet anskaffelsessum på 16.966.000 kr. inkl. moms godkendes,

at skema A, tilsagn til opførelse af 50 m² serviceareal med en samlet anskaffelsessum på 1.502.000 kr. inkl. moms og gebyrer godkendes,

at den foreløbigt beregnede årlige leje på gennemsnitlig 1.110 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter godkendes,

at tilføjelser til ABT93 i henhold til "Fællesbetingelser Totalentreprise" revideret 5. september 2012 finder anvendelse ved udbud af bygge- og anlægsarbejder i projektet ved Kongebrocentret,

at det besluttes at sammenlægge de 10 nye boliger med det eksisterende plejecenter.

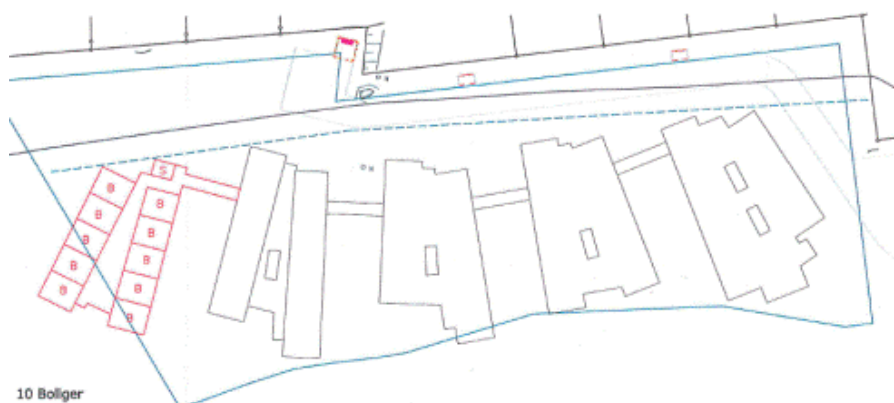
Sagsfremstilling

Som led i Kolding Kommunes fysiske udviklingsplan for seniorområdet besluttede Byrådet den 28. september 2015, i forbindelse med godkendelse af budget 2016, at udvide Kongebrocentret i Christiansfeld med 10 kommunale almene plejeboliger til indflytning primo 2018. Udvidelsen omfatter 10 boliger med et samlet bruttoetageareal på 720 m². Det gennemsnitlige boligareal udgør 72 m². I tilknytning til boligerne opføres 50 m² serviceareal.

Såvel boligerne som servicearealet etableres og finansieres med hjemmel i almenboligloven.

Boligdelen:

Boligerne opføres i fysisk sammenhæng med det eksisterende plejecenter og opfylder i øvrigt energikravene til lavenergibygninger, klasse 2015. Byggeriet opføres som tæt/lav.



Principskitse med placering af de 10 nye plejeboliger (rød streg)

Den samlede anskaffelsessum udgør 16.966.000 kr. inkl. moms, svarende til 23.564 kr. pr. m². Det gældende maksimumbeløb for 2015 udgør 23.070 kr. pr. m², og energitillægget for lavt byggeri udgør 970 kr. pr. m². Således udgør

det gældende maksimumbeløb inkl. energitillæg 24.040 kr. pr. m²

Den samlede anskaffelsessum finansieres således:

88% realkreditlån	14.930.000 kr.
10% kommunal grundkapital	1.697.000 kr.
2% beboerindskud	339.000 kr.

Som nævnt er midlerne til opførelsen af de 10 nye plejeboliger afsat i budget 2016 med en fordeling af rådighedsbeløb mellem 2016 og 2017 (se sag nr. 2). Da der er tale om kommunalt ejede boliger, vil udgiften til grundkapitalindskud ikke have en likviditetsmæssig betydning for kommunen, da det alene er en postering på status.

Efter gældende regler skal samtlige planlagte byggearbejder medtages under støttesagen, og der kan ikke undervejs undtages arbejder med henblik på udskydelse til senere udførelse, når byggeriet er gået i drift.

Den foreløbigt beregnede gennemsnitlige årlige husleje udgør 1.110 kr. pr. m², ekskl. forbrugsudgifter mv., heraf udgør kapitaludgifterne 660 kr. pr. m², og de øvrige driftsudgifter udgør 450 kr. pr. m². Forbrugsudgifterne inkl. IT, fællesantenne og øvrige udgifter er beregnet til at udgøre 133 kr. pr. m². Det bør bemærkes, at der er tale om en foreløbigt beregnet husleje, som i mindre omfang vil blive korrigeret i forbindelse med en sammenlægning af den eksisterende og nye bebyggelse, se nedenfor.

Til sammenligning ligger huslejeniveauet på Bertram Knudsens Have og Bramdrupdam Bofællesskab på henholdsvis 1.067 kr. og 1.179 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter.

Grundudgifter og sammenlægning

Udgangspunktet i almenboliglovens § 16 stk. 1 er, at hvert byggeforetagende skal udgøre en selvstændig afdeling, og at den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen. Bestemmelsen gælder dog ikke, når kommunen er bygherre, hvorfor der ved udvidelsen af plejecenteret med 10 boliger ikke sker særskilt udmatrikulering af grunden til det nye byggeri.

I støttesagen vedrørende opførelse af den eksisterende afdeling blev der medregnet udgifter til grundkøb af hele ejendommen i den støtteberettigede anskaffelsessum, ligesom lejerne i den eksisterende afdeling har bekostet driften og vedligeholdelsen af den samlede ejendom siden opførelsen. Således er grundarealet hvorpå udvidelsen skal ske at betragte som tilhørende det eksisterende plejecenter. Der medregnes derfor ikke udgifter til grundkøb i støttesagen til det nye byggeri, da dette vil betyde, at udgiften til grundkøb støttes to gange.

Kommunen kan beslutte, at der skal ske sammenlægning mellem kommunalt ejede ældreboligafdelinger, hvis det eksempelvis vurderes at give driftsøkonomiske fordele, hvilket gør sig gældende i nærværende projekt.

Ved sammenlægningen af afdelinger gælder der jf. driftsbekendtgørelsens § 77 stk. 2 et krav om huslejeudligning over højst 10 år, dog således at lejeforskelle som skyldes kapitaludgifter kan opretholdes.

Servicearealer:

Den samlede anskaffelsessum for servicearealet udgør 1.502.000 kr. inkl. moms. I henhold til almenboliglovens § 141 stk. 1 yder staten et servicearealtilskud på 40.000 kr. pr. tilknyttet bolig, dog maksimalt 60 % af anskaffelsessummen for servicearealerne. Således vil servicearealtilskuddet ved udvidelsen af Kongebrocenteret udgøre 400.000 kr.

Afvigelser fra ABT93

Det følger af almenboligloven og støttebekendtgørelsen, at når kommunen meddeler tilsagn til opførelse af almene boliger og servicearealer, skal kommunen stille en række vilkår og betingelser, som er gældende for tilsagnet. Blandt andet følger det af støttebekendtgørelsens § 30, stk. 2, at bygherren i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseraftaler lægger ABR og AB (i totalentreprise ABT93) til grund uden fravigelser.

Byrådet kan efter modtaget begrundelse i særlige tilfælde godkende fravigelser. Byrådet kan ikke give en generel godkendelse af fravigelser fra AB og ABT. En godkendelse skal således bygge på en konkret vurdering af de ønskede fravigelser i den enkelte sag.

I det konkrete projekt finder Kolding Kommunes ”Fællesbetingelser Totalentreprise” revideret 5. september 2012 anvendelse ved udbud af bygge- og anlægsarbejderne. I forhold til ABT93 er der tilføjelser med henblik på at kunne gennemføre en mere hensigtsmæssig administration af kontraktforholdene i forbindelse med byggeprojektet.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Seniorudvalget den 02-12-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 2: Ansøgning om anlægsbevilling vedr. Kongebrocentret - udvidelse med 10 plejecenterpladser

15/18512

Resumé

Ansøgning om anlægsbevilling til p.nr. 4773 og 4774 Kongebrocentret, udvidelse med 10 plejecenterpladser inkl. 50 m² servicearealer.

De ansøgte anlægsbevillinger er i overensstemmelse med det på investeringsoversigten for 2016 og 2017 optagne rådighedsbeløb i forbindelse med vedtagelsen af budget 2016.

Sagen behandles i

Seniorudvalget, Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren og Senior- og socialdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningerne imødekommes.

Sagsfremstilling

På budget 2016 er der, som et led i Kolding Kommunes fysiske udviklingsplan for seniorområdet, afsat midler til en udvidelse af Kongebrocentret med 10 plejecenterpladser i 2018. Udvidelsen omfatter 10 boliger på ca. 720 m² med tilhørende servicearealer på ca. 50 m².

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger:

Projekt 4773 – Kongebrocentret, udvidelse med 10 plejecenterpladser, Servicearealer

	Udgift	Indtægt
Anlægsbevilling	1.202.000 kr.	400.000 kr.

Fordeling af rådighedsbeløb

2016	397.000 kr.	
2017	805.000 kr.	400.000 kr.

Projekt 4774 – Kongebrocentret, udvidelse med 10 plejecenterpladser, boliger

	Udgift
Anlægsbevilling	17.309.000 kr.

Fordeling af rådighedsbeløb

2016	5.712.000 kr.
2017	11.597.000 kr.

De ansøgte rådighedsbeløb vedrørende boligdelen finansieres i anlægsperioden via byggelån. Ved projektets afslutning lånefinansieres 88% af den samlede udgift til boligdelen, 2% finansieres via beboerindskud mens den resterende del kassefinansieres. Finansieringen er lovbestemt.

De ansøgte anlægsbevillinger er i overensstemmelse med det på investeringsoversigten for 2016 og 2017 optagne rådighedsbeløb.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Seniorudvalget den 02-12-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 3: Flytteopgørelse i forbindelse med kommunens lejeforhold på Kløverhøj

15/20171

Resumé

Kolding Kommune har frem til den 30. april 2015 været lejer af Kløverhøj, afdeling 201-0 Lejerbo. I forbindelse med kommunens fraflytning af ejendommen er der arbejdet på en flytteopgørelse, hvor Lejerbo Kolding har indvilliget i at tilbagebetale Kolding Kommune 4,5 mio. kr. i for meget betalt leje. Det er et vilkår for Lejerbos frivillige betaling af beløbet, at de tilbagebetalte midler benyttes til dækning af den kommunale grundkapitaludgift i forbindelse med gennemførelse af nye almene boligprojekter med Lejerbo som bygherre.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kolding Kommune oppebærer et beløb fra Lejerbo på 4,5 mio. kr. svarende til det beløb, der efter kommunens opfattelse er opkrævet i for meget betalt leje i kontraktperioden, idet de tilbagebetalte midler dog øremærkes til kommunalt grundkapitalindskud efter nærmere aftale i forbindelse med gennemførelse af nye almene boligprojekter med Lejerbo som bygherre.

Sagsfremstilling

Kolding Kommune har i perioden fra den 1. januar 1977 og indtil den 30. april 2015 lejet Kløverhøj afdeling 201-0 af Lejerbo Kolding på en erhvervslejekontrakt til brug som plejecenter, men i forbindelse med opførelsen af OPP-projektet Vonsild Have opsagde kommunen lejemålet. Kommunen har således stået som lejer af ejendommen i stort set hele ejendommens levetid.

Som følge af kommunens opsigelse af lejemålet besluttede Lejerbo at forsøge at afhænde ejendommen. I oktober 2015 modtog Lejerbo et købstilbud på ejendommen, hvorefter Lejerbo Koldings organisationsbestyrelse den 9. oktober 2015 godkendte at afhænde ejendommen i henhold til det fremsatte købstilbud med forbehold for Byrådets godkendelse. Byrådet godkendte den 30. november 2015 afhændelsen.

I forbindelse med ophøret af kommunens lejeforhold er der foretaget en foreløbig flytteafregning, hvor kommunen i juni 2015 har fået tilbagebetalt lejemålsindskuddet på ca. 1,7 mio. kr. mod at foretage mindre reetableringsarbejder i ejendommen.

Af lejekontrakten fremgår det, at den årlige leje fastsættes således, at den giver dækning for ejendommens driftsudgifter, dvs. udgifter til prioritetsydelse, skatter og vandforbrug, forsikringer, renovation, administration og almindelig udvendig vedligeholdelse. Således er det forvaltningens opfattelse, at der er tale om en balanceleje, hvor lejebetalingen fastsættes på baggrund af udgiftsniveauet for ejendommens drift, herunder de udgifter der afholdes til almindelig udvendig vedligeholdelse. Lejerbo har dermed som udlejer oppebåret lejebetaling fra kommunen til at forestå den almindelige udvendige vedligeholdelse af ejendommen. I forbindelse med afhændelsen af ejendommen er forvaltningen blevet opmærksom på, at det af afdelingens regnskab fremgår, at der på vedligeholdelseskontoen står ca. 4,5 mio. kr., som er henlagt men ikke afholdt. Det er forvaltningens opfattelse, at kommunens lejebetalinger i perioden har været sat for højt og bør reguleres i forhold til de ikke afholdte vedligeholdelsesudgifter i kontraktperioden.

Forholdet har været drøftet med Lejerbo Kolding, som har været anerkendende over for kommunens argument, og Lejerbo har derfor indvilliget i at tilbageføre 4,5 mio. kr. til kommunen. Lejerbo har dog tilkendegivet, at det er en forudsætning for en frivillig tilbagebetaling, at de tilbagebetalte midler øremærkes som et bidrag til kommunal grundkapitalindskud til Lejerbos opførelse af nye almene familieboliger efter nærmere aftale mellem Lejerbo og Kolding Kommune.

Centralforvaltningens bemærkninger

Forslaget medfører meddelelse af tillægsbevilling i 2016 vedrørende seniorpolitik, nettodrift, hvor tilbagebetalingen af den for meget betalte husleje bogføres, på 4,5 mio. kr. Beløbet afsættes som grundkapital vedrørende de i sagsfremstillingen nævnte projekter idet det bemærkes, at frigivelse kræver særskilt ansøgning til Byrådet.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 4: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0022-12 ved H. C. Petersens Vej og kommuneplantillæg 40

15/5965

Resumé

Plan- og Boligudvalget vedtog den 14. september 2015 synopsis for Lokalplan 0022-12 Ved H. C. Petersens Vej i Kolding. Lokalplanforslaget er udarbejdet inden for de retningslinjer, der fremgår af synopsis, med følgende bemærkninger:

Ved udarbejdelse af lokalplanforslaget er det forsøgt at bevare de eksisterende gaderum. Mod H. C. Petersens Vej skal ny bebyggelse derfor ligge i en facadebyggelinje svarende til H. C. Petersens Vej 4K og 4L. Mod Gråksvej har det dog ikke været muligt at indpasse den ønskede bebyggelse i forlængelse af de eksisterende bygninger. I stedet er der indgået aftale om at bygherre køber den nordligste del af Gråksvej og lægger arealet til det nye boligområde, hvor bebyggelsen placeret som punkthuse langs den nye interne adgangsvej.

Forslaget indeholder mulighed for at opføre 21 boliger i op til 3 etager.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0022-12 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 40 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.

Sagsfremstilling

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



Luftfoto af lokalplanområdet 2014

Plan- og Boligudvalget vedtog den 14. september synopsis for lokalplan 0022-12 Ved H. C. Petersens Vej 2 – et havebolig/etageboligområde samt udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 40. Lokalplanen er udarbejdet af bygherres rådgiver.

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder med særlig vægt på at skabe rammer for øget bosætning og fortætning af bymidten.

Arkitektoniske forhold

Lokalplanforslaget fokuserer på, at det nye byggeri får en identitet, der bringer ny arkitektur til et område, der er præget af forskellig byggestil gennem de sidste ca. 80 år. Det nye byggeri skal sammen med de omkringliggende bygninger understøtte de eksisterende gaderum.

Mellem de nye boliger skal der skabes attraktive friarealer og en stiadgang gennem området, der forbinder H. C. Petersens Vej og Gråcksvej. Desuden skal der i lokalplanforslaget undersøges, hvorledes området bedst tilpasses klimaforandringer, da området ligger lavt og er udsat ved store regnskyl. Dette er i overensstemmelse med Arkitekturstrategiens indsatsområder: 'Rammer for livet' og 'Bebyggelse og landskab'.

Borgermøde

En række beboere fra Gråcksvej, H. C. Petersens Vej og Grønningen har taget initiativ til opstart af en beboerforening. Beboerforeningen inviterede Planafdelingen til møde, for at høre om planerne for H. C. Petersens Vej 2 og Byparken. På mødet deltog også Tegnestuen Mejeriet og bygherrer, der berettede nærmere om projektet og tidsplan for realisering. Ca. 35 borgere deltog i mødet. Der blev udtrykt bekymring for byggeri i 3 etager.

Lokalplanen

Lokalplanen giver mulighed for at opføre rækkehuse i 2 etager eller etageboliger i 2-3 etager. Der kan opføres 21 boliger. Bebyggelsen må maks. være 13 meter høj og den samlede bebyggelsesprocent må være maks. 72 %. Kommuneplantillægget danner et nyt rammeområde.

Synopsis lagde op til, at nyt byggeri skulle være med til at bevare de eksisterende gaderum, dette er justeret i lokalplanforslaget, hvor lokalplanområdet er udvidet med den nordligste del af Gråcksvej. Gråcksvej er en privat fællesvej. Nedlæggelse af en del af den private fællesvej Gråcksvej (efter nr. 20) er en forudsætning for realisering af lokalplanens byggemuligheder. Nedlæggelse kræver kommunens særskilte tilladelse efter privatvejsloven. Inden lokalplanen vedtages endeligt bør det være afklaret, hvorvidt nedlæggelse kan gennemføres.

Mod H. C. Petersens Vej får nyt byggeri facade mod gaden. Facaden skal ligge i en facadebyggelinje, som følger det gamle mejeri/elværk. Mod Gråcksvej fjernes den sidste bygning og det nordligste af Gråcksvej lægges til området friarealer. I stedet for at følge facaderækken på Gråcksvej, placeres tre fritliggende punkthuse. Der holdes afstand mod bebyggelsen på Grønningen ved at placere vej og parkering mod nord i lokalplanområdet.

I forbindelse med nyt byggeri i lokalplanområdet bliver det muligt for gående at bevæge sig igennem området.

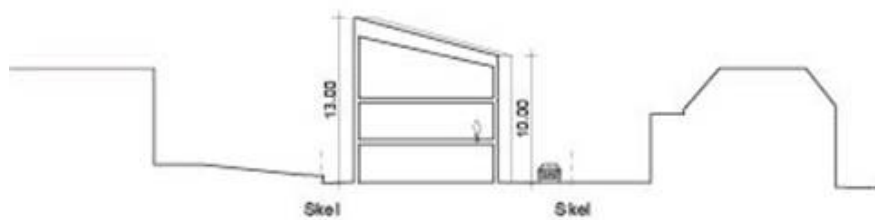


Illustrationen viser, hvorledes området kan bebygges med 21 boliger i punkthuse a 3 etager.

Forvaltningen har imødekommet bygherres ønske om 21 boliger opført i 3 etagers bygninger. Til grund for dette ligger en analyse af omgivelserne, der rummer en broget sammensætning af nyt og gammelt byggeri i op til 4 etager. På A. D. Bucharts Vej ligger en boligblok i 4 etager, på H. C. Petersens Vej ligger én bygning i 2½ etager imens der på Gråcksvej ligger 3 bygninger i 2½ etager. Byggeriet på H. C. Petersens Vej placeres lavere end tilstødende byggeri på Gråcksvej og H. C. Petersens Vej, imens det ligger på samme niveau eller lidt højere end boligerne på Grønningen.

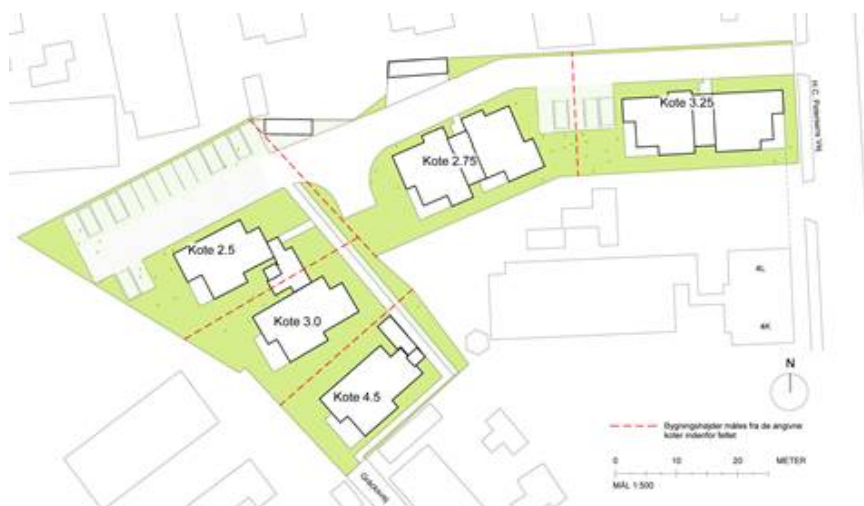
Lokalplanforslaget giver mulighed for at bebyggelsen får en maks. højde på 13 meter inklusiv elevatorårne. Derudover kan skorstene, afkast og lignende have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde. Dette er højere end de

bygninger, der ligger nærmest lokalplanområdet. Forhuset på Maskinfabrikken er mellem 8-9 meter høj. Bygningen Grønningen 9 er ca. 8-9 meter høj imens H C Petersens Vej 4 er ca. 8 meter høj. Gråksvej 22, som nedrives, er 11 meter høj.



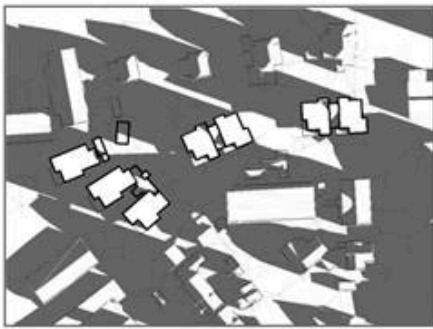
Herover ses et tværsnit A-A af hvorledes den nye bebyggelse kan udformes. Fra venstre mod højre er det H. C. Petersens Vej 4, 2 og Grønningen 9.

Da lokalplanområdet varierer i højde, skal bygningshøjden på 13 meter måles fra forskellige koter, alt efter hvor i området der bygges. Bygningshøjden skal måles fra koter mellem 2,5 – 4,5 meter.



Bygningshøjden skal måles fra forskellige koter alt efter hvor i lokalplanområdet der bygges.

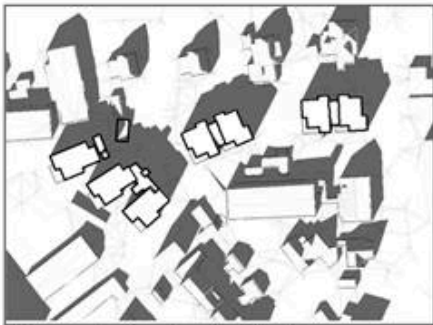
Muligheden for at opføre 3 etagers bygninger vil give visse skyggegener for bebyggelsen og haverne på Grønningen. Skyggepåvirkningerne fremgår af illustrationerne herunder. Samlet set vurderes skyggepåvirkningerne at være mindre væsentlige, idet haverne alene vil være påvirket af skygge i vinterhalvåret.



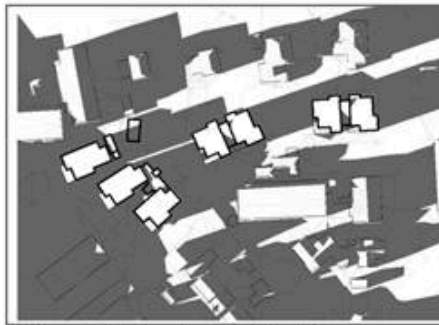
21. marts / september kl. 09



21. marts / september kl. 12



21. marts / september kl. 15



21. marts / september kl. 18



21. juni kl. 09



21. juni kl. 12



21. juni kl. 15



21. juni kl. 18

Skyggediagrammerne viser skyggerne ved solhverv, forårs- og efterårsjævndøgn

Lokalplanområdet ligger lavt i forhold til de omkringliggende arealer. Det betyder, at lokalplanområdet skal kunne håndtere store regnskyl. Regnbede kan være én af metoderne til at håndtere overfladevand.



Grundet terrænforholdene foreslås det at etablere regnbede langs skel og langs støttemure i skel.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer er der foretaget en screening af, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes i henhold til lovens regler. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring i 8 uger fra 15. december 2015 – 9. februar 2016. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse 9. marts 2016.

Efter vedtagelse erstattes den del af gældende lokalplan 0022-31, som er omfattet af lokalplanforslaget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Sagen udsættes, idet forvaltningen går i dialog med bygherren om at tilpasse projektet og variere etagefordelingen, så højden på byggeriet syd for bebyggelsen langs Grønningen reduceres.

Bilag

Lokalplanforslag til offentlig høring

Punkt 5: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0541-11 Ved Eltangvej

15/1522

Resumé

Lokalplanforslaget udlægger et boligområde, som er integreret med den eksisterende landsby. Området skal indeholde rekreative områder for både selve lokalplanområdet og det eksisterende Eltang. Området skal udvikles efter bæredygtige principper, og der skal være et alsidigt boligudbud - både mht. arkitektur, størrelse og ejerform.

Lokalplanen bygger på en helhedsplan for det nye område, og lokalplanen omfatter en første etape af den samlede plan.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0541-11, Ved Eltangvej – et boligområde fremlægges offentligt i 8 uger.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan, jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at beslutte om planforslagene skal sendes i offentlig høring.

Plan- og boligudvalget har i sin udvalgspolitik sat fokus på øget bosætning og på at udvikle nye attraktive boligområder – specifikt er peget på udvikling af Eltangområdet gennem en designproces.

I henhold til arkitekturstrategien skal boligområdet udvikles med udgangspunkt i at skabe sammenhæng med den eksisterende landsby. Arkitekturstrategien lægger endvidere vægt på at skabe mangfoldighed i boligområderne og gode fællesarealer.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende syd for Eltang og er ubebygget. Området er i byzone.

Terrænet inden for det nye byområde er mindre kuperet end det omkringliggende landskab, men falder imod nord. På den nordlige side af Eltangvej er en meget markant bakkeskråning med juletræsbeplantning, som danner en ryg for det nye byområde. Sydøst for området er et smukt forløb af skovklædte bakkeskråninger og mod sydvest skovbeplantning i et bølget landskab. Det kuperede landskab skaber værdifulde udkigspunkter.

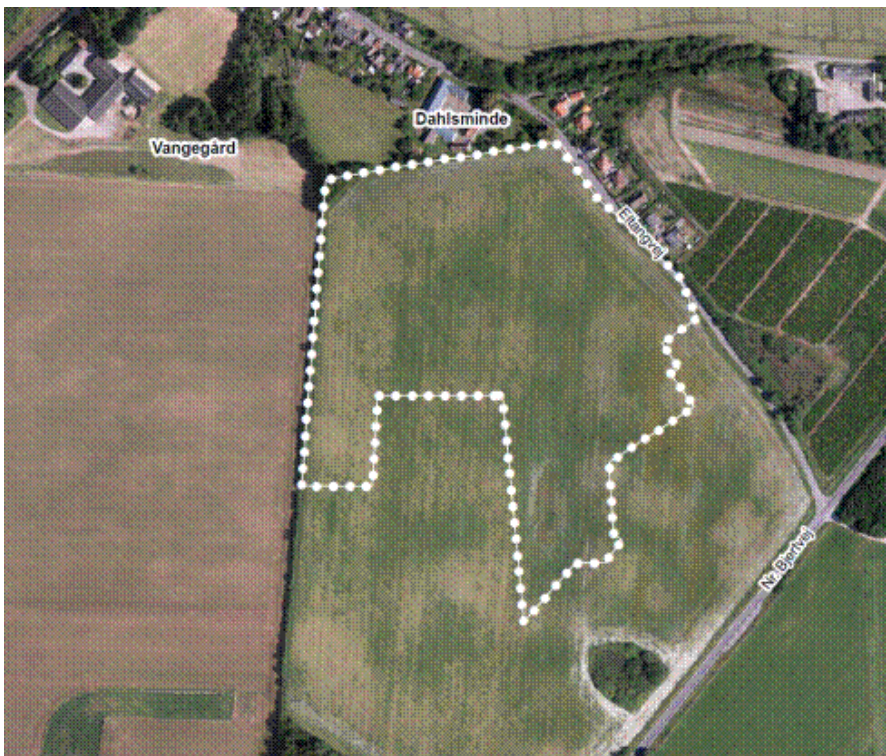
Helhedsplanen Eltang i udvikling

Der er udarbejdet en helhedsplan, ”Eltang i udvikling”. Lokalplanen omfatter første etape af den samlede plan.

”Eltang i udvikling” omfatter et stort areal umiddelbart syd for landsbyen Eltang. Lokalplanen omfatter 1. etape af helhedsplan, hvor der skabes mulighed for ca. 20 boliger til åben-lav og 40 til tæt-lav



”Eltang i udvikling” er udarbejdet som en designproces, med dialog med lokale borgere, eksperter, potentielle tilflyttere mm. med henblik på at skabe fremtidens boligområde. Helhedsplanen lægger stor vægt på at udnytte de mest attraktive steder i området som fælles grønne områder. Der lægges også op til at skabe løsninger med maksimal klimasikring og bæredygtighed.



Boliger

Det nye byområde giver plads til forskellige boligtyper som familieboliger, singleboliger, seniorboliger, flergenerationsboliger, bofællesskabsboliger. I den første etape giver lokalplanen mulighed for ca. 60 boliger. Planen giver plads til forskellige ejerformer som eje, leje og andel, samt forskellige bygningstyper som énfamiliehuse, dobbelthuse, forskellige typer tæt-lav bebyggelse og i en senere etape, (som ikke er omfattet af denne lokalplan) etageboliger.

I planen tilpasses bygningshøjderne til landskabet, bygningerne skal være med til at understrege det bølgede og kuperede landskab. På den østlige side af det nye hegn må der derfor bygges i 1½ etager (maks. 8,5 meters højde), hvor man på den vestlige side af det nye hegn må bygges i op til 2 etager. Det nye byområde bebygges med en bebyggelsesprocent på maks. 30 for åben-lav boliger og maks. 40 for tæt-lav boliger.

Lokalplanen sikrer arkitektonisk og formmæssig sammenhæng ved bestemmelser om tagformer.

Tagene kan udføres på 3 måder

1. Flade tage med en max hældning på 5 grader
2. Ensidig taghældning på max 20 grader
3. Ligesiddet sadeltag med en taghældning på max 45 grader

Bestemmelserne varierer mellem områderne. I delområde 1 med åben-lav bebyggelse skal tage udføres med ligesiddet sadeltag, da området er beliggende tættest på Eltang og dermed sikres en sammenhæng med byens udtryk. Derimod er det i delområde 2 med åben-lav mulighed for alle 3 tagtyper.



Veje og stier

Området betjenes af boligveje, hvor der er frit udsyn fra boligerne til vejarealet, som er fælles for alle trafikarter. Ved stikrydsninger og i sving etableres foranstaltninger, der sikrer meget lav hastighed. Dette princip indebærer, at der ikke må etableres stakit eller høj afskærmende beplantning mellem husfacade og vejareal.

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig og 1,5 pr. tæt-lav- enten på egen grund eller som fællesparkeringsplads.

Bepplantningsbælterne mod nord og mod vest bevares, der etableres desuden et nord-sydgående beplantningsbælte gennem området. Der etableres trampestier gennem de grønne rekreative.

Forsyning

Varmeforsyning i området skal ske via individuelle løsninger eller decentrale kollektive løsninger. Det betyder, at der f.eks. ikke vil komme fjernvarme til området

Miljøscreening

Miljøscreeningen vurderer ikke, at planen belaster miljøet. Da området er beliggende i OSD skal det afklares nærmere om der kan anvendes LAR løsninger i området

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Godkendt.

Bilag

lokalplanforslag 0541-11 Eltang - et boligområde

Punkt 6: Synopsis - lokalplan 0531-18 Ved Agerøvej, Drejensvej og Rytterskolevej

15/3262

Resumé

Kolding Kommuneplan 2013-2025 udlægger et nyt boligområde på ca. 20 ha mellem Nr. Bjert og Drejens Boligby. Den centrale placering i bydelen gør, at området anses for særdeles attraktivt til bosætning.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Helhedsplan for byudvikling ved Agerøvej og Drejensvej godkendes,

at der med udgangspunkt i helhedsplanens retningslinjer udarbejdes forslag til lokalplan og tillæg til kommuneplan, der muliggør opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager og opførelse af daginstitution,

at område 3 udlægges til offentligt formål som børneinstitution med mulighed for bebyggelse efter en nærmere planlægning.

Sagsfremstilling

Baggrund og planproces

Størstedelen af lokalplanområdet er i retningslinjerne for enkeltområde 0531-B3 i Kommuneplan 2013-2025 udlagt til haveboliger.

Som forarbejde til lokalplanen er der blevet udarbejdet en helhedsplan for området, som fastlægger en overordnet disponering af området. Helhedsplanens indhold fremgår af nedenstående. Et særligt fokusområde har været fællesarealerne, som er disponeret ud fra de aktiviteter, som en interessentgruppe med repræsentanter for Lyshøj Skolen, for børneinstitutioner samt for fritidsklubber og for grundejerforeninger i området har prioriteret i workshop afholdt af Kolding Kommune den 24. august 2015. Interessentgruppen inviteres til dialog under projekteringen og ved udførelsen af fællesanlæggene.



Helhedsplanen

Det foreslås, at den ny bebyggelse bliver et selvstændigt bud på et bæredygtigt boligområde. Udgangspunktet for byudviklingen bliver de stedlige værdier og muligheder, som de ses i landskabet, i Drejens Boligby og i lignende boligbebyggelser i Nr. Bjert.

Byudviklingen realiseres som eksempel på en bæredygtig bebyggelse omkring et grønt strøg, med social integration og klimasikring som et gennemgående tema.

En ønsket forøgelse af den maksimale etagehøjde fra 1½ etage til 2 etager og den foreslåede arealreservation til børneinstitution medfører udarbejdelse af tillæg til kommuneplan.

Lokalplanlægningen

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

Lokalplanen er desuden i overensstemmelse med Plan- og Boligudvalgets politik i forhold til at sikre et varieret udbud af bosætningsmuligheder.

I forhold til arkitekturstrategien er principperne anvendt i forbindelse med dialogen med interessenter i området, hvor der er blevet afholdt en workshop om områdets indretning forud for udarbejdelsen af helhedsplanen og lokalplanen. Arkitekturstrategien vil desuden blive taget i betragtning i lokalplanarbejdet.



Kolding Kommune ejer størstedelen af området, den resterende sydligste del hører til gården Banggård, hvis ejer er indstillet på at afhænde sin jord til byudviklingen.

Forvaltningen har udarbejdet Helhedsplan for byudvikling ved Agerøvej og Drejensvej, der skal sikre områdets bebyggelse en god sammenhæng med de tilstødende byområder i Nr. Bjert og Drejens Boligby. Helhedsplanens retningslinjer foreslås som ramme for forslag til lokalplan 0531-18 Ved Agerøvej og Rytterskolevej – et boligområde.

Lokalplanens område

Området afgrænses mod vest og syd af boligbebyggelse ved Kastaniely og Rytterskolevej, mod nord af Drejensvej, mod syd af Drejøvænget, Bjørnøvænget og Barsøvænget.

I planen er medtaget de beplantede fællesarealer syd for Agerøvej, med henblik på at lade arealerne indgå i planlægningen for fritidsaktiviteter i området. Arealerne indgår ikke i anden planlægning.

Rammer for fælles opholdsarealer

De fælles opholdsarealer skal udgøre en sammenhængende, grøn struktur, der kan styrke fællesskabet i Nr. Bjert og Drejens Boligby samlet set. Opholdsarealerne skal have en størrelse, der gør dem multianvendelige og som sikrer, at fritidsaktiviteterne foregår med respekt for naboskabet til skole, til børneinstitution og til beboelse. Skolen og områdets institutioner skal inddrages i indretningen med henblik på mulig anvendelse.

Arealerne med småskove og beplantning syd for Agerøvej skal aktiveres i planprocessen, så deres kvaliteter kan indgå i områdets planlægning.

Grønne anlæg

Friarealerne skal rumme anlæg til lokal opsamling og afledning af regnvand (LAR) tilpasset landskabet. Anlæggene skal indgå naturligt i bebyggelsens friarealer, anlagt eksempelvis på de fælles opholdsarealer eller langs vej- eller stiforløb. Opsamlingsbassiner skal anlægges langs Agerøvej, der er det lavest beliggende areal i området. Der skal udlægges areal som buffer eller til anlæg af jordvolde som skærm mod biltrafikstøjen fra Drejensvej og Agerøvej. Intensiv beplantning med træer, buske og stauder vil medvirke til at mindske afstrømningen af regnvand.

Rammer for bebyggelse

Der tænkes opført et alsidigt udbud af åben-lav og tæt-lav boliger. Bebyggelsernes udformning skal stimulere til et levende bomiljø, med de enkelte boligtyper placeret med hensyntagen til nærhed til skole og institutioner, samt til de fælles opholdsarealers karakter.

Kvaliteter i boligområdets fællesarealer i Nr. Bjert og i Drejens Boligby anvendes i områdets bebyggelse, med henblik på at skabe en genkendelig identitet for bydelen samlet set.

Område 3 – ved Drejensvej

Det vurderes hensigtsmæssigt at udlægge areal til en ny børneinstitution i området, der også henvender sig til Nr. Bjert – Drejens Boligby, med vejadgang fra Drejensvej. Arealudlægget skal kunne rumme en børneinstitution med et etageareal på 1.000 m² i et plan, gerne med adgang til større natur- og opholdsarealer.

Opførelsen af en børneinstitution forudsætter vedtagelse af en ny lokalplan for projektet.

Veje og stier

Områdets infrastruktur skal sikre en trafikssikker sammenhæng i bydelen og gode stiforbindelser til skole og børneinstitutioner, fritidsaktiviteter, dagligvarehandel og andre centerfunktioner, kollektiv transport, samt til landskabet omkring Eltang Vig.

Boligvejens udformning skal gøre den egnet til ophold og leg. Man skal kunne bevæge sig til fods på tværs af boliggrupperne, eksempelvis langs de åbne render, der afvander området.

Etablering af en børneinstitution omfatter en trafikssikker vej- og stiadgang fra Drejensvej, stiforbindelse til de omkringliggende boligområder og til markvejen ned mod Eltang Vig.

Et forslag til lokalplan forelægges Plan- og Boligudvalget den 8. februar 2016.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Godkendt.

Bilag

Plannotat, Helhedsplan for byudvikling ved Agerøvej og Drejensvej_.pdf

Punkt 7: Synopsis - lokalplan 0042-15 og kommuneplantillæg 45 ved Kolding Åpark

15/20665

Resumé

Forvaltningen har modtaget et projekt fra Bjert Invest A/S, som ønsker at opføre et boligårn på 19 etager i Design City Kolding.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 0042-15 ved Kolding Åpark med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2013-2025 med afsæt i sagsfremstillingens fokuspunkter,

at der indkaldes ideer og forslag forud for udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med Plan- og Boligudvalgets politik i forhold til at skabe rammerne for øget bosætning og sikre et varieret udbud af bosætningsmuligheder. Dette projekt vil bidrage til, at der kommer et øget udbud af eksklusive boliger.

I planprocessen vil arkitekturstrategien blive anvendt som dialogværktøj. Det er bl.a. med afsæt i følgende:

1. Et kommende etageboligbyggeri i 19 etager skal medvirke til at tilføre Design City Kolding identitet. Bl.a. med fokus på at lade nye markante bygninger, bebyggelser eller beplantninger blive karakterskabende i en form der bidrager til byens identitet.
2. Det skal afdækkes om byggeriet kan have en bæredygtig profil og have en nutidig arkitektur med respekt for

Projektet

Forvaltningen har modtaget et boligprojekt med vejadgang fra Kolding Åpark. Projektet omfatter et boligbyggeri i 19 etager med en højde på ca. 60 m. Der forventes at blive ca. 60 boliger i varierende størrelser, herunder 6 eksklusive lejligheder på over 200 m² og 1 enkelt lejlighed øverst på over 400 m². I tilknytning til boligerne etableres der et parkeringshus i 3 etager og 1 parterre, hvor der forventeligt bliver plads til ca. 100 p-pladser.

Stuen og 1. sal i projektet kan evt. anvendes til andre formål som f.eks. erhverv.



Projektet ønskes etableret inden for et eksisterende byggefelt i Design City Kolding, som fremgår af nedenstående kortudsnit.



Eksisterende planlægning

Området er omfattet af lokalplan 0042-13, som fastlægger området til et centerområde med mulighed for blandede funktioner, herunder bolig, erhverv, uddannelse og detailhandel.

Lokalplanen har til formål at skabe en ny, unik og moderne bydel med en stærk identitet og høj arkitektonisk kvalitet i nutidigt formsprog. Bydelen skal indeholde et miks af beboelse, uddannelse, liberalt erhverv, restauranter, caféer, serviceerhverv, kultur- og fritidsaktiviteter m.v. Bydelen skal understøtte Koldings position som designby.

Projektet er i overensstemmelse med de grundlæggende ideer for udvikling af området jf. ovenstående, men grundet højden på byggeriet samt de meget præcise krav til udformning af byggeri i den eksisterende lokalplan, er det vurderingen, at der skal udarbejdes ny lokalplan.

Kommuneplantillæg

Grundet den ønskede højde på 60 m og 19 etager skal der udarbejdes kommuneplantillæg til Kommuneplan 2013-2025.

Det anbefales, at der gennemføres en indkaldelse af ideer og forslag i forbindelse med kommuneplantillægget, da højden er en væsentlig ændring af det eksisterende plangrundlag.

Vurdering

Det er forvaltningens overordnede vurdering, at det fremsendte projekt er et spændende projekt og med en god arkitektur i respekt for en nordisk tradition. Projektet giver identitet og har samme formsprog som højhusene ved Tvedvej og sygehusets udbygning.

Det vurderes, at Design City Kolding er et fornuftigt område at placere et højt byggeri grundet beliggenhed nær havnen, hvor der i forvejen er højt byggeri. Derudover er Design City Kolding i forvejen tænkt gennemført med byggeri i stor skala med markant arkitektur og volumener.

Derfor anbefales med afsæt i ovenstående, at der igangsættes en planlægning med følgende fokuspunkter

1. Der skal ske en vurdering af støj- og miljøforhold især i forhold til havnen.
2. Det skal afdækkes via visualiseringer, hvordan projektet forholder sig til omgivelserne, og hvordan projektet indpasser sig i byen.
3. Hvordan kan projektet placeres mest optimalt inden for det pågældende byggefelt.
4. Der skal sikres de nødvendige friarealer.
5. Hvordan skaber projektet identitet til Kolding by.
6. Bygningen er placeret mellem Design City Kolding og den kommende byudvikling ved Marina Syd. Det skal undersøges i hvilken grad projektet kan tilføre området og byen kvalitet i form af offentlig adgang og benyttelse.
7. Vurdering af bæredygtighed bl.a. i forhold til energi, klimatilpasning, drift og vedligehold

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Godkendt.

Punkt 8: Lovliggørelse af ombygning på bevaringsværdig ejendom, Lindegade 41, Christiansfeld

14/7046

Resumé

Der er i 2009 sket ombygning af ejendommen Lindegade 41 i Christiansfeld. Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.142, hvis formål blandt andet er at sikre bevarelse af bevaringsværdige bygninger i området. Lindegade 41 er i lokalplanen angivet at have en bevaringsværdi 3 efter SAVE-systemet.

Da ombygningen er sket uden byggetilladelse, skal der ske lovliggørelse af forholdet.

Sagens dilemma er, at forvaltningen i 2011 har fået oplysning om, at der var foretaget ombygning på ejendommen. Heroverfor står en ombygning af en bevaringsværdig ejendom, i strid med principperne i lokalplanen og som er foretaget i ond tro.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan- og Boligudvalget beslutter, at der skal foretages en kombination af retlig og fysisk lovliggørelse fordelt med:

A) Retlig lovliggørelse i form af tilladelse/dispensation til:

- opretholdelse af overdækket areal og tagterrasse,
- anvendelsesændring fra enfamiliehus til etagebolig og
- indretning af uudnyttet tagrum til bolig

samt

B) Fysisk lovliggørelse i form af påbud om:

- tilbageførsel af tagkonstruktion til den oprindelige,
- ændring af tagbeklædning til rød vingetegl,
- udskiftning af PVC-vinduer/døre til træ-vinduer/døre

under forudsætning af, at der ved naboorientering/partshøring ikke indkommer væsentlige indsigelser, samt at ejeren dokumenterer overholdelse af bygningsreglementets tekniske krav som f.eks. isolering og brandsikkerhed.

Sagsfremstilling

Ejendommens bevaringsværdi

Lindegade 41 er i lokalplan 1.142 udnævnt til at være en bevaringsværdig bygning med en bevaringsværdi 3 efter SAVE-systemet. På bilag 1 findes et kortbilag, der viser ejendommens placering i Christiansfeld, mens der i bilag 2 er en nærmere beskrivelse af SAVE-systemet.

Forvaltningen vurderer, at det er væsentligt, at historiske enkeltbygninger beliggende i en sammenhængende helhed bevarer deres udtryk for ikke at svække det samlede miljø. Lindegade 41 er opført i 1908 og indgik, før sin ombygning, som en af flere velbevarede villaer i husrækken på nordsiden af Lindegade. Derfor blev Lindegade 41 udpeget som bevaringsværdig både ved udarbejdelsen af Kommuneatlas Christiansfeld i 1992 og i lokalplan 1.142 i 2006. Selvom ejendommen fremstår pæn og nyrenoveret efter sin ombygning, virker bygningen fremmed i husrækken, som dermed har mistet et betydende element i sin midte. Billeder af ejendommen før og efter ombygningen er vedlagt på bilag 3.

Før sin ombygning havde Lindegade 41 et helstøbt arkitektonisk udtryk, hvor bygningens udformning - også uden tanke på områdets kvalitet og historie - berettigede den til en anerkendelse. Den tidligere sammenhæng mellem materialer, bygningsudtryk og enkeltdele er tabt efter ombygningen. Lindegade 41 er fra en tid, hvor byggeskik og arkitektur var på et højt niveau.

Ombygningen

Ombygningen af ejendommen omhandler en ny tagkonstruktion, hvor bygningens højde hæves til ca. 9,5 meter og beklædes med røde engoberede vingefalsteglsten (overfladebehandlet, blank tagsten der i form og farve ikke ligner en

traditionel dansk tegl), nye vinduer og døre i PVC (plastic), opførelse af en tagterrasse over et nyt overdækket areal. Det oprindelige enfamiliehus med beboelse i stueetagen indrettes til 4 lejligheder, 2 i stueetagen og 2 på 1. sal. Billeder af ejendommen før og efter ombygningen er vedlagt på bilag 3.

Ombygningen er sket uden ansøgning om byggetilladelse. Det udførte kræver en byggetilladelse fordi:

- Ejendommen ændres fra enfamiliehus til fire selvstændige lejligheder.
 - De statiske forhold skal eftervises.
 - Der skal ske brandteknisk byggesagsbehandling.
 - Varmetabsberegning af 1. salen skal fremsendes.
- 1. salen inddrages til beboelse i stedet for at være et uudnyttet tagrum.

Derudover er ombygningen i strid med følgende forhold i lokalplan nr. 1.142, september 2006:

- § 1 formålet med lokalplanen er at bevare flere bevaringsværdige bygninger i området.
- § 6.1 der må ikke ske ombygning eller andre forandringer af bygninger med høj bevaringsværdi uden byrådets tilladelse.
- § 6.9 bygninger må have en højde på 8,5 m.
- § 7.4 vinduer og døre må ikke udføres i PVC.
- § 7.5 der må ikke opsættes udhængstage eller lignende overdækninger.
- § 7.10 tage skal forsynes med tegl (traditionel dansk tegl).

Planloven giver Byrådet mulighed for at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, så længe det ikke er i strid med planens principper.

Lokalplanens principper er reguleret i formåls- og anvendelsesparagrafferne, § 1 og § 3.

I redegørelsen til lokalplan nr. 1.142 er det væsentligste formål at give mulighed for, at området kan anvendes til centerformål, beboelse m.m. Herudover er formålet at bevare flere bevaringsværdige bygninger i området.

Forvaltningen ville med ejendommens bevaringsstatus i lokalplanen ikke have kunnet udstedt byggetilladelse og dispensation til det udførte på opførelsestidspunktet.

Sagsforløb

Sagens historik er detaljeret beskrevet i bilag 4.

Forvaltningen meddeler den 28. maj 2009 afslag på, at der må lægges sort ædelengroberede tagsten på ejendommen. I afslaget er det fremhævet, at der skal anvendes rødt tegl (som dansk vingetegl) og at ejendommen er omfattet af lokalplan 1.142. Afslaget begrundes med, at man ønsker at fastholde et ensartet udtryk i Christiansfeld midtby og ikke ønsker blanke tage, som vil virke reflekterende på sollys.

Forud for ansøgning om at anvende sort ædelengobede tagsten har ejeren den 27. februar 2009 fået skriftligt svar på en forespørgsel om at anvende sort tagsten. Af brevet bliver han oplyst om, at lokalplan 1.142 er gældende, og det oplyses, at der skal anvendes traditionel dansk tegl og at blanke og reflekterende tagmaterialer ikke er tilladt.

Forvaltningen bliver i 2011 gjort opmærksom på, at der er sket en ombygning af ejendommen. Det oplyses her, at tagkonstruktionen er ændret, så lokalplanens højdebestemmelse muligvis overskrides. Herudover oplyses det, at bygningen er bevaringsværdig i Kommuneatlas Christiansfeld fra 1992.

Forvaltningen kontakter ejeren og anmoder om indsendelse af oplysninger om ændringen. Ejeren indsender således ansøgning om byggetilladelse i december 2011, men da hele ombygningen på dette tidspunkt er foretaget og ejerens ansøgning ikke oplyser om ombygningens fulde omfang er forvaltningen ikke opmærksom på omfanget af de ulovlige forhold.

Fra september 2012 til oktober 2014 er der i sagsbehandlingen fokuseret på lovliggørelse af indkørselsforhold og udhuse. I den forbindelse besigtiger forvaltningen ejendommen af flere omgange.

I perioden fra september 2011, hvor forvaltningen kontakter ejeren med henblik på indsendelse af oplysninger og frem til april 2014, har forvaltningen ikke foretaget nogle sagsbehandlingsskridt i forbindelse med lovliggørelse af ombygningen af boligen.

Fra april 2014 til september 2014 afventer sagen supplerende oplysninger fra ejeren. Oplysningerne der modtages i september 2014 er dog ikke tilstrækkelige til at træffe afgørelse om lovliggørelse af boligen.

Ved afslutning af sagen om lovliggørelsen af indkørsel og udhuse i oktober 2014 anmodes ejeren igen om at indsende supplerende oplysninger for behandling af ombygningen af boligen.

I februar 2015 startes den egentlige sagsbehandling af selve boligen. Først her bliver forvaltningen opmærksom på omfanget af ombygningen.

I marts 2015 kontaktes ejeren, da der fortsat ikke er modtaget supplerende oplysninger. I perioden fra marts 2015 til september 2015 er forvaltningen jævnligt i kontakt med ejeren med henblik på at indhente tilstrækkeligt materiale for sagens fulde oplysning. I denne periode rykker forvaltningen af flere omgange ejeren for indsendelse af aftalte oplysninger.

Forvaltningen har den 28. september 2015 været på besigtigelse i lokalplanområdet, for at vurdere på eventuelle ombygninger af andre bevaringsværdige bygninger.

Det er forvaltningens opfattelse, at øvrige udpegede bevaringsværdige bygninger fortsat fremstår som en del af det oprindelige samlede bygningsmiljø i den østlige del af Lindegade.

Muligheder, konsekvenser og begrundelser

Der er følgende 3 muligheder for lovliggørelse af ombygningen:

- Retlig lovliggørelse

Ved retlig lovliggørelse gives der tilladelse og dispensation til opretholdelse af det udførte efter forudgående naboorientering og partshøring.

- Fysisk lovliggørelse

Ved fysisk lovliggørelse skal de ulovlige forhold ombygges/ændres således, at de føres tilbage til oprindeligt.

- Kombination af retlig og fysisk lovliggørelse.

I bilag 8 er retlig- og fysisk lovliggørelse skitseret i forhold til hinanden.

Momenter der indgår ved valg af lovliggørelsesform

I en afgørelse om lovliggørelse skal bygge- og planlovens formål betragtes samtidig med, at de forvaltningsretlige principper skal vurderes.

I det følgende skitseres de momenter, der skal indgå i en vurdering af valg af lovliggørelsesform.

Kunne tilladelse være opnået?

Inden der sker lovliggørelse, skal der laves en vurdering af, om ombygningen ville have kunnet opnå byggetilladelse og dispensation, såfremt der havde været ansøgt herom inden udførelsen. Denne vurdering har stor vægtning ved begrundelse om retlig eller fysisk lovliggørelse.

Lovens intentioner

Det udførte er i strid med lokalplanens principper. Der er i planloven ingen mulighed for at dispensere fra principperne i en lokalplan. Konsekvensen ved retlig lovliggørelse vil derfor være, at der skal laves en ny lokalplan for området.

God eller ond tro

Det er herudover afgørende om forvaltningen vurderer, at ejeren har handlet i god eller ond tro. Det er forvaltningens vurdering, at ejeren har været i ond tro, hvilket er et moment, der taler imod valg af retlig lovliggørelse og for fysisk

lovliggørelse.

Ejeren har i 2009, i forbindelse med ansøgning om sort ædelengoberet tegltag, udvist kendskab til, at der skal ansøges om ændringer. Derudover er der i afslaget gjort opmærksom på, at der skal anvendes tegl som dansk vingetegl samt, at ejendommen er omfattet af en lokalplan. På trods heraf bliver der foretaget omfattende ombygning og renovering, der er i strid med lokalplanen.

I ansøgningen om byggetilladelse i 2011 er det anført, at der er tale om en renovering og ikke en ombygning/udvidelse af boligen. Ejeren gør altså ikke opmærksom på de eksisterende forhold og de fremtidige forhold således, at det tydeligt fremgår, hvad omfanget af ombygningen omhandler.

Herudover bliver ejeren gentagne gange opfordret til at fremsende materiale omkring ombygningen, hvilket ikke sker.

Ejeren er ved brev af 25. april 2014 blandt andet blevet bedt om at indsende beregning af ny bebyggelsesprocent, beskrivelse af arealer der har fået ny anvendelse samt dør- og vinduesmateriale. Disse oplysninger, der anses for væsentlige for sagens afgørelse, har ejeren ikke fremsendt. Det er forvaltningen selv, der ved besigtigelsen den 28. september 2015 registrerer dør- og vinduesmateriale. Den 18. juni 2015 modtager forvaltningen efter flere forsøg oplysning om arealerne af lejlighederne, mens der fortsat ikke er fremsendt en beregning af bebyggelsesprocenten.

Hensynet til retsfølelsen

Retsfølelsen blandt øvrige borgere, som rettidigt ansøger om byggetilladelse taler sammen med det forhold, at ejer har været i ond tro for fysisk lovliggørelse og imod retlig lovliggørelse.

Præcedensvirkning

Hvis der meddeles tilladelse til en ombygning, så ejendommen ikke længere er bevaringsværdig, er det forvaltningens vurdering, at der inden for lokalplanområdet ikke kan nægtes tilladelse til ændring af andre bevaringsværdige bygningers bevaringsværdi.

Forvaltningens passivitet og ejers indrettelsessynspunkt

Forvaltningen har siden 2011 været i besiddelse af oplysning om, at der er foretaget ændringer på ejendommen. Forvaltningen vurderer derfor, at der er udvist en vis grad af myndighedspassivitet. Dette er et moment, der taler for retlig lovliggørelse.

Ombygningen har dog været afsluttet inden 2011, og forvaltningen har derfor ikke haft mulighed for at standse igangværende arbejder og dermed begrænse det ulovlige forhold. Forvaltningen har desuden ikke været bekendt med ombygningens omfang.

I de perioder, hvor der ikke er foretaget nye sagsbehandlingsskridt og sagen derfor har været i bero kan ejeren have indrettet sig med en forventning om, at forvaltningen har accepteret forholdene. Ejeren har ved møde den 16. september 2015 gjort opmærksom på, at han var af den opfattelse, at forholdene omkring boligen blev accepteret ved besigtigelsen den 30. oktober 2014.

Ejeren opfattelse er således, at de efter oktober 2014 har indrettet sig under det hensyn, at ombygningen var godkendt. Det betyder, at de i perioden fra oktober 2014 til marts 2015 har den opfattelse, at forholdene omkring ombygningen af boligen er accepteret. I perioden fra 2011 til 2014 er ejeren således opmærksom på, at der eksisterer et ulovligt forhold på ejendommen.

Forvaltningen har i besigtigelsesreferat fra den 30. oktober 2014, se bilag 5, oplyst ejeren om, at sagsbehandlingen med indretning af 4 lejligheder vil ske efter lovliggørelse af indkørselsforholdene. Af referatet fremgår det ligeledes, at ejeren skal fremsende redegørelse af det overdækkede areal/terrasse.

Ejeren nævner dog ikke noget herom, da forvaltningen igen i marts 2015 henvender sig til ham for at søge sagens fulde omfang oplyst.

Ved en afgørelse om hel eller delvis fysisk lovliggørelse må det forventes, at ejeren vil påklage afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet. Der vil i denne situation være risiko for, at Natur- og Miljøklagenævnet afgør, at der har været tale om myndighedspassivitet.

Der er ikke i lovgivningen fastsat frister for, hvornår en kommune i en sag om lovliggørelse skal have truffet afgørelse eller skal have foretaget bestemte sagsbehandlingsskridt. Retten til at kræve lovliggørelse kan imidlertid fortabes efter en vis tid på grund af passivitet. Ved bedømmelsen af, om kommunen har fortabt retten til at kræve lovliggørelse, må der generelt - foruden den forløbne tid - lægges vægt på, om ejeren af ejendommen har haft grund til at tro, at kommunens

tavshed i forhold til en konstateret ulovlighed er udtryk for en form for accept af det ulovlige forhold. Herudover, om det må anses for at være kommunens ansvar eller risiko, at kravet om lovliggørelse ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt.

Her kan anføres, at ejeren aldrig har oplyst forvaltningen om den massive ombygning samt, at der af flere omgange er blevet bedt om oplysninger, som aldrig er modtaget. Herunder også oplysninger om de forhold, der er i strid med lokalplanen. Det er således forvaltningen, der ved besigtigelse den 28. september 2015 konstaterer, at der er anvendt PVC-vinduer og -døre.

Ejeren har tillige endnu ikke indsendt ansøgning om dispensationer, så det er muligt for forvaltningen at se begrundelserne for overskridelserne af lokalplanens bestemmelser.

Natur- og Miljøklagenævnets sag **33-02558** afgør, at en kommune har mistet sin håndhævelsesret i forbindelse med en ulovlig opført kvist. Sagen påklages i 2011 og afgøres i 2014. I mellemtiden har sagen ligget stille ved kommunen i perioder på op til et år.

Natur- og Miljøklagenævnets sag 33-02026, hvor en kommune, midt i en lovliggørelsessag om bibeholdelse af en udestue, ikke har foretaget sig noget i en periode på 7 ½ måned, afgøres det, at kommunen har udvist myndighedspassivitet.

Privatøkonomiske og samfundsøkonomiske konsekvenser

Valg af fysisk lovliggørelse har privatøkonomiske konsekvenser for ejeren, der skal foretage ombygning og lejere, som skal fraflytte deres bolig. Ved en tilbageførsel af den nye tagkonstruktion til den oprindelige tagkonstruktion er det muligt, at der på grund af loftshøjden ikke kan indrettes beboelse på 1. salen eller, at der måske kun kan indrettes én bolig.

Udover privatøkonomiske konsekvenser skal samfundsøkonomiske konsekvenser også betragtes. En fysisk lovliggørelse betyder, at det materiale, der er anvendt til ombygningen ikke kan anvendes igen. Det handler blandt andet om tag, vinduer, spær, indvendig ombygning, spær og beklædning.

Proportionalitet

Ved en afgørelse om lovliggørelse skal proportionalitetsprincippet betragtes.

Omfanget af det ulovlige forhold, ejerens gode eller onde tro og øvrige borgeres retsfølelse skal ses i forhold til omkostningen for udbedringen, forvaltningens passivitet og ejerens indrettelsessynspunkt.

Forvaltningens indstilling

Det er forvaltningens opfattelse, at øvrige udpegede bevaringsværdige bygninger fortsat fremstår som en del af det oprindelige samlede bygningsmiljø i den østlige del af Lindegade.

Forvaltningen anbefaler derfor, at Lindegade 41 i et vist omfang tilbageføres og bevares - særligt af hensyn til helheden i husrækken og vigtigheden af at bevare historiens lag i Christiansfeld.

De ulovlige forhold som f.eks. ny tagkonstruktion, forkerte vinduer og tagsten er så store overskridelser af, hvad der er tilladt i lokalplanen, at det står mål med den økonomiske omkostning, der kan forventes at være ved tilbageførsel. Dette i forhold til, at ejeren anses at have handlet i ond tro, da forvaltningen flere gange oplyser, at der skal anvendes traditionel dansk tegl og at lokalplan 1.142 er gældende for ejendommen.

De samfundsøkonomiske konsekvenser ved en fysisk lovliggørelse anses som begrænsede, idet der er tale om en bygning på størrelse med et enfamiliehus.

Forvaltningen ville med ejendommens bevaringsstatus i lokalplanen ikke have kunnet udstedt byggetilladelse og dispensation til det udførte på opførelsetidspunktet. Dette fremgår også af afslaget på anvendelse af sort ædelengroberet tegl i 2009.

Forvaltningen anbefaler, at forholdene vedrørende Lindegade 41 lovliggøres fysisk til det niveau, der er nødvendigt for, at lokalplanens formål er overholdt.

Såfremt udvalget er enig i dette niveau, vil det medføre, at der kan træffes beslutning om en kombination af retlig og fysisk lovliggørelse, således at der meddeles dispensation og byggetilladelse til en del af byggeriet samt afgørelse om fysisk lovliggørelse af den resterende del af det udførte.

Niveauet for en kombination af retlig- og fysisk lovliggørelse kan placeres der, hvor bygningen vurderes at kunne opretholde en SAVE værdi på 4 og derved fortsat blive betragtet som en bevaringsværdig ejendom i henhold kommunens nuværende definition, der findes på bilag 7. I dette tilfælde vil lokalplanens formål blive efterlevet.

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et proportionalt indgreb så længe der kræves fysisk lovliggørelse til et niveau, hvor lokalplanens formål er opfyldt.

Følgende kombination af retlig- og fysisk lovliggørelse vurderes at sikre bygningens bevaringsværdi:

Retlig lovliggørelse i form af tilladelse/dispensation til:

- opretholdelse af overdækket areal og tagterrasse,
- anvendelsesændring fra enfamiliehus til etagebolig og
- indretning af uudnyttet tagrum til bolig

samt

Fysisk lovliggørelse i form af påbud om:

- tilbageførsel af tagkonstruktion til den oprindelige,
- ændring af tagbeklædning til rød vingetegl,
- udskiftning af PVC-vinduer/døre til træ-vinduer/døre

Vedtagelse af forslaget vil betyde, at spær og gavle skal fjernes for at rekonstruere den oprindelige tagkonstruktion herunder også nye tagsten. Herudover skal vinduer og døre skiftes. Efter naboorientering og partshøring vil der være mulighed for at meddele dispensation til tagterrassen. Ovenstående er udelukkende forhold der vedrører lokalplanen. Afhængig af beslutningen skal ejeren dokumentere overholdelse af bygningsreglementets tekniske krav som f.eks. isolering og brandsikkerhed. Såfremt disse ikke umiddelbart er efterlevet vil disse skulle udbedres og altså lovliggøres fysisk.

Ønsker udvalget at imødekomme ejeren yderligere, således at der træffes afgørelse om fuldstændig retlig lovliggørelse er dette også en mulighed, men vil efterfølgende kræve udfærdigelse af ny lokalplan for området, hvorved ejendommens bevaringsværdi udgår.

Sagens videre forløb

Når udvalget har besluttet, om der skal ske lovliggørelse enten retlig, fysisk eller en kombination af disse vil forvaltningen træffe den endelige afgørelse og indhente eventuel nødvendig teknisk dokumentation.

Ved beslutning om retlig lovliggørelse, skal ejeren, forud for forvaltningens endelige afgørelse, ansøge om dispensation og der skal foretages naboorientering til beboere og ejere i lokalplanområdet samt partshøring af berørte parter om forventelig afgørelse.

Herudover skal ejeren fremsende teknisk dokumentation, der efterviser, at bygningsreglementets bestemmelser er overholdt. Dette kan resultere i fysisk lovliggørelse af tekniske forhold.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 Oversigtskort.pdf

Bilag 2 Bevaringsværdi.pdf

Bilag 3 Billeder Lindegade 41.pdf

Bilag 4 Sagshistorik.pdf

Bilag 5 Besigtigelsesreferat fra møde den 30. oktober 2014.pdf

Bilag 6 Mødereferat 16.9.2015.PDF

Bilag 7 definition bevaringsværdi.pdf

Bilag 8 Retlig kontra fysisk.pdf

Punkt 9: Bevillingsstatus pr. 31. oktober 2015 for Plan- og Boligudvalget

15/1147

Resumé

Bevillingsstatus pr. 31. oktober 2015 for Plan- og Boligudvalget.

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen ultimo oktober 2015 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Drift af byggemodninger samt jorder	2.696	1.043	39%		
Fælles formål, bygningsafdeling og rengøringsafdeling	-252	198	-79%		1
Andre faste ejendomme	-1.032	-356	35%		
	3.419	2.133	62%		
	-1.318	-1.100	83%		
Byfornyelse	4.420	2.469	56%	56	2
	0	-19	0%	0	
Ydelsesstøtte	2.059	1.144	56%	56	2
	0	0	0%	0	
I alt	7.881	3.803	48%		

Note 1:

Der vil være tidsforskydninger i udgifter/indtægter, hvilket påvirker forbrugsprocenten, og gør det vanskeligt at opgøre en forventet forbrugsprocent.

Note 2:

Afventer sidste afregning ultimo 2015.

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen ultimo oktober 2015 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugs-	Note
--------------	---------------------------	---------------------	---------	---------------------	------

	kr.		procent	
Udlejningsejendomme samt KUA	1.792	1.342	75%	
	-2.386	-2.063	86%	
Ejendomme til salg	344	473	138%	1
	0	-15	0%	
I alt	-250	-262	105%	

Note 1:

Under ejendomme til salg føres driftsudgifter/indtægter vedr. ejendomme, der er/skal sættes til salg. Et evt. driftsoverskud/-underskud finansieres af effektiviseringspuljen.

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen ultimo oktober 2015 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugs- procent	Note
Ældreboliger	17.431	13.307	76%		
	-32.929	-26.664	81%		
I alt	-15.498	-13.358	86%		

For Plan- og Boligudvalget kan Budgetrealiseringen ultimo oktober 2015 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugs- procent	Note
Plan- og Boligudvalget	40	17	43%		
	0	0	0%		
I alt	40	17	43%		

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Godkendt.

Punkt 10: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Godkendt.

Bilag

Mundtlig orientering om telemast ved Binderup Strand

Mundtlig orientering om status for sagsbehandlingstider i Byggesagsafdelingen

Afslag på lovliggørelse af nyt sommerhusbyggeri, Mindegården 28

Orientering om status og tiltag på ungdomsboliger i Kolding Kommune

Punkt 11: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Godkendt.

Punkt 12: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Drøftet. Poul Erik Jensen og Asger Christensen deltager i mødet vedr. Moshuse torsdag den 17. december 2015 kl. 16-18.