

# REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 15-08-2018

**Mødedato** Onsdag d. 15. august 2018 kl. 13:00

**Mødested** Mødelokale 1.2 Vest

**Mødedeltagere** Birgitte Kragh, Molle Lykke Nielsen, Asger Christensen, Benny Dall, Hans Holmer (Fravær), Jakob Ville, Jesper Elkjær, Pernille Øhlenschläger Pedersen, Poul Erik Jensen

## Indholdsfortegnelse

Destination Lillebælt og Naturpark Lillebælt - snitflader og resultater.....	3
Drøftelse af muligheder for etablering af energipark.....	8
Kondemnering af boligen beliggende Bavnevej 1, 6580 Vamdrup.....	17
Anvendelse af Glasvej 2. Vamdrup.....	21
Anmodning om fristforlængelse for fremsendelse af skema B på Klostergården.....	25
Orientering om forslag til nye almene projekter.....	27
Ansøgning om ny lokalplan for Comwell.....	34
Ændringer til forslag til lokalplan 0912-13 Westerbygård - et boligområde med tilhørende kommun	38
Endelig vedtagelse af lokalplan 0814-12 El-vej med tilhørende kommuneplantillæg 12.....	47
Endelig vedtagelse af lokalplan 1221-21 Ødis - en lokalby.....	53
Endelig vedtagelse af lokalplan 1012-15 Ved Agtrupvej - et boligområde.....	63
Fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg 21 Ved Ingridvej, Seest.....	66
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0723-11 - Boliger ved Centervej med tilhørende kommunepla	71
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1211-42 Ved Nørregade i Vamdrup - et centerområde med tilh	75
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1315-11 Ved Allervej - et boligområde.....	79
Synopsis for lokalplan 0641-71 - Ved Vester Nebel Kirke - et offentligt område.....	83
Ansøgning om ny bebyggelse på Buen 11 i Kolding bymidte.....	87
Budget 2019 med overslagsår 2020-2022 - ændringsforslag for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets pol	91
Budget 2019 - Takster på Plan-, Bolig og Miljøudvalgets politikområder.....	97
Status på budgetlægning 2019 samt overslagsårene 2020-2022 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets	100
Bevillingskontrol 30. juni 2018 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politikområder.....	102
Serviceudgifter Miljø, Ejendoms- og Boligpolitik pr. 31.07.2018.....	104
Deltagelse i aktiviteter.....	108
Orienteringspunkter.....	109
Orientering fra formanden.....	110

# **Punkt 1: Destination Lillebælt og Naturpark Lillebælt - snitflader og resultater**

16/2797

## **Resumé**

Kolding Kommune er med i henholdsvis Destination Lillebælt og Naturpark Lillebælt samarbejdet med Fredericia og Middelfart Kommune.

Der redegøres for ansvarsfordeling, snitflader og konkrete leverancer fra de to organisationer til borgerne i de tre kommuner, potentielle tilflyttere og turismeprodukter som især brandes af Visit Kolding.

Desuden beskrives det også hvordan de to samarbejder er organiseret og finansieret.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Sagsfremstilling**

Kolding Kommune samarbejder med Fredericia og Middelfart Kommune om Destination Lillebælt og Naturpark Lillebælt.

Destination Lillebælt er et turismeudviklingssamarbejde, der har til formål, at styrke den fælles turismeudvikling gennem målrettede projekter.

Der er særligt fokus på aktiv kystturisme som cykling, fiskeri, vandsport og golf. Gennem private og offentlige samarbejder, hjælper Destination Lillebælt turismevirksomheder til at udvikle nye og forbedrede turismetilbud til turister og borgere.

Naturpark Lillebælt er Danmarks største marine naturpark.

Organisationen har til formål, at profilere områdets flotte natur og samtidig bidrage til at flere får glæde af naturen. Bæredygtighed er en central værdi i naturparkens udvikling af projekter og oplevelser. De skal give gæsterne og dem der bor i naturparken lyst til at beskytte og benytte naturen. Naturparkens overordnede ansvarsområder er:

- Skabe nærværende autentiske oplevelser gennem samarbejde, der er med til at passe på og forbedre det unikke marine landskab ved Kolding Fjord og Lillebælt.
- Formidle viden og glæden ved naturen, kulturhistorien og landskabet.
- Udvikle og gennemføre konkrete projekter, som skal styrke Naturpark Lillebælt som et ikon for naturområde og oplevelser. Projekter som Destination Lillebælt, Visit Kolding og Visit Lillebælt kan videre brande som nye turismetiltag.

Naturpark Lillebælts visioner, formål og konkrete indsatser er beskrevet i den naturparkplan, der blev godkendt af de tre byråd i september 2017 og som bl.a. var forudsætningen for at Naturpark Lillebælt blev godkendt af Friluftsrådet i december 2017 under mærkeordningen ”Danske Naturparker”.

Destinationen og Naturparken er meget centrale samarbejdspartnere for Visit Kolding og Visit Lillebælt, idet de to organisationer leverer produkter, som kan skabe vækst for turismeerhvervet og deres medlemmer gennem bl.a. branding og markedsføring af området både nationalt og internationalt.

Visit Kolding, Visit Lillebælt, Destination Lillebælt og Naturpark Lillebælt er derfor gensidigt afhængigt af hinanden. Nedenstående figur er fra Destination Lillebælts nyeste folder. Den illustrerer ansvarsfordelingen, snitflader og hvordan de tre parter samarbejder om at brande Lillebælt – særligt for de besøgende og de tre kommuners borgere.



I det følgende vil der blive redegjort for, hvilke konkrete projekter og leverancer, der er kommet ud af og er på vej fra henholdsvis Destination Lillebælt og Naturpark Lillebælt samarbejdet med særlig fokus på Kolding Kommune.

## Eksempler på turismeprodukter fra Destination Lillebælt

- Try3Golfprojekt med overnatning; et samarbejdsprojekt mellem Fredericia Golf Club, Golfklubben Lillebælt og Birkemose Golf Club samt en række overnatningssteder. Samarbejdet og fælles markedsføring har ført til et salg af 1.330 Try3Golf grenfees og 1.425 overnatninger i 2017 og en omsætning på knap 1,5 mio. kr.
- På cykelturismeområdet er 3 signaturcykelruter (6. juliruten, Marsvinruten og Christiansfeldruten) etableret og cykelkort er trykt. Ordningen Bed+Bike og Bike Friends er skabt og herunder er der solgt 8 mini cykelophold i 2017.
- Sammen med Gone Fishing, er der udviklet en fiskekanal på Youtube, der viser fiskefilm fra området med fokus på den store variation af fiskemuligheder, tilgængeligheden til fiskestederne og udstyr. Formålet er især at introducere tyske turister til lystfiskermulighederne.
- Afholdt Windsurfing Event i Hejlsminde i samarbejde med en række virksomheder, herunder Dunkerbek Windsurf Center i Hejlsminde. Formålet var eksponering af Lillebælt området i Nordtyskland for samlet brandværdi på 1.1 mio. Euro
- Østersørutesamarbejdet, hvor 16 kommuner i Danmark, VisitDenmark, Dansk Kyst- og Naturturisme og Dansk har samarbejdet om at åbne Danmarks længste cykelrute på 800 km.

## Eksempler på turismeprodukter der er på vej fra Destination Lillebælt:

- Introduktion af nyt produkt Try3Golf business til mødeturister
- Østersørutesamarbejdet, hvor 16 kommuner i Danmark, VisitDenmark, Dansk Kyst- og Naturturisme og Dansk Cykelturisme markedsfører pakketilbud på den attraktive cykelrute
- Guide til kajak i Naturpark Lillebælt – samarbejdsprojekt med Naturpark Lillebælt
- Oversættelse af relevante events og guidede ture til tysk og engelsk
- Markedsføringskoncept med turismevirksomheder og kursus i forretningsudvikling, hvor 12 virksomheder bliver opkvalificeret.

## Eksempler på produkter og leverancer fra Naturpark Lillebælt:

- Naturparkplan, der beskriver visioner, formål og omkring 40 konkrete indsatser og projekter
- 45 guidede ture i naturparken, de er alle beskrevet i en turfolder og bliver lagt på facebook og annonceret i ugeaviser.
- Der er uddannet unge ”Naturpark guider” på Lyshøjskolen og Vonsild Skole. Der er tale om en titel, skoleklasser får, når de har arbejdet med formidling i naturparken.
- Lillebælts hemmeligheder – et årligt arrangement i alle tre kommuner i 2017 blev det afholdt på Løverodde med ca. 600 deltagere.
- Naturrum i Middelfart, hvor man kan høre marsvinelyde og formidling om, hvad der befinder sig under vandet.

## Eksempler på produkter der er på vej fra Naturpark Lillebælt:

- Projektet ”Bælt balance” og formidling er med til at realisere en del af de indsatser der er beskrevet i Naturparkplanen, der blev vedtaget af byrådet i september 2017. Projektet skaber *forbedringer* i Lillebælt og Kolding Fjords havmiljø - fundamentet for hele naturparken, *øger forskning* i økosystemet i Lillebælt og *formidler* de forbedringer og resultaterne af den forskning, som projektet skaber. Et vigtigt element i formidlingen er *en flydende platform*, som kan trækkes fra havn til havn og som kobles til noget eksisterende havne/marina-areal – fx ved den nye Marina City, Løverodde eller Hejlsminde. Platformen kan bruges til formidling, foreningsmøder, skoleklasser, børnehaver og til ophold for borgerne i dagligdagen. Villum/VELUX Fondene og Nordea Fonden har tilkendegivet at de vil donere 20 mio. kr. under forudsætning af at hver af de tre samarbejdskommuner stiller personaleressourcer til rådighed og lægger en egenfinansiering på 1 mio. kr. i perioden 2019 – 2023, altså 200.000 kr. pr. år i 5 år. Der henvises til udvidelsesforslag fremsendt til budget 2019.
- Et naturrum ved Solkærø/Skibelund, der især skal formidle områdets fugle og i samarbejdet med Stenderup Halvøgruppen etablere flere stier i området. Friluftsrådet har bevilliget midler til projektet og der er indsendt ansøgning til Lokale og Anlægsfonden om yderligere finansiering. Der etableres lignende naturrum i de øvrige samarbejdskommuner.
- LIFE-projekt, hvor der etableres en række stenrev, der udplantes ålegræsenge og udvikles en metode til fugle- og naturtypeovervågning med drone. Der er tale om et samarbejdsprojekt med en række andre kommuner og EU's LIFE-fond har doneret 38. mio. kr. til projektet under forudsætning af at de involverede kommuner kan rejse den nødvendige egenfinansiering. For Kolding Kommune drejer det sig om 60.000 kr. årligt i 7 år fra 2019 til 2026. Der henvises til udvidelsesforslag fremsendt til budget 2019.
- Folder om indholdet og oplevelsesmuligheder i Naturparken, der vil blive oversat til tysk og engelsk
- Forbedre strandene målrettet turisternes behov (realisering af strandpotentialeplanen, der er et eksisterende projekt)

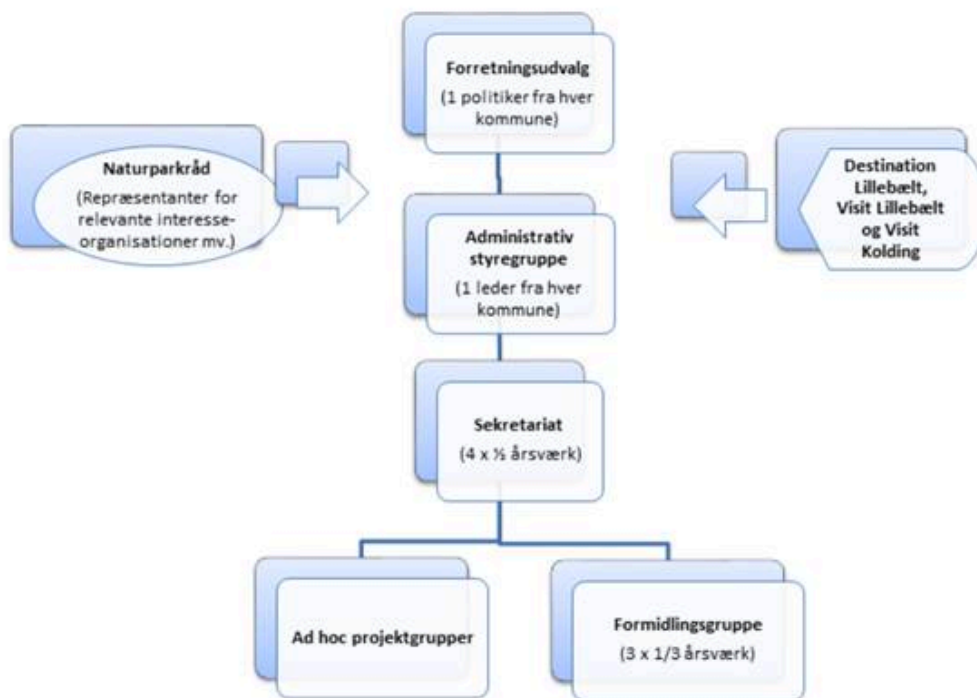
#### *Organisering og finansiering af Destination Lillebælt*

Destination Lillebælt er oprindeligt startet som et 2 årigt EU-støttet samarbejdsprojekt mellem Middelfart, Fredericia og Kolding Kommune i starten af 2013. I forbindelse med budget 2015 blev det besluttet at fortsætte samarbejdet ved at de tre kommuner afsatte 0,5 mio. kr. årligt fremadrettet til lønomkostning til en projektleder og en sekretariats medarbejder, konsulenthjælp, kørsel, kontorhold m.m. Det overordnede administrative ansvar er henlagt til en styregruppe, der har politisk repræsentation ved de tre kommuners borgmestre, direktørerne fra de to Visiter og embedsmandsrepræsentation fra samme organisationer.

#### *Organisering og finansiering af Naturpark Lillebælt*

I forbindelse med at Naturpark Lillebælt blev godkendt som naturpark blev der etableret ny politisk og administrativ organisering. Der er nedsat et forretningsudvalg, der består af en politiker fra hver af de tre kommuner. Eea Haldan Vestergaard (V) er Kolding Kommunens repræsentant og er i 2018 udpeget som formand. Formandsposten går på skift mellem de tre kommuner. Naturpark-udvalget træffer overordnede beslutninger om Naturpark Lillebælts udvikling og drift og varetager den politiske kommunikation til omverdenen.

Til at rådgive forretningsudvalget er der nedsat et naturråd bestående af interesseorganisationer, institutioner, brancher m.m. Den administrative organisation består af en styregruppe, et sekretariat og en naturvejledergruppe. Se nedenstående diagram.



Sekretariatet består af en halvtids ansat koordinator og en halvtids ansat medarbejder fra hver kommune. Sekretariatet står for den praktiske realisering og koordinering af naturparkplanens projekter samt udmøntning af de beslutninger der træffes i forretningsudvalget og styregruppen. Naturvejlederfunktionen bestående af en tredjedel naturvejleder fra hver af de tre kommuner. Gruppen har ansvaret for at afvikle en række ture og arrangementer, udvikle nye formidlingsmaterialer m.m.

Kolding kommunes andel til videreførelse af sekretariatet og naturvejlederfunktionen udgør 300.000 kr. årligt. Der henvises til udvidelsesforslag fremsendt til budget 2019.

## Bilag

Præsentation - Destination Lillebælt og Naturpark Lillebælt- Strategiske indsatser.pptx

## **Punkt 2: Drøftelse af muligheder for etablering af energipark**

14/17614

### **Resumé**

Byrådet afsatte på budget 2017 800.000 kr. til at belyse mulighederne for en energipark i Kolding Kommune.

Forvaltningen har i samarbejde med konsulentvirksomheden Transition udarbejdet et grundlag for det videre arbejde med en energipark. Der er indsamlet erfaringer fra andre kommuner, lavet en undersøgelse blandt kommunens borgere, afdækket hvilke værdier, der skabes ved etablering af forskellige energiparkkoncepter, kortlagt relevante aktører, samt givet en juridisk vurdering af Kolding Kommunes handlerum.

På denne baggrund er der beskrevet tre koncepter for etablering af en energipark i Kolding Kommune.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget tager redegørelsen til efterretning,

at udvalget drøfter koncepterne for etablering af en energipark i Kolding Kommune og tager stilling til, om der skal arbejdes videre med et eller flere af koncepterne,

at der i tilfælde af beslutning om at arbejde videre med et eller flere af koncepterne udarbejdes ændringsforslag til budget 2019 om at afsætte økonomi til 1 årsværk i 3 år.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

Godkendt.

Der udarbejdes ændringsforslag til Budget 2019 om at afsætte 500.000 kr. pr. år i 3 år til at arbejde videre med koncepterne i samarbejde med relevante aktører.

### **Sagsfremstilling**

Byrådet afsatte på budget 2017 800.000 kr. til at belyse mulighederne for en energipark i Kolding Kommune. Den oprindelige baggrund for at arbejde med en energipark i Kolding Kommune var, at samle produktionen af vedvarende energi på ét område, og dermed reducere antallet af steder i Kolding Kommune til store energianlæg. Det var ligeledes et ønske at arbejde med muligheden for at sikre større afstand til eksisterende boliger fra vindmøllerne. Endeligt var der ønske om et demonstrationsprojekt, der kunne give positiv omtale til Kolding Kommune.

Etablering af en energipark kan oplagt komme til at bidrage væsentligt til kommunens satsning om at være foregangskommune inden for cirkulær økonomi. Cirkulær økonomi har et stærkt fokus på opsamling og genanvendelse af ressourcer, og vedvarende energi er en grundforudsætning for den cirkulære økonomi, da det meste forarbejdning, forædling eller bortskaffelse kræver tilført energi. Det er derfor oplagt at indtænke en energipark i Kolding Kommunes

arbejde med cirkulære økonomi. Fx ved at sikre en lokal udnyttelse af kommunens affaldsressourcer til at producere forskellige typer brændsel til fx transportsektoren.

Konsulentvirksomheden Transition har gennemført et større analysearbejde og udviklet tre koncepter for etablering af en energipark i Kolding Kommune.

I arbejdet er der kigget bredere på begrebet energipark set i lyset af dels erfaringer fra projekter med udbygning af vedvarende energiproduktion dels forventningen til udviklingen på energiområdet.

Der er i dag bred politisk enighed om, at Danmark frem mod 2050 gradvist skal udfase brugen af fossile brændsler i energiforsyningen og i stedet erstatte disse med brugen af vedvarende energikilder. En stor bestanddel af den vedvarende energi forventes at komme fra fluktuerende energikilder såsom vind og sol, hvilket stiller nye udfordringer til energisystemet, for at kunne opretholde stabilitet og forsyningsikkerhed. Det danske Energisystem forventes derfor gradvist at skulle omstilles, så der i fremtiden vil være øget fokus på lagringsteknologier, intelligent forbrug samt et langt højere samarbejde og planlægning på tværs af energisektoren.

I juni 2018 indgik regeringen en ny energiaftale med alle Folketingets partier. Energiaftalen indeholder en bred vifte af ambitiøse, grønne initiativer og lempelser af afgifter på el, der skal bidrage til den grønne omstilling og som kan have betydning for en eventuel kommende energipark i Kolding. Bl.a. afsættes en pulje på 240 mio. kr. årligt til etablering af nye anlæg til biogas og grønne gasser. For fjernvarmesektoren afskaffes produktionsbindingerne, hvilket vil gøre det muligt for værkerne at udskifte fyring med naturgas til billigere og grønne alternativer.

### *Analysegrundlag for overvejelser om energipark*

Transitions udvikling af koncepter baserer sig endvidere på følgende analysegrundlag:

- Erfaringer fra andre energiparker i Danmark såvel som i udlandet. De enkelte energiparkers koncepter, energimæssige synergier, problematikker de måtte have mødt, og potentielle fremtidige planer er belyst.
- Juridisk grundlag. Beskrivelse af de overordnede juridiske rammer for, hvordan Kolding kan involvere sig i de forskellige koncepter, fx. kommunens muligheder for investering i vedvarende energi samt mulighed for at sikre vedvarende energianlæg i lokalplaner mv.
- Værdistrømsanalyse – kortlægning og synliggørelse af mulige værdiskabelser, der kan være i de delelementer, en energipark kan bestå af.
- Borgeranalyse. Borgernes holdninger til vedvarende energiproduktion kan have afgørende betydning for, om et eventuelt vedvarende energianlæg eller energipark kan gennemføres med succes eller der risikeres en fiasko. Ved hjælp af antropologiske undersøgelser blandt borgere i Kolding Kommune er her undersøgt præferencer og holdninger for og imod vedvarende energiproduktion. Undersøgelsen har resulteret i en række konkrete anbefalinger.
- Aktør- og netværkskortlægning – kortlægning og beskrivelse af en lang række aktører, der kan være relevante at inddrage.

En energipark kan have mange udformninger og formål fx:

- Produktion af vedvarende energi
- Skabe synergi mellem teknologier – inden for produktion, lagring og intelligent udnyttelse af energien
- Vækst – eksempelvis i form af arbejdspladser
- Positiv omtale – eksempelvis i form af et grønt fyrtårnsprojekt
- Sikre vidensopbygning og udvikling – eksempelvis ved at understøtte lokale uddannelser eller muligheden for at lokale virksomheder kan deltage i energiparken
- Demonstrationsprojekt

### *Erfaring fra andre energiparker*

I forbindelse med etableringen af andre energiparker har der vist sig en række barrierer, der på den ene eller anden måde har forsinket, fordyret eller forhindret etableringen af energiparken. Der er opstillet en række opmærksomhedspunkter for at sikre gennemførelsen af projektet med succes:

- Behov – en energipark bør etableres med henblik på at opfylde eksisterende behov. Hvis behovet først forventes at opstå på et senere tidspunkt, er der stor risiko for, at forudsætningerne ændrer sig, og grundlaget for energiparken falder bort.
- Risiko – man skal være opmærksom på, hvilken risiko der er forbundet med de valgte løsninger. Fx hvis der anvendes ny og relativt uafprøvet teknologi, hvor der kan være risiko for, at teknologierne viser sig ikke at kunne leve op til forventningerne. Nogle former for ny teknologi kan endvidere være afhængig af fx offentlig støtte, hvilket gør dem sårbare over for ændringer i fx de politiske prioriteringer.
- Simpelt – opmærksomhed omkring, hvorvidt en energipark gøres så stor og kompliceret, at for mange elementer skal spille sammen på samme tid. Det er en fordel at planlægge energiparken i etaper, så der kan ske tilpasning til evt. ændrede markedsvilkår og rammebetingelser.
- Forankring – Det er almindeligt med lokal modstand mod energiparker. En tidlig borgerinvolvering omkring etableringen af en energipark er derfor central, for at kunne forstå elementerne i modstanden, og for at kunne imødegå den vha. tilpasninger, information eller andre tiltag. Det er vigtigt, at de lokale borgere oplever relevansen af energiparken

Etableringen af en energipark kan ske enten fra bunden eller med udgangspunkt i elementer og faciliteter, der allerede er til stede. Ved at inddrage eksisterende elementer i planlægningen mindsker man en del af usikkerheden omkring projektet. Omvendt gør brugen af eksisterende faciliteter det også i højere grad nødvendigt, at øvrige aktører er i stand til at tilpasse sig, og de fysiske rammer kan sætte barrierer for teknologianvendelsen. Ved i stedet at etablere energiparken helt fra bunden på én samlet grund, opnås til gengæld gode muligheder for at integrere helt nye og uprøvede teknologier og koncepter, og på den måde være med til at understøtte forskning, udvikling og demonstration. En nyetablering er afhængig af, at en række aktører er i stand til at finde sammen om at definere det nærmere indhold i energiparken, og kan derfor være vanskelig at styre fra centralt hold særligt i opstartsfasen.

### *Tre forskellige energiparkkoncepter*

Der er arbejdet med og udviklet tre forskelligartede energiparkkoncepter.

For alle koncepterne gælder, at indholdet i vidt omfang kan omroteres, udelades eller udskiftes afhængig af behov og ønsker. De tre koncepter udelukker ikke hinanden og kan etableres side om side og således supplere hinanden.

Typisk vil man opfatte en energipark som et fysisk afgrænset område, hvilket er grundlaget for to af de udviklede koncepter. I det sidste koncept er der tale om en "virtuel energipark", der dækker over, at energiparken består af en række forskellige energiproducerende- og forbrugende anlæg spredt over hele kommunen, som bindes sammen af en central styring.

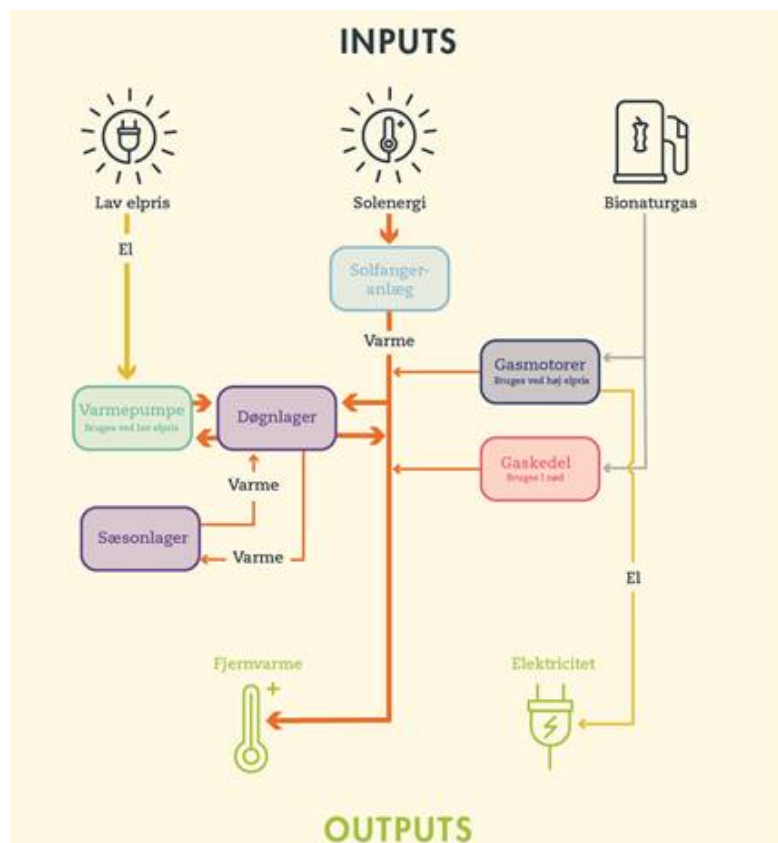
Alle koncepter er udviklet af Transition med involvering af de centrale aktører med henblik på at sikre, at koncepterne er gennemførlige og relevante.

De tre koncepter er:

### Koncept A - Fremtidens Fjernvarme

Konceptet tager udgangspunkt i de eksisterende fjernvarmeværker i Kolding Kommune, som bliver ramt ved bortfaldet af grundbeløbsstøtten i udgangen af 2018. Her er en motivationsfaktor for værkerne i at holde varmeprisstigningerne nede. Konceptet kombinerer en række forskellige teknologier med fokus på både produktion og lagring af vedvarende energi.

De primære elementer i energiparken er kombinationen af: Lagringskapacitet kombineret med en varmepumpe. En solfanger til produktion af varme direkte til nettet eller til lagring samt muligheden for en gasmotor til brug ved høje elpriser.



En Energipark baseret på Christiansfeld Fjernvarmeværk vurderes at kunne etableres på 12-24 måneder, såfremt der kan opnås opbakning fra fjernvarmeværket selv. Det skal bemærkes at Plan- Bolig- og Miljøudvalget i april 2018 godkendte et

projektforslag for etablering af et varmepumpeanlæg på Christiansfeld Fjernvarme. Et anlæg der forventes taget i drift i 3. kvartal 2018.

By- og Udviklingsforvaltningen vurderer, at det ikke vil være muligt, at konceptet kan gennemføres med Vamdrup Fjernvarme med samme tidshorisont, da det i givet fald nok vil medføre større ændringer med deraf følgende behov for mere plads. Desuden overvejer Vamdrup Fjernvarme p.t. tilslutning til TVIS, og dermed er der ikke samme grundlag for at engagere sig i energipark-modellen.

Kommunens rolle:

Der er en indgang for Kolding Kommune i at understøtte en proces, der kan bidrage positivt til udfasning af fossile brændsler. Kolding Kommune har et bestyrelsesmedlem i Christiansfeld Fjernvarmeselskabs bestyrelse, hvilket giver kommunen mulighed for at påvirke hvilke løsningsmuligheder, der drøftes i værkets bestyrelse.

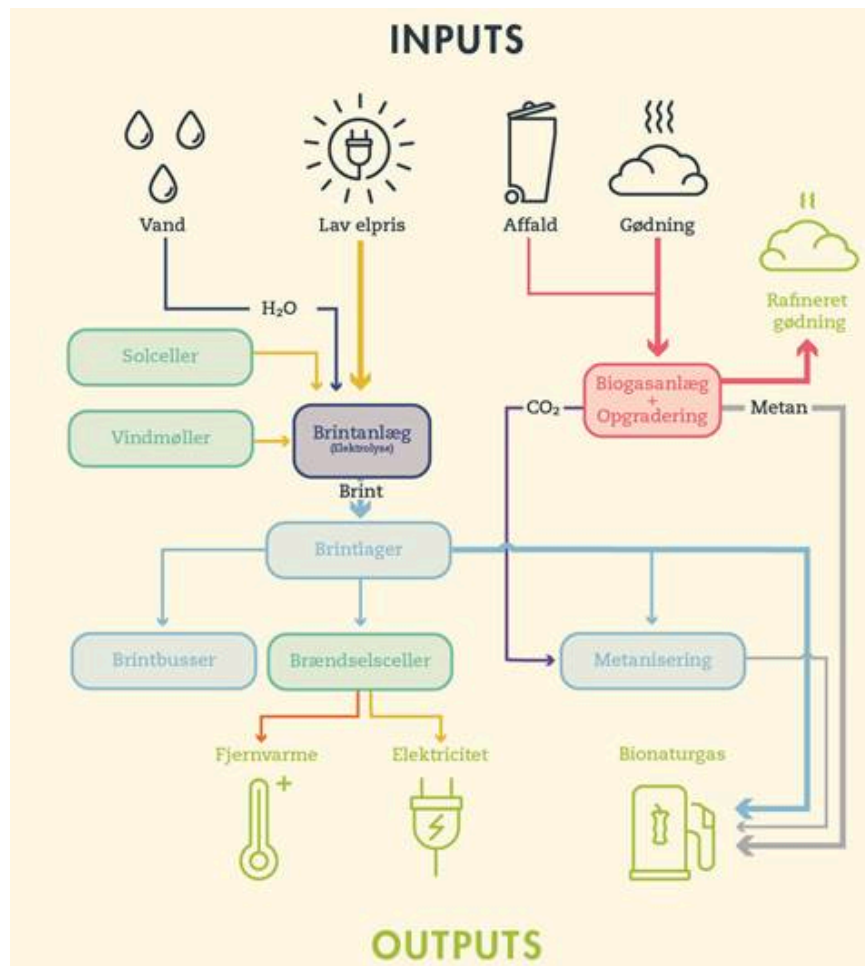
Kommunen er desuden varmeplanmyndighed og skal i den egenskab sikre, at den samfundsøkonomisk mest optimale løsning implementeres. Kolding Kommune har som varmeplanmyndighed mulighed for at udstede påbud til fx fjernvarmeværker om, at de udarbejder projektforslag for anvendelse af bestemte energiformer. Endelig har kommunen mulighed for at yde kommunegaranti til de enkelte fjernvarmeværker, som gør det muligt for dem at optage lån hos Kommunekredit, som er et billigt alternativ til finansiering på almindelige kommercielle markeder.

Konceptet Fremtidens Fjernvarme kan bidrage til cirkulær økonomi ved at værkets varmepumper leverer fleksibilitet til elnettet og bidrager til en bedre udnyttelse af strømmen fra de fluktuerende vedvarende energikilder og dermed reducere behovet for udbygningen med flere vedvarende energianlæg.

*Koncept B - Det grønne gasnet: Brint og biogas*

Konceptet tager udgangspunkt i opbygningen af en energipark fra bunden. Omdrejningspunktet er drøftelser om etableringen af et biogasanlæg i den nordlige del af kommunen, men det kan også være andre steder.

Biogasanlægget kan efter behov kombineres med en række andre teknologier så som brintproduktion, metaniseringsanlæg, solceller, vindmøller samt brændselsceller. På den måde kan der sikres et output fra parken på både el, varme, bionaturgas samt brint til eksempelvis transportsektoren. I dette koncept tages der udgangspunkt i kombinationen af biogasanlæg og brintfremstilling.



Hver for sig vurderes biogasanlæg og brintanlæg at kunne etableres inden for ca. 2 år efter, der er truffet endelig beslutning om etableringen. En egentlig sammenkobling af de to faciliteter, og dermed den egentlige synergi i projektet, kan have noget længere udsigter, da erfaringerne med at udnytte brint til at producere bionaturgas og opgradere biogas til naturgaskvalitet, kommercielt endnu er begrænsede. Frem for at satse på sammenkoblingen kan der i stedet sættes på at lade de to typer anlæg smelte sammen på et senere tidspunkt, og dermed i første omgang fokusere på separat produktion af opgraderet biogas til naturgasnettet og separat produktion af brint til fx drift af busser, renovationskøretøjer eller andre af kommunens køretøjer.

Evt. øvrige elementer i energiparken, som fx elproduktion baseret på vindmøller eller solceller, kan etableres efter behov.

Kolding Kommunes rolle:

For kommunen er indgangen til projektet oplagt høringsproces og myndighedsbehandling i forbindelse med etableringen af biogasanlægget.

Der kan forventes en lokal modstand mod et biogasanlæg. Borgeranalysen peger på, at mange er bange for øget trafik, og er skeptisk omkring lugtgener. For at imødegå disse bekymringer skal der være et særligt fokus på borgerne i området. Det kan fx bygges op omkring et besøgscenter, offentlige informationsmøder og besøg på biogasanlæg andre steder i landet, hvor det er muligt at møde anlæggenes naboer.

Det vurderes som afgørende for etableringen af brintproduktion i energiparken, at der skabes en lokal efterspørgsel efter brinten. Dette kan bl.a. gøres ved, at Kolding Kommune beslutter, at en del af bustrafikken eller kommunens køretøjer fx renovationskøretøjer eller i hjemmeplejen bliver brintdrevne.

Der vil desuden være en del myndighedsarbejde i form af planproces samt udarbejdelse af miljøgodkendelse og øvrige tilladelser. Der kan gennem forhåndsdialog gives vejledning til projektet med henblik på at sikre, at alle myndighedskrav opfyldes.

Konceptet kan bidrage til cirkulær økonomi ved at udnytte den planlagte indsamling af kildesorteret husholdningsaffald i et biogasanlæg inden det bruges som gødning. Denne brug af lokale ressourcer i et biogasanlæg vil betyde at en cirkel omkring ressourceforbruget i Kolding Kommune sluttes, ved at man er i stand til at håndtere sit affald inden for kommunen og i princippet udnytte energien lokalt.

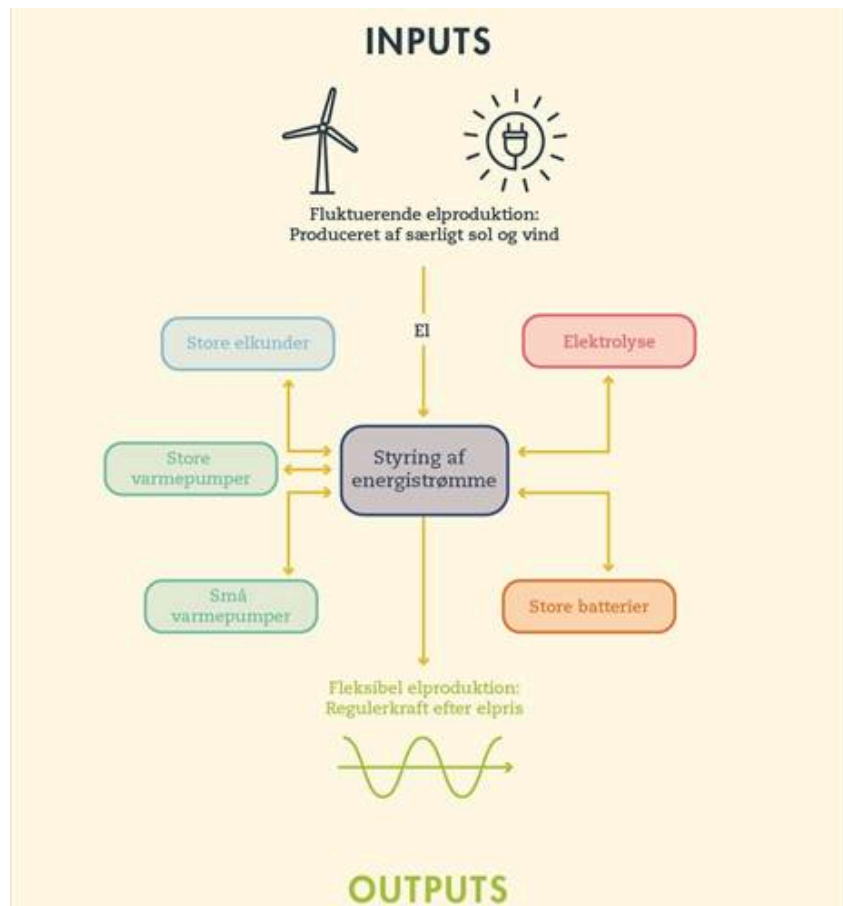
Ved at kombinere biogasanlægget med et metaniseringsanlæg, kan produktionen af brint og bionaturgas øges, hvilket vil styrke effektiviteten og dermed ressourceudnyttelsen af de to anlæg yderligere.

Et biogasanlæg er et eksempel på hensigtsmæssig produktion af vedvarende energi - en cirkulær økonomi. Biogassen kan endvidere opgraderes til bionaturgas og fortrænge fossil naturgas, hvorved den eksisterende naturgasinfrastruktur kan udnyttes, ligesom bionaturgas kan anvendes til fx tung vejtransport og dermed erstatte typisk diesel. Dermed sker der i tråd med principperne i cirkulær økonomi en opgradering af ressourcerne i form af metan og CO<sub>2</sub>, som gøres til et brændsel med en højere kvalitet og med en større anvendelighed.

### *Koncept C - Energibanken*

Dette koncept adskiller sig fra de første to koncepter, da det i højere grad tager udgangspunkt i at integrere så meget vedvarende energi i Kolding Kommunes energisystem som muligt, og ikke i etablering af egentlig merproduktion af vedvarende energi. Det centrale princip er at kommunen fungerer som en buffer i fremtidens energisystem for derigennem at øge udnyttelsen af strøm fra særligt vindmøller og solceller og mindske behovet for at eksportere strøm billigt til vores nabolande.

I praksis kan det gøres ved at afbryde eller reducere udvalgte typer forbrug af el i fx varmepumper, i kølehuse eller andre steder i industrien, når produktionen af fx vindmøllestrøm er lav, og der dermed er høje elpriser. I visse systemer er det også muligt at udskifte el med fx gas på fjernvarmeværker. I perioder, hvor der er overskud af strøm, og elprisen dermed er lav, kan forbruget omvendt udnyttes til fx at øge produktionen af varme fra varmepumper eller kulde i kølehuse, som dermed kan opbygge reserver til næste gang elprisen er høj og der er behov for at afbryde eller reducere forbruget for at balancere elnettet.



Energiparken udnytter blandt andet, at Kolding er centralt placeret på energiens motorveje i Danmark med gode gas og elforbindelser, som gør det muligt at absorbere store mængder energi ved at udnytte fleksibiliteten i en lang række elforbrug.

Et centralt element i energiparken vil være en form for et kontrolcenter, som kan placeres i Kolding eller et andet sted. I stedet for at fokusere på produktion af vedvarende energi, fokuseres der i Energibanken i stedet på at integrere så meget vedvarende energi i energisystemet som muligt.

Kommunens rolle i energiparken vil dels være at facilitere processen mellem de relevante aktører, dels ved at lade energiparken indgå som en del af kommunens energiplanlægning, hvor produktion og forbrug i Kommunen så vidt som muligt søges indtænkt i energiparken.

Kernen i Energibanken er at udnytte de stigende mængder fluktuerende energi fra solceller og vindmøller og derigennem skabe bedre betingelser for den vedvarende energi og afledt heraf også cirkulær økonomi.

Energibankens muligheder for at levere fleksibilitet kan være væsentligt større end ved Fremtidens Fjernvarme og Det Grønne Gasnet, da den potentielt kan råde over væsentligt flere forskellige ressourcer og dermed har flere justeringsmuligheder.

Dette koncept rummer i høj grad også mulighed for samarbejde med de andre kommuner i Trekantområdet, da konceptet ikke er begrænset af fysiske afgrænsninger og afstande og dermed ikke kun til kommunens virksomheder. Jo flere virksomheder og produktionsanlæg, der indgår aftale med jo større effekt og bidrag til integration af den fluktuerende energiproduktion.

## *Økonomi*

Hvis By- og Udviklingsforvaltningen skal arbejde videre med et eller flere af koncepterne vil det kræve ressourcer primært i form af arbejdstid til dialog med relevante aktører og facilitering af møder og processer i forbindelse med det videre arbejde.

Det anslås, at iværksættelse af koncepterne kræver, at der afsættes ressourcer svarende til 1 ÅV i 3 år (svarende til ca. 500.000 kr. pr. år).

Ressourcer til at løfte opgaven kan ikke rummes indenfor eksisterende ressourcer til området, hvilket medfører behov for en post i budgettet, hvis det skal realiseres.

I den netop indgåede energiaftale er der afsat forskellige puljer til den grønne omstilling ligesom, der også i EU regi findes puljer, der kan søges midler til ved arbejdet med grøn omstilling. Hvis det besluttes, at der skal arbejdes videre med energiparkkoncepterne vil støtteordningerne blive undersøgt nærmere med henblik på fundraising til projekterne.

## **Bilag**

Bilag 5 - Aktørkortlægning

Bilag 1 - inspirationskatalog over energiparker

Bilag 2 - juridisk grundlag

Bilag 3 - værdistrømsanalyse

Bilag 4 - borgeranalyse

Hovedrapport - final

## **Punkt 3: Kondemnering af boligen beliggende Bavnevej 1, 6580 Vamdrup**

18/3665

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen har på baggrund af en henvendelse fra lejereren af boligen Bavnevej 1, 6580 Vamdrup fået foretaget en besigtigelse af ejendommen. Besigtigelsen er foretaget af Søren Garde Rådgivning på vegne af Kolding Kommune.

I forbindelse med besigtigelsen blev der konstateret skimmelvækst af sundhedsfarlig karakter i boligen, ulovlige elektriske installationer samt uforseglet mineraluldsisolering i opholdsrum.

Der blev konstateret synligt skimmel på lofter og forsatsplader på ydervægge og skimmelvækst skjult bag tapet i flere rum.

Endvidere må der erfaringsmæssigt forventes skimmelvækst skjult i forsatskonstruktioner på ydervægge i opfugtede områder.

Med baggrund i den udfærdigede rapport vurderes indeklimaet i boligen Bavnevej 1, 6580 Vamdrup at være forbundet med nærliggende sundhedsmæssig risiko.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der nedlægges forbud mod beboelse i boligen Bavnevej 1, 6580 Vamdrup med virkning fra den 1. september 2018,

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

at såfremt lejer selv finder en bolig, ydes der en engangsgodtgørelse til flytteomkostninger til beboeren af boligen på op til 10.000 kr.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

By- og Udviklingsforvaltningen har, på baggrund af en henvendelse fra lejereren af boligen Bavnevej 1, 6580 Vamdrup, fået foretaget en besigtigelse af ejendommen. Besigtigelsen er foretaget af Søren Garde Rådgivning på vegne af Kolding Kommune.

I forbindelse med besigtigelsen blev der konstateret skimmelvækst af sundhedsfarlig karakter i boligen, ulovlige elektriske installationer samt uforseglet mineraluldsisolering i opholdsrum.

Besigtigelsen blev foretaget af Søren Garde Rådgivning på vegne af Kolding Kommune.

Der blev ved besigtigelsen konstateret synlige tegn på skimmelsvamp i stuen. Omfanget af skimmelsvamp var ikke ubetydeligt.

Ved besigtigelsen blev der udtaget en prøve i et værelse i tilbygningen. Prøven er efterfølgende blevet analyseret. Analyseresultatet viste, at der var en høj forekomst af levedygtige svampesporer. I prøven forekom der en høj individuel forekomst af skimmelsvamp med sundhedsfarlige karakteristika.

I stue og spisestue blev der målt kraftigt opfugtede ydervægge og der var synlige skimmelbegroninger på tapetet. Der var endvidere synlige skimmelbegroninger bag på tapetet. Der blev udtaget en prøve i stuen. Analysen af prøven viste en høj koncentration af levedygtige svampesporer. I prøven forekom der ligeledes en høj forekomst af skimmelsvamp med sundhedsfarlige karakteristika.

Ved besigtigelsen blev der registreret overfladebegroninger af skimmel på tøj og inventar.

Der blev desuden registreret uisolerede kabelender fra elektriske installationer ved en defekt mekanisk ventilation i badeværelse samt elektriske kabelsamlinger, der er udført uden for lovpligtige samledåse og kabler uden dobbeltisolering.

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

Der er den 22. juni 2018 fremsendt partshøring til ejer og lejer med henblik på kondemnering af boligen.

Forvaltningen har den 25. juli 2018 modtaget en mail fra ejer, hvori han oplyser, at der vil blive ansøgt om nedrivningstilladelse, når lejer er fraflyttet ejendommen.

Kommunen har efter byfornyelsesloven pligt til at nedlægge forbud mod benyttelse af boliger (kondemnering), når det vurderes, at fortsat benyttelse kan være forbundet med sundhedsfare.

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

*Nærliggende sundhedsfare – niveau 1:*

Skønnes den fortsatte benyttelse af beboelsen at være forbundet med nærliggende sundhedsfare, kan det være nødvendigt at kondemnere umiddelbart, da andet kan være sundhedsfagligt uforvarsligt. Fristen for fraflytning må dog aldrig

overstige 6 måneder, når der er tale om nærliggende sundhedsfare, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 2, 1. pkt.

#### *Sundhedsfare som ikke er nærliggende – niveau 2:*

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

#### *Sundhedsmæssig risiko/bagatelagtig – niveau 3:*

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

Forvaltningen vurderer med baggrund i den udfærdigede rapport, at indeklimaet i boligen Bavnevej 1, 6580 Vamdrup er forbundet med nærliggende sundhedsmæssig risiko svarende til niveau 1 på grund af fugt og skimmelsvamp i et omfattende omfang.

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

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

Såfremt forvaltningen finder en erstatningsbolig, afholder Kolding Kommune flytteomkostningerne.

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

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

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

Såfremt ejer inden for 1 år fra kondemneringsdatoen fremsender tids- og handleplan samt gennemfører handlingsplanen, vil forvaltningen ophæve kondemneringen uden yderligere krav.

Sker henvendelsen senere end 1 år efter kondemneringsdatoen, vil en ophævelse af kondemneringen kræve, at sagen skal behandles som etablering af en ny boligenhed. Det vil sige, at alle krav til boliger i gældende bygningsreglement skal være opfyldt.

# **Bilag**

Bavnevej 1.pdf

## **Punkt 4: Anvendelse af Glasvej 2. Vamdrup**

18/3139

### **Resumé**

Vamdrup Kommune gav i 1999 byggetilladelse til opførelse af en Jehovas Vidners Rigssal med tilhørende cykelskur på ejendommen Glasvej 2, Vamdrup. I 2001 meddelte Vamdrup Kommune desuden byggetilladelse til opførelse af portnerbolig og carport.

Ejendommen er i lokalplanen udlagt til erhverv, men Kolding Kommune vurderede i 2010, at anvendelsen til portnerbolig ikke kunne anfægtes, da ejeren havde haft en berettiget forventning om at kunne anvende boligen som tilladt siden 2001.

I oktober 2016 traf kommunen afgørelse om, at der ikke kunne gives forhåndstilladelse til udlejning af portnerboligen til beboelse efter et eventuelt salg af ejendommen. Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet, som stadfæstede afgørelsen i januar 2018. Planklagenævnet udtalte bl.a., at Kolding Kommune havde været berettiget og forpligtet til at give afslag på dispensation fra lokalplanen.

Den nuværende ejer købte ejendommen i november 2017 med henblik på indretning af showroom med kajaker. Ejer har pr. 15. marts 2018 udlejet den tidligere portnerbolig til almindelig beboelse og ønsker at fortsætte med at anvende bygningen til beboelse.

Forvaltningen finder ud fra en samlet vurdering, at ejendommen ikke kan anvendes til beboelse, og at boligen skal fraflyttes.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By – og udviklingsdirektøren foreslår,

at forvaltningen arbejder videre med 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 15-08-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

#### *Baggrund*

Vamdrup Kommune gav i 1999 byggetilladelse til opførelse af en Jehovas Vidners Rigssal og tilhørende cykelskur på ejendommen Glasvej 2, Vamdrup. I 2001 meddelte Vamdrup Kommune desuden byggetilladelse til opførelse af portnerbolig og carport på ejendommen.

Ejendommen var – og er stadig – omfattet af lokalplan nr. 23 Industriområde Bavnevej.

I henhold til § 3.4 i lokalplanen må der i området nord for Bavnevej ikke opføres eller indrettes boliger, jfr. bilag 01. Vamdrup Kommunes byggetilladelse fra 2001 til opførelse af portnerbolig var derfor i strid med den gældende lokalplan.



I 2010 blev Kolding Kommune opmærksom på det ulovlige forhold. Kommunen vurderede imidlertid, at anvendelsen ikke kunne anfægtes, da byggetilladelse måtte betragtes som begunstigende forvaltningsakter, der havde givet den daværende ejer en berettiget forventning om at måtte anvende ejendommen til rigssal med tilhørende portnerbolig som tilladt i 2001.

Den 17. oktober 2016 modtog Kolding Kommune en forespørgsel fra en mulig køber af ejendommen om muligheden for at udleje den tidligere portnerbolig til beboelse og ændre anvendelse af rigssalen til udlejning i forbindelse med arrangementer.

Den 28. oktober 2016 traf Kolding Kommune afgørelse om at meddele afslag på det forespurte. Kommunen vurderede, at den ønskede anvendelse ville være i strid med lokalplanens principper, jfr. bilag 02.

I afslaget var bl.a. anført:

*”Da der er givet tilladelse til rigssal med tilhørende portnerbolig, ser forvaltningen ikke mulighed for en ændring af denne anvendelse. Ved et eventuelt fremtidigt salg vil der være mulighed for at sælge ejendommen med samme anvendelse, eller med anvendelsesændring til erhvervsjendom, som lokalplanen foreskriver det”.*

Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet den 18. november 2016.

På et møde den 12. december 2016 blev daværende Plan- og Boligudvalget orienteret om sagen. I orienteringspunktet blev det præciseret, at det ved et fremtidigt salg ikke kunne forventes, at ejendommen ville kunne anvendes til boligformål, men at ejendommens anvendelse skulle ændres til erhverv, jfr. bilag 04. Orienteringspunktet blev sendt til den daværende ejer ved e-mail af 11. januar 2017, jfr. bilag 03. Den daværende ejer fastholdt i et brev til Planklagenævnet af 11. april 2017, at beboelsen var lovlig, jfr. bilag 05.

Den nuværende ejer kontaktede i efteråret 2017 Kolding Kommune med forespørgsel om muligheden for at etablere et showroom med kajaker på ejendommen. Kommunen bekræftede, at det er muligt indenfor den gældende lokalplan.

Efter at have købt ejendommen den 21. november 2017 oplyste den nuværende ejer til kommunen, at han forventede, at boligen på ejendommen kunne bibeholdes.

Kolding Kommune informerede den 22. november 2017 den nuværende ejer om kommunens afgørelse fra 2016 og den pågående klagebehandling i Planklagenævnet. Det blev understreget, at kommunens vurdering var uændret, og at der i forbindelse med et salg af ejendommen ville blive stillet krav om ændring af anvendelsen af portnerboligen fra bolig til erhverv, jfr. bilag 06.

Den 12. januar 2018 blev kommunens afgørelse stadfæstet af Planklagenævnet. Planklagenævnet udtalte bl.a., at byggetilladelsen til opførelse af en portnerbolig var i strid med lokalplanen, og at kommunen efter den gældende lokalplan ikke kunne give dispensation til beboelse.

Forvaltningen har orienteret den nuværende ejer om, at sagen vil blive drøftet på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets møde medio august 2018, jfr. bilag 07.

#### *Lovliggørelse af ejendommens anvendelse*

Da der foreligger et ulovligt forhold efter lokalplanen, er kommunen i henhold til planlovens § 51, stk. 3 forpligtet til at søge forholdet lovliggjort.

Lovliggørelse kan foretages ved retlig eller fysisk lovliggørelse.

#### *Retlig lovliggørelse*

Planklagenævnet har fastslået, at en retlig lovliggørelse ikke kan foretages ved dispensation fra den gældende lokalplan. En retlig lovliggørelse kan kun foretages i form af en ny lokalplan, der tillader beboelse på ejendommen.

Forvaltningen vurderer, at en lokalplan der tillader beboelse på ejendommen, vil indskrænke mulighederne for at drive erhverv i området.

Til eksempel er de vejledende maksimale grænseværdier for støj i områder med blandet bolig og erhvervsbebyggelse på 55 dB i dagtimerne og 40 dB i nattetimerne. I den gældende lokalplan er den maksimale grænseværdi på 70 dB.

Det er derfor ikke hensigtsmæssigt i forhold til de omkringliggende virksomheder at tillade en bolig på ejendommen Glasvej 2. Blandt de tilstødende virksomheder kan blandt andre nævnes ISOVER A/S og RK MASKINTEKNIK APS, der begge støder op til den pågældende matrikel.

### *Fysisk lovliggørelse*

En fysisk lovliggørelse kan gennemføres ved, at boligen påbydes fraflyttet, og at ejendommens anvendelse derefter ændres til en anvendelse, der ligger indenfor den gældende lokalplans bestemmelser.

### *Forvaltningens vurdering*

Forvaltningen vurderer, at retlig lovliggørelse af det ulovlige forhold vil få u hensigtsmæssige konsekvenser for virksomhederne i området.

Forvaltningen vurderer desuden, at kommunen ikke har bibragt den nuværende ejer en forventning om at kunne opretholde beboelse på ejendommen, hverken som portnerbolig eller som anden bolig. Uenighed om, hvorvidt den nuværende ejer er blevet oplyst tilstrækkeligt om klagesagen henhører mellem sælger og køber.

Forvaltningen indstiller ud fra en samlet vurdering, at der træffes afgørelse om fysisk lovliggørelse, hvilket betyder, at ejendommen fremefter ikke kan anvendes til beboelse, og at boligen skal fraflyttes.

## **Bilag**

Bilag\_01\_Lokalplan23.pdf

Bilag\_02\_Afgørelse.pdf

Bilag\_03\_Orienteringsmail.PDF

Bilag\_04\_Orienteringspunkt.PDF

Bilag\_05\_Bemærkninger til redegørelse.PDF

Bilag\_06\_Mailtråd.PDF

Bilag\_07\_telefon notat.PDF

# Punkt 5: Anmodning om fristforlængelse for fremsendelse af skema B på Klostergården

16/3784

## Resumé

Med henvisning til byggesagens særlige kompleksitet har Domea Lunderskov-Kolding den 28. juni 2018 ansøgt om fristforlængelse for fremsendelse af skema B vedr. familieboligprojektet på Klostergården. Byrådet godkendte den 29. maj 2017 skema A til projektet, hvorfor fristen for fremsendelse af skema B er den 29. august 2018.

## Sagen behandles i

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

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der gives en fristforlængelse på 6 måneder, så skema B skal fremsendes til Kolding Kommune senest den 28. februar 2019.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018

Et flertal (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Jesper Elkjær (B) og Benny Dall (Ø)) indstiller forslaget til godkendelse.

Et mindretal (Jesper Elkjær (B) og Benny Dall (Ø)) kan ikke indstille forslaget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

### *Baggrund*

Byrådet har den 29. maj 2017 behandlet og godkendt skema A til opførelse af 92 familieboliger på Klostergade 8-10 samt Klostergade 16 i Kolding, hvor fristen for fremsendelse af skema B er den 29. august 2018. Domea Lunderskov-Kolding har den 28. juni 2018 på vegne af afd. 122/08 anmodet om en fristforlængelse på 6 måneder, så skema B fremsendes til Kolding Kommune senest den 28. februar 2019. Set i lyset af den politiske bevågenhed som projektet har, forelægger forvaltningen nærværende sag til politisk behandling.

Som begrundelse for nødvendigheden af en fristforlængelse henviser Domea til kompleksiteten forbundet med opførelse af byggeri herunder parkeringskælder på den pågældende lokalitet. Det anføres bl.a. at udfordringer med højt grundvand, kælder der skal opføres i skel mod trafikerede veje og gamle bygninger, jordens bæreevne samt forurening medfører et omkostningsniveau for byggeriet, der svarer til havnebyggerier.

Yderligere henvises der til udfordringer med at gennemføre et integreret projekt med forskellige bygherrer på henholdsvis boligdelen og p-kælderen.

Domea anfører, at de fysiske forhold og grundens beskaffenhed nu er gennemanalyseret, ligesom opførelsesomkostningerne til p-kælderen er kalkuleret via entreprenør, hvorved der forelægger et risikobelyst beslutningsgrundlag. Domea oplyser, at man på nuværende tidspunkt er i positiv dialog med en gruppe investorer med tilknytning til Kolding og at det forventes, at denne dialog vil føre til en købsaftale på p-kælderen.

Domea oplyser endvidere, at opførelsen af boligdelen først kan udbydes, når der er indgået en købsaftale på p-kælderen.

Forvaltningen er løbende i dialog med Domea omkring projektet, og der har i den forbindelse været afholdt en del møder mellem Domea og Kolding Kommune vedr. de skitserede problemstillinger.

### *Lovgrundlag og anbefaling*

For tilsagn givet efter den 14. juli 2015 følger det af støttebekendtgørelsens § 38 stk. 1, at bygherren senest 15 måneder efter tilsagnsdatoen (skema A-godkendelsen) skal fremsende skema B til kommunens godkendelse. Endvidere følger det af bestemmelsen at fremsendelse af skema B kan udskydes ved særligt komplicerede byggesager - det er kommunen som træffer denne beslutning.

Af orienteringsskrivelse fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet af 14. april 2016 synes det at kunne udledes, at større komplicerede sager bl.a. er kendetegnet ved at være byggerier, der overskrider tærskelværdien for bygge- anlægsarbejder, og som derfor er omfattet af udbudsloven, samt byggerier der opføres af flere bygherrer i fællesskab som integrerede projekter.

Tærskelværdien for bygge- og anlægsarbejder udgør i 2018 41.305.415 kr. ekskl. moms, hvilket langt overskrides i den konkrete sag, hvor der i øvrigt er tale om et integreret projekt med flere bygherrer.

Forvaltningen anbefaler med udgangspunkt i ovenstående samt begrundelsen for ønsket om en fristforlængelse, at Byrådet godkender at forlænge fristen for fremsendelse af skema B med 6 måneder, således at skema B senest skal være kommunen i hænde den 28. februar 2019.

## **Punkt 6: Orientering om forslag til nye almene projekter**

18/109

### **Resumé**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 4. april 2018 at igangsætte en proces for udmøntning af de afsatte grundkapitalmidler i budget 2018-21, hvor der indkaldes forslag og idéer fra boligorganisationerne til nye almene projekter. Udvalget besluttede at sætte fokus på seniorbofællesskaber, boliger i Kolding bymidte og ”kick start” af nye boligområder i bydele, centerbyer og landsbyer. Forvaltningen har opdelt indkaldelsesprocessen i to etaper således at forslag til projekter, der kan gennemføres inden for gældende lokalplaner fremsendes til kommunen senest den *18. juni 2018*, mens øvrige forslag og idéer til nye almene projekter fremsendes senest den *1. oktober 2018*. AAB og Lejerbo har nu fremsendt forslag til projekter der kan gennemføres inden for gældende lokalplaner.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

#### *Baggrund*

Forvaltningen fremlagde den 4. april 2018 en sag til Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedrørende igangsætning af en proces for udmøntning af de afsatte grundkapitalmidler i budget 2018-21, hvor der er afsat 15 mio. kr. i 2020 og 15 mio. kr. i 2021 til nye almene boliger. Med afsæt i kommunens politikker og strategier på bolig- og bosætningsområdet sammenholdt med de almene projekter der allerede er undervejs besluttede udvalget, at der ved indkaldelsen af projektforslag fra boligorganisationerne skulle sættes fokus på seniorbofællesskaber, boliger i Kolding bymidte og ”kick start” af nye boligområder i bydele, centerbyer og landsbyer.

Med udgangspunkt i tilkendegivelsen fra udvalget om fokusområder har forvaltningen indkaldt forslag og idéer fra boligorganisationerne til nye almene projekter.

Det kommunale grundkapitalindskud følger af bestemmelserne i lov om almene boliger og indtil udgangen af 2018 er grundkapitalindskuddet fastsat til 10 %. Det har af flere omgange været varslet, at den kommunale grundkapitalprocent kunne risikere at stige betragteligt fra 2019 og fremefter, hvorfor forvaltningen på den baggrund besluttede at opdele indkaldelsen af forslag til nye projekter i to etaper, således at forslag til projekter, der kan gennemføres inden for gældende lokalplaner skulle fremsendes til kommunen senest den *18. juni 2018*, mens øvrige forslag skal fremsendes senest den *1. oktober 2018*.

-

I mellemtiden er KL og Finansministeriet nået til enighed om næste års kommuneaftale, hvor også fastsættelsen af den kommunale grundkapitalprocent indgår. Samlet set indebærer aftalen at grundkapitalprocenten ikke stiger men fastholdes på det nuværende niveau – dog således at det bliver en marginalt dyrere at opføre familieboliger på 105 m<sup>2</sup> eller mere, hvorimod det bliver billigere at etablere familieboliger på under 90 m<sup>2</sup>.

Den differentierede grundkapitalmodel for 2019 og 2020 medfører følgende:

Boligtype	Kommunal grundkapitalprocent
Ungdomsboliger	10 %
Ældreboliger	10 %
Familieboliger under 90 m <sup>2</sup>	8 %
Familieboliger på 90-104 m <sup>2</sup>	10 %
Familieboliger på 105 m <sup>2</sup> og derover	12 %

*Forslag til projekter der kan gennemføres indenfor gældende lokalplaner*

AAB og Lejerbo Kolding har fremsendt en række forskellige forslag til projekter, der kan gennemføres inden for gældende lokalplaner.

Boligkontoret Danmark/Boligselskabet Kolding har oplyst, at det ikke har været muligt at fremsende projektforslag til fristen den 18. juni 2018, men at der pt. arbejdes med forslag om projekter på henholdsvis Stadionvej 39 og Hviidsminde i Kolding. Boligkontoret Danmark/Boligselskabet Kolding arbejder videre med sagerne og håber at kunne fremsende forslag til fristen den 1. oktober 2018.

De modtagne forslag fra AAB og Lejerbo fremgår af nedenstående oversigter, der er suppleret med en planmæssig vurdering af forslagene.

Projekt forslag fra Lejerbo	Planmæssig vurdering	Forvaltningens bemærkning
<p><b>Kolding - Agerøvej, Drejensvej og Rytterskolevej</b></p> <p><b>Nr. Bjert</b></p> <p>Området der er lokalplanlagt er omfattet af lokalplan 0531-18 og vil kunne bringes i spil. Det anføres for oplagt at etablere et blandet alment og privat boligprojekt i området - der peges ikke på specifikke muligheder, men blot at muligheden er til stede, og at Lejerbo gerne etablerer et blandet alment- og privat boligprojekt.</p>	0531-18	<p>Delområde 3 som kunne være relevant for et sådant projekt er solgt til C-Bolig A/S.</p> <p>Forvaltningen har tidligere oplyst at almene boliger formentligt ikke er aktuelt i området.</p>
<b>Lunderskov - Dollerup Sø Nord</b>	1115-11 – Delområde 1+2	Relateret til fokusområderne:

<p>Området der er lokalplanlagt er omfattet af lokalplan 1115-11 og vil kunne bringes i spil. Området er efter Lejerbos opfattelse ganske attraktivt beliggende, og det vil være oplagt til etablering af et seniorbofællesskab med tilhørende fælleshus. Jf. lokalplanen kan der ske udstykning til en samlet bebyggelse i delområde 1 og 2. Lejerbo anslår, at der kan opføres i alt 40-45 almene boliger i de 2 delområder. Der kan således opføres et samlet projekt med fx 25 almene boliger disponeret som et seniorbofællesskab med tilhørende fælleshus, samt ca. 20 almene familieboliger. Samlet anslået etageareal på 4.000 m<sup>2</sup>, svarende til en samlet anskaffelsessum på ca. 84 mio.</p>	<p>(tæt-lav)</p> <p>Forsalget er oplagt i forhold til lokalplan.</p> <p>Planmæssigt ok.</p>	<p>”centerbyer” ”seniorbofællesskaber”</p> <p>Beliggende langt fra bymidten.</p>
<p><b>Vamdrup - Hvidkærgårdsvej</b></p> <p>Området der er lokalplanlagt er omfattet af lokalplan 1218-11 og vil kunne bringes i spil. Lejerbo har overvejet mulighederne men dog valgt at se bort fra denne.</p>	<p>1218-11 – Delområde 1 (tæt-lav). Op til 23 boliger.</p> <p>Planmæssigt ok.</p>	<p>Relateret til fokusområderne:</p> <p>”centerbyer”</p> <p>Beliggende i udkanten af byen.</p>
<p><b>Kolding - Elvej, Seest</b></p> <p>Lejerbo er i dialog med en privat investor, der har tilbudt Lejerbo Kolding retten til at etablere 28 almene familieboliger i området, hvor der i alt kan opføres 40 boliger. Såfremt der opføres der 2.800 etagemeter almene familieboliger vil den samlede anskaffelsessum udgøre ca. 58 mio.</p>	<p>Forslag til Lokalplan 0814-12 forventes vedtaget 15.08.18</p> <p>Bygninger (tæt/lav) i op til 2 etager.</p> <p>Bemærk 1 bolig mere end forslag.</p> <p>Planmæssigt ok.</p>	
<p><b>Kolding – Hviidsminde</b></p> <p>Området er omfattet af lokalplan 0515-11, som giver mulighed for opførelse af 6.700 etagemeter bebyggelse. Her er der en unik mulighed for at etablere en blandet bebyggelse hvor fx halvdelen af boligerne disponeres som ”almindelige” almene boliger og den anden halvdel som et seniorbofællesskab, hvor der fokuseres</p>	<p>0515-11</p> <p>Planmæssigt ok.</p>	<p>Relateret til fokusområderne:</p> <p>”seniorbofællesskaber”</p>

<p>på fællesskab, fællesarealer osv. Eftersom der skal etableres en etagebebyggelse, vil der være gode muligheder for at placere fællesrum med videre, således at der bliver ”Fjordkig”. Lejerbo har mange gode erfaringer med den slags byggeri, og her kan der skabes helt unikke rammer for seniorer og også for andre befolkningsgrupper. Området er et udpræget parcelhusområde, og det kan forventes, at mange parcelhusejere kunne være interesserede i at flytte i en lejebolig og dermed give plads til nye borgere i parcelhusene.</p> <p>Projektøkonomi ved fuld udnyttelse ca. 140 mio.</p>		
<p><b>Kolding - Ribberdyb/Holmsminde</b></p> <p>Området er omfattet af lokalplan 0034-41 og såfremt det planlagte Outlet-projekt opgives, vil det være oplagt at se på mulighederne for at opføre et antal attraktive og bynære almene boliger i området, hvilket Lejerbo gerne medvirker til. Lejerbo kender området ganske godt og har sammen med rådgiverne, der arbejdede på sagen, disponeret almene boliger i projektet.</p> <p>Lejerbo går gerne i dialog med private investorer om et blandet boligbyggeri, hvis det måtte have kommunens interesse.</p>	<p>0034-41</p> <p>Ny lokalplan følger når igangværende overvejelser er tilendebragte.</p>	<p>Relateret til fokusområderne:</p> <p>”boliger i Kolding bymidte”</p>
<p><b>Kolding – Klostergården</b></p> <p>I tilfælde af at Domea måtte opgive projektet, arbejder Lejerbo gerne videre med dette.</p>	<p>0012-12</p>	<p>Relateret til fokusområderne:</p> <p>”boliger i Kolding bymidte”</p> <p>Der arbejdes fortsat videre med Domea omkring realiseringen af projektet.</p>
<p><b>Eltang</b></p> <p>Som bekendt er Lejerbo i gang med at opføre rækkehuse i Eltang, og Lejerbo peger på at det vil være ganske oplagt også at etablere et seniorbofællesskab i området, som allerede er lokalplanlagt. Der foreslås 25 boliger svarende til</p>	<p>0541-11</p> <p>Planmæssigt ok.</p>	<p>Relateret til fokusområderne:</p> <p>”seniorbofællesskaber”</p>

2.500 etagemeter og en samlet projektøkonomi på ca. 52 mio. Projekt vil medføre at det påtænkte fælleshus i området kan etableres, hvilket vil være et stort løft for området generelt.		”landsbyer”  Området er allerede ”kick-startet”.
<b>Marina Syd</b>  Lejerbo bekræfter, at man gerne medvirker både med projektudvikling og udbudsstrategi, hvis det måtte ønskes.	Lokalplan er ikke klar endnu.	
<b>Nr. Bjertvej 103</b>  Lejerbo oplyser at der her er en mulighed, som man dog er vidende om, at kommunen ikke ønsker at prioritere til almene boliger.	Lokalplanarbejde pågår. Afventer afklaring vedr. vejadgang.	

Projekt forslag fra AAB	Planmæssig vurdering	Forvaltningens bemærkning
<b>Kolding - Hviidsminde - et etageboligområde</b>  Der er udviklet et privat boligprojekt med 63 lejligheder som ikke kan realiseres da der mangler en investor. Projektet kan transformeres om til et fælles privat/almene familieprojekt hvoraf en del af de almene lejligheder f.eks. kunne målrettes personalet på sygehuset via en fleksibel udlejningsaftale. Den almene del kan udgøre ca. 3.700 m <sup>2</sup> byggeri, svarende til ca. 40 boliger. Kommunens grundkapitaludgift vil udgøre ca. 7,8 mio. kr.	0515-11  Planmæssigt ok.	
<b>Kolding - Alpedalsvej – et boligområde</b>  Her er der mulighed for at opføre et tæt/lav terrasseagtigt projekt i grønne omgivelser. F.eks. 10.000 m <sup>2</sup> byggeri, svarende til ca. 110 boliger. Kommunens grundkapitaludgift vil udgøre ca. 20,9 mio. kr.	0213-11  Lokalplanen tillader kun 51 tæt-lav boliger.	

<p>Projektet kan også deles 50/50 mellem alment tæt/lav byggeri og privat udstykning af parceller.</p>		
<p><b>Kolding - Engstien – et område med etageboliger og offentlige formål</b></p> <p>Her kan der laves et fantastisk bynært familieboligprojekt i form af eksempelvis et seniorbofællesskab i øst-fløjen på det gamle sygehus. F.eks. 1.700 m<sup>2</sup> byggeri, svarende ca. 20 boliger. Kommunens grundkapitaludgift vil udgøre ca. 3,6 mio. kr.</p>	<p>0025-13</p> <p>Ny lokalplan på vej som følge af ny ejers planer med ejendommen.</p>	<p>Relateret til fokusområderne:</p> <p>”boliger i Kolding bymidte”</p> <p>”seniorbofællesskaber”</p>
<p><b>Kolding - Låsbygade/Vifdam – etageboligbebyggelse</b></p> <p>Bynære ungdomsboliger som fortætningsbyggeri bagved Låsbygade 102 og herudover ”grønne” punkthuse i form af familieboliger på AAB’s eksisterende matrikel ved Vifdam. Boligerne kan opføres som 0-energi huse og projektet kunne blive en del af klimatilpasningsprojektet for Vifdam. Boligantal og størrelse på projektet vil kræve nærmere studier/undersøgelser.</p>	<p>0015-2a</p> <p>AAB’s eksisterende arealer i Vifdam er udlagt til fælles friarealer og bebyggelse heraf i form af ”Grønne” punkthuse vil kræve ny lokalplan.</p> <p>Lokalplanens byggemuligheder er udnyttede for så vidt angår fortætningsbyggeri bag Låsbygade 102. Byggesag har verserende sag om byggeri på Låsbygade 102, hvor ejeren ønsker markant overbebyggelse.</p> <p>Politisk behandling af sagen overvejes.</p>	<p>Relateret til fokusområderne:</p> <p>”boliger i Kolding bymidte”</p>

### *Den videre proces*

Henset til den indgåede kommuneaftale mellem KL og Finansministeriet, der bl.a. indebærer at den kommunale grundkapitalprocent samlet set ikke kommer til stige i 2019 og 2020, synes det ikke længere at være relevant at se på muligheden for eventuelt at fremskynde godkendelsen af nye almene projekter så tilsagn kan gives inden udgangen af 2018, hvilket oprindeligt var baggrunden for at opdele indkaldelsen af forslag i to etaper.

Forvaltningen foreslår på den baggrund at udvalget for nuværende blot tager de indmeldte forslag til orientering. Forvaltningen vil efter fristen for indmeldelse af øvrige forslag til nye almene projekter den 1. oktober 2018 gå i dialog

med de relevante boligorganisationer og foretage en samlet vurdering af alle projektforslagene med henblik på derefter at udarbejde en sag til politisk behandling.

## **Punkt 7: Ansøgning om ny lokalplan for Comwell**

18/4043

### **Resumé**

Comwell Hotels har fremsendt anmodning om udarbejdelse af nyt plangrundlag for Comwell i Kolding.

Comwell ønsker at udvikle deres faciliteter med op til 8.600 kvm.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan for området ved Comwell

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Comwell Hotels har fremsendt anmodning om udarbejdelse af nyt plangrundlag for Comwell i Kolding.

Comwell ønsker at udvikle deres faciliteter, så Comwell Kolding fremadrettet vil have 300 værelser til rådighed mod 180 i dag. Samtidig vil den nuværende restaurantkapacitet blive fordoblet og konference- og kongresfaciliteterne forøget med op til 2.200 m<sup>2</sup>. Samlet forventes det, at udvidelsen vil være på i alt ca. 8.600 kvm.

Comwell har i forhold til ovenstående udarbejdet et ideoplæg, som danner grundlaget for den videre dialog om et nyt plangrundlag. Ideoplægget indeholder følgende hovedelementer.

1. Der ønskes etableret et hoteltårn med værelser samt suite og servicerum fordelt på 15 etager med i alt 6.000 m<sup>2</sup>
2. I forbindelse med hoteltårnet ønskes etableret et nyt konferenceafsnit
3. Syd for den eksisterende teatersal ønskes etableret nyt auditorie samt udvidet foyer ved auditoriet
4. Restaurantudvidelse ved den eksisterende restaurant
5. Ny p-plads med plads for 180 biler

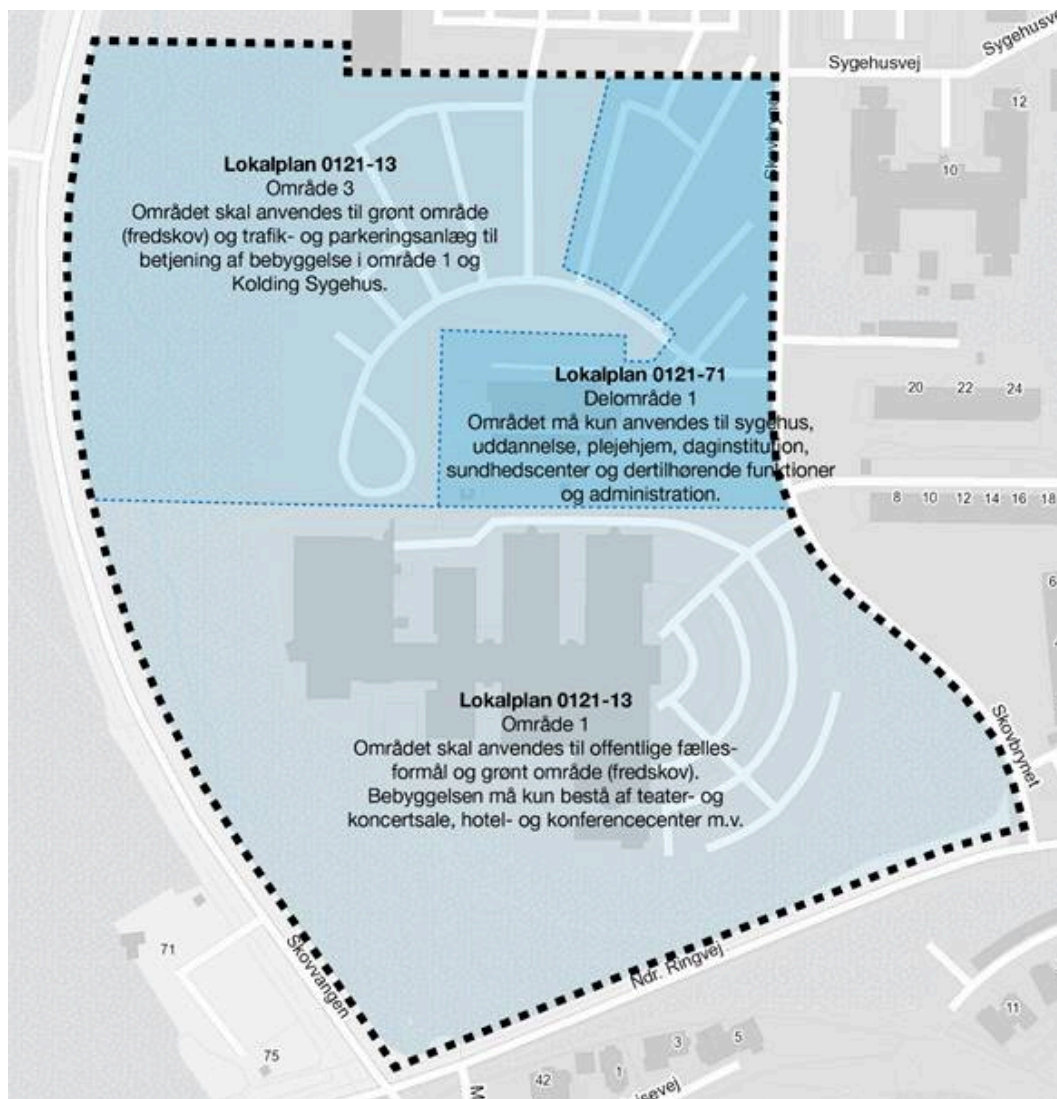
Ideoplægget fremgår af bilag.

*Eksisterende plangrundlag*

Området er omfattet af to kommuneplanrammer 0121.O1 og 0121.G1.



Området er omfattet af to lokalplaner – Lokalplan 0121-13 og Lokalplan 0121-71.



### *Forvaltningens vurdering*

Overordnet set er det forvaltningens vurdering, at der kan arbejdes for tilvejebringelse af et nyt plangrundlag.

I den forbindelse har forvaltningen nedenstående opmærksomhedspunkter, som skal vurderes og behandles i planprocessen.

Det ønskede hoteltårn er et markant byggeri, som i ideoplægget er skitseret med bygningshøjde på 15 etager: Inden der tages endelig stilling til den maksimale bygningshøjde, er det vigtigt, at der foretages en nærmere vurdering af de visuelle forhold og landskabelig påvirkninger. Derfor vil der blive stillet krav om, at der skal udarbejdes visualiseringer, herunder fra en række fastlagte fotostandpunkter. I forbindelse med visualiseringer skal skyggepåvirkning ligeledes vurderes.

I forhold med processen vil arkitekturstrategien blive anvendt, således at der sikres et arkitektonisk samspil mellem kommende og bestående hotelbyggeri, såvel som mellem Comwell, Sundhedscenter og Sygehus.

Den ønskede udvidelse af auditorie går ud i fredskoven, og kræver derfor ansøgning om dispensation fra skovloven til byggeri i fredskov, hvor Miljøstyrelsen er myndighed.

Comwell Hotels skal begrunde den valgte udbygning, og hvorfor det er nødvendigt at bygge ud i fredskoven. Dette skal fremsendes til Miljøstyrelsen.

Parkering vil ligeledes være et opmærksomhedspunkt, da der skal være tilstrækkeligt med parkeringspladser. I ideoplægget fremgår forslag til yderligere parkering, og det skal vurderes, om det er tilstrækkeligt.

Udvidelsesovervejelserne har den direkte konsekvens, at Comwell ønsker at anvende ejendommen Skovbrynet 3, hvorpå der i dag er en kommunal børnehave. Kolding Kommune vil se positivt på at finde en anden placering af børnehaven. Forvaltningen har derfor igangsat forarbejderne, så der kan ske en konkretisering af en ny placering og størrelsen på institutionen. Der vil blive fremlagt et forslag til udvidelsesforslag til de kommende budgetforhandlinger via Børne- og Uddannelsesudvalget.

Der skal generelt foretages en samlet vurdering af, hvad betydningen af udvidelserne vil være for omgivelserne i forhold til sundhedshuset og sygehuset. Dette i forhold til om ny planlægning for Comwell har betydning for deres fremtidige muligheder.

Det kan blive aktuelt med en miljøvurdering af projektet, hvis det i screeningen ikke kan udelukkes, at der kan være en væsentlig påvirkning af miljøet, er projektet omfattet af krav om miljøvurdering.

## **Bilag**

Fra Comwell - Kolding Kommune - udvidelse af Comwell Kolding 25.05.18

Mappe CKO udvidelser.pdf

## **Punkt 8: Ændringer til forslag til lokalplan 0912-13 Westerbygård - et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg 20**

18/8960

### **Resumé**

Forslag til lokalplan 0912-13 Westerbygård - et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg 20 har været i offentlig høring i perioden 11. juni 2018 – 9. juli 2018.

Ved indsigelsesfristens udløb er der indkommet 10 høringssvar og bemærkninger.

Indsigelsernes indhold er af en sådan karakter, at de ikke umiddelbart kan indarbejdes i planforslagene, hvorfor forvaltningen foreslår, at udvalget drøfter deres indhold og beslutter, hvilke principielle ændringer i planforslaget de fremsendte bemærkninger skal give anledning til.

Afhængig af ændringernes omfang betyder det, at dele af planforslagene skal i supplerende offentlig høring, inden det ændrede planforslag kan endeligt vedtages.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 0912-13 med tilhørende kommuneplantillæg 20 efter tilretning med ændringsforslag a-e, sendes i supplerende høring i 14 dage

- a. Et mindre areal af planområdet langs Gl. Bjært udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde.
- b. Arealet nærmest Gl. Bjært i lokalplanens delområde 2 medtages til delområde 3 og udlægges til fælles friareal, så arealet ikke bebygges.
- c. Udlægning af en zone på 5 meter til fælles friareal mellem de kommunalt udstykkede enfamiliehusgrunde og de eksisterende parcelhusgrunde ved Mariavej, Guldager og Binderupvej.
- d. Byggeri i det nye boligområde fastholdes til 2 etager.
- e. Alléen bibeholdes som adgangsvejen til Westerbygård, og at kørebanen udvides og alléen nyplantes fastholdes.

**Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 6. juni 2018 forslag til lokalplan 0912-13 Westerbygård – et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg 20.

Plandokumenterne vil muliggøre, at den gamle Westerbygård i Sdr. Bjert kan omdannes til erhvervs- og boligformål, og at der på arealet mellem gården og det eksisterende boligområde i Sdr. Bjert kan udstykkes grunde til nye enfamiliehuse samt etableres to storparceller med tæt-lavt boligbyggeri.

I planområdet er også 3 private allerede udstykkede grunde bag ejendommen Gl. Bjært 26.



*Lokalplanområdet beliggende i Sdr. Bjert syd for Gl. Bjært med det eksisterende boligområde mod vest.*

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 11. juni 2018 til 9. juli 2018. Planforslagene er vedlagt i bilag 1.

Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 10 indsigelser og bemærkninger, heriblandt en samlet indsigelse underskrevet af en række beboere på Mariavej, Gl. Bjært, Guldager og Binderupvej (ejendomme beliggende ved den nye udstykning).

Oversigt over indsigelser inklusive forvaltningens kommentarer er vedlagt i bilag 2. Indsigelserne er vedlagt i bilag 3.

Indsigelserne har givet anledning til 5 principielle ændringsforslag, som forvaltningen anbefaler afklares inden lokalplanen endeligt tilrettes og efterfølgende vedtages. Ændringsforslagene gennemgås nedenfor. Forvaltningens kommentarer til de øvrige indsigelser kan læses i bilag 2.

### Ændringsforslag A - Lægehuset, Gl. Bjært 26

Planområdet omfatter Westerbygård og to enfamiliehuse beliggende umiddelbart nord for gården ved Gl. Bjært. I høringsperioden er der indkommet forslag fra lægerne i Bjert, der ejer den tilstødende ejendom Gl. Bjært 26, om muligheden for, at de til lægehusets ejendom kan tilkøbe et areal i planområdet beliggende langs Gl. Bjært. På det ekstra areal vil lægehuset både kunne løse eksisterende parkeringsudfordringer og sikre tilstrækkeligt areal til en fremtidig mulig udbygning af lægehuset.



Skitse over foreslået udvidelse af planområdet og muligt tillæg af areal til lægehuset (Gl. Bjært 26)

Skal det foreslåede areal kunne tilgå lægehuset, vil det kræve, at lægehuset (Gl. Bjært 26) medtages i lokalplanområdet, og at det indarbejdes i forslag til kommuneplantillæg, at det omtalte areal udlægges til et blandet bolig- og erhvervsområde. Med disse principielle ændringer følger, at de ændrede plandokumenter skal i supplerende offentlig høring i 14 dage.

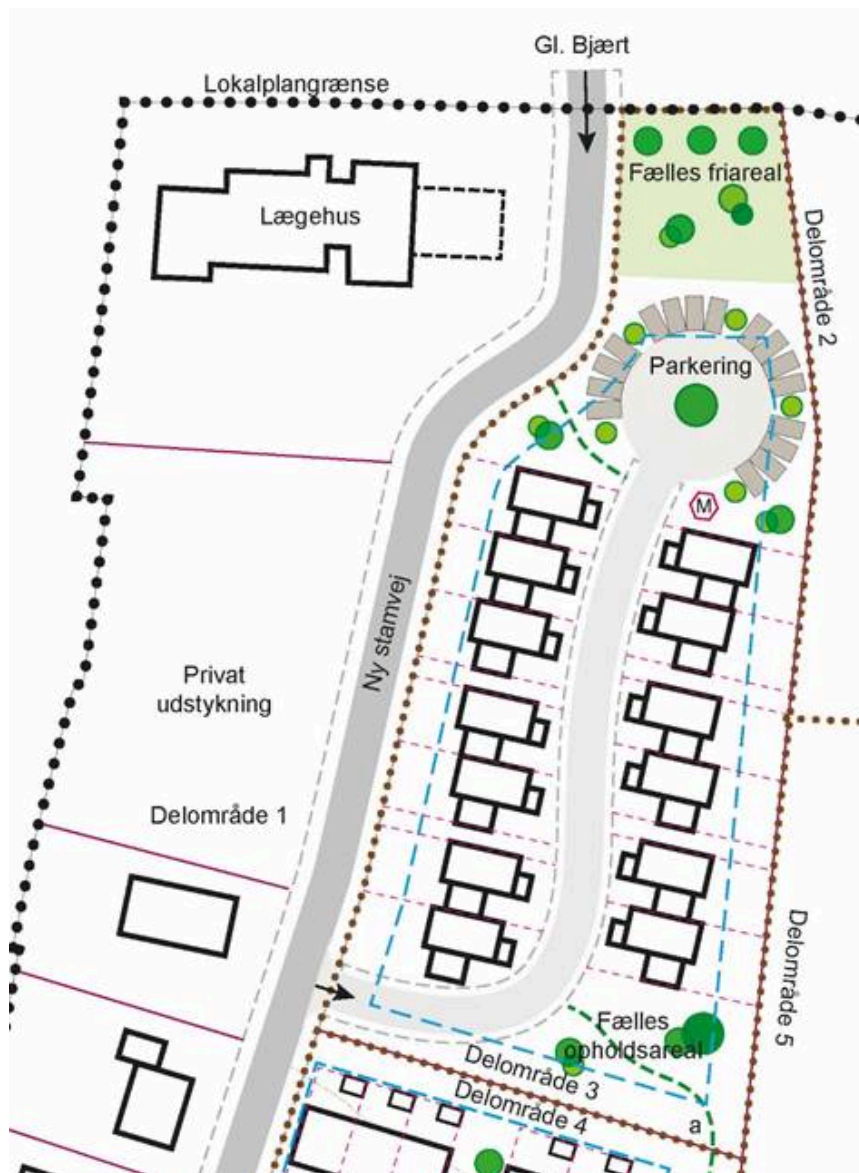
Forvaltningen anbefaler, at forslaget fra Lægerne i Bjert imødekommes og planområdet udvides.

### Ændringsforslag B – Området i byudviklingsområdet nærmest Gl. Bjært

Lokalplanen udlægger mulighed for nyt byggeri langs Gl. Bjært nordligst i byudviklingsområdet mellem den nye stamvej og Gl. Bjært 32. Fra Stenderuphalvørådet, ejere af Gl. Bjært 26 og ejere af Gl. Bjært 32 er der indsendt indsigelser imod, at arealet bebygges, da man ønsker at bevare et landskabeligt grønt præg i landsbyen. Det foreslås i stedet, at arealet udlægges som grønt område.

Hvis Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtager det ovennævnte ændringsforslag A, vil der ske en indskrænkning i byggemulighederne på arealet nærmest Gl. Bjært, ligesom vejadgang fra stamvejen til arealet i delområde 2 vil blive en udfordring.

Forvaltningen anbefaler derfor, at restarealet, såfremt ændringsforslag A vedtages, medtages til lokalplanens delområde 3 og udlægges til 'fælles friareal', så arealet ikke bebygges, men bevarer en grøn karakter.

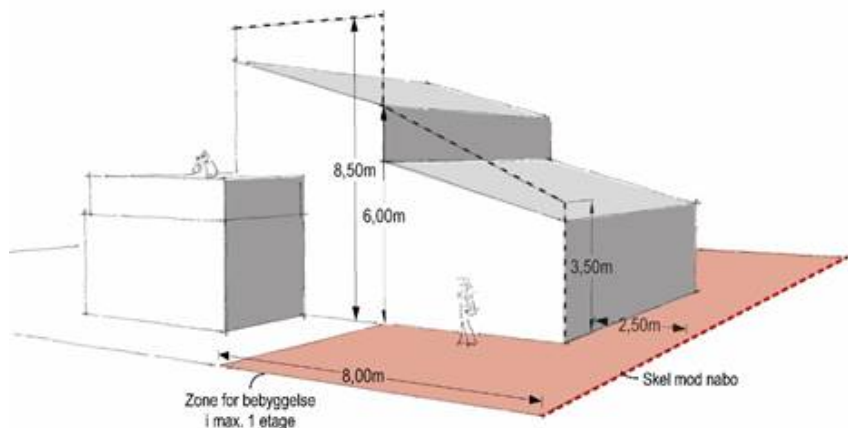


*Skitse af mulig udformning af delområde 3 efter mulig vedtagelse af ændringsforslag A og B.*

*Ændringsforslag C – afstandszone mellem ny udstykning og eksisterende parcelhusgrunde*

Planforslagene muliggør, at der kan udstykkes nye parcelhusgrunde på marken mellem Westerbygård og det eksisterende boligområde ved Mariavej, Guldager m.fl.

Lokalplanforslaget har en bestemmelse, der skal sikre, at nyt byggeri inden for en afstand af 8 meter til skel mod de eksisterende enfamiliehuse ikke må opføres i mere end 1 etage og 6 meters højde, dog maksimalt med en facadehøjde på 3,5 meter.

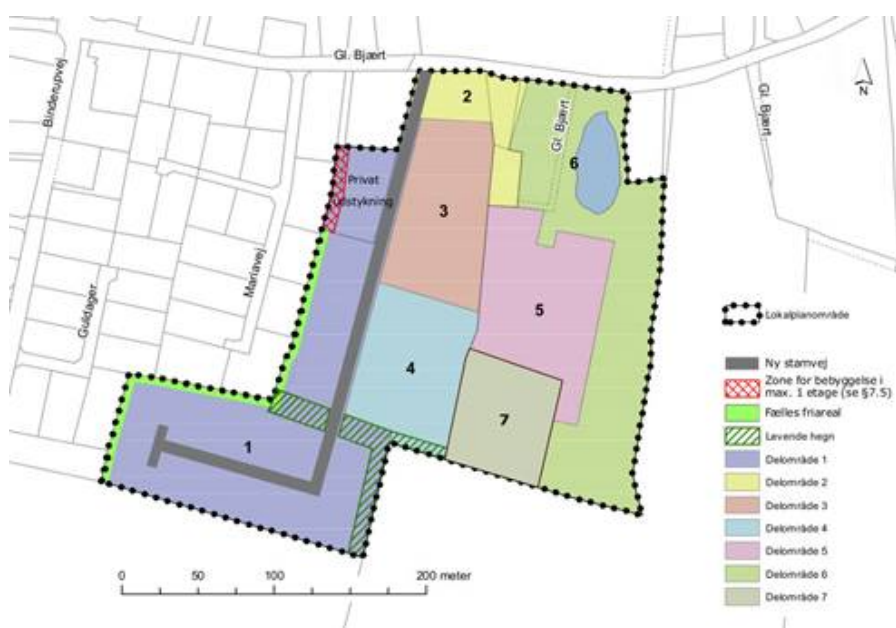


*Illustration af lokalplanforslagets bestemmelse om mulighed for bebyggelse i delområde 1 mod det eksisterende boligområde (§7.5). Bestemmelsen foreslås fastholdt på de tre privatudstykkede grunde.*

Fra beboerne på Mariavej, Gl. Bjært, Guldager og Binderupvej er der indsendt en samlet underskrevet indsigelse, hvor de foreslår, at der udlægges en friholdt bufferzone/fællesareal på 8 meter mellem det eksisterende boligområde og de nye enfamiliehusgrunde.

Forvaltningen foreslår, at den eksisterende bestemmelse om begrænsning af etagehøjden fastholdes på den private udstykning, men på de kommunalt udstykkede grunde erstattes af et udlæg til nyt fælles friareal med en bredde på 5 meter mellem det eksisterende boligområde og de kommunalt udstykkede grunde. Herved opstår en afstandszone, som foreslås vedligeholdt af grundejerforeningen for delområde 1 (de nyudstykkede enfamiliehusgrunde).

*Nederst: Forslag til nyt fælles friareal mellem eksisterende boligområde og de kommunalt udstykkede grunde.*



### *Ændringsforslag D – byggehøjde fastholdes til maksimalt 2 etager*

Lokalplanen tillader byggeri i 2 etager i det nye boligområde. Kun mod Gl. Bjært tillades maksimalt 1½ etage af hensyn til det udpegede kulturmiljø.

Indsigere fra Mariavej, Gl. Bjært, Guldager og Binderupvej samt ejendommen Gl. Bjært 34 foreslår, at der kun tillades byggeri i 1 etage i det nye boligområde for at modvirke indbliksgener, med henvisning til den nye udstykning på 'Solvænget' i Agtrup, og af hensyn til byggeriets oplevelse fra det eksisterende boligområde på grund af terrænforhold.

Forvaltningen foreslår at fastholde at tillade byggeri i 2 etager i planområdet, da bygningsreglementets bestemmelser (bl.a. det skrå højdegrænseplan) og lokalplanens bestemmelser (fælles friareal, ovennævnte zone for bebyggelse i 1 etage og udlagte levende hegn) sikrer tilstrækkelig afstand mellem nyt byggeri og de tilgrænsende ejendomme. Hertil kommer, at det allerede i dag, på de tilgrænsende ejendomme, er tilladt at opføre byggeri i 2 etager (bygge Lovgivningen skelner ikke mellem 1½ eller 2 etager). Således er der på Mariavej opført 2 huse i 1½ etage med kig til det nye boligområde.

Endelig vil forvaltningen bemærke, at terrænet i planområdet falder jævnt med de tilgrænsende ejendommers terræn, og at planområdets højeste punkt er beliggende 2,5 meter højere i en afstand af 115 meter fra nærmeste indsigers ejendom. Det vurderes derfor, at risikoen for indbliksgener vil være minimale.



*Udsigt mod øst på tværs af marken vest for Westerbygård mod det tilgrænsende boligområde. Bemærk terrænets jævne fald og den eksisterende bebyggelses placering.*

At der kun tillades byggeri i 1 etage i udstykningen på 'Solvænget' skyldes krav fra udstykker (privatperson).

Kolding Kommune begrænser normalt kun byggermuligheder til 1 eller 1½ etage på sine grunde, når der er særlige lokale forhold, der kræver det (kulturhistorie, landskabsfredninger m.v.).

### *Ændringsforslag E – Adgangsvejen til Westerbygård – alléen*

Lokalplanforslaget fastholder alléen som adgangsvejen fra Gl. Bjært til Westerbygård.

I forbindelse med, at lokalplanforslaget tillader ny og øget anvendelse af ejendommen til både bolig- og erhvervsformål, vil der blive en øget trafikmængde til ejendommen.

Den eksisterende allé, der afsluttes med 2 kastanjetræer mod Gl. Bjært og 2 kastanjetræer mod gårdspladsen, skal derfor fældes, udvides og genplantes, for at alléen kan opfylde krav til en trafiksikker vejbredde.

Kørebanens vejbredde skal udlægges til 5,5 meter, så det sikres, at køretøjer kan passere hinanden i alléen, og at der ikke opstår opstuvning ved alléens udmunding på Gl. Bjært med deraf følgende farlige situationer.

Mod gårdspladsen kan alléens bredde indsnævres, da man på gårdspladsen kan holde tilbage for trafikanter, der kører til gårdspladsen.

Forvaltningen har vurderet de eksisterende 4 kastanjetræers tilstand som umiddelbart teknisk god og sund.

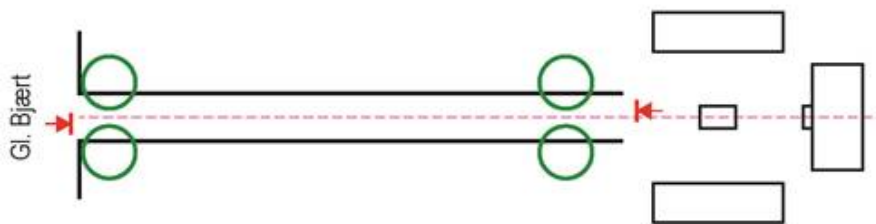


*Alléens to kastanjetræer nærmest Gl. Bjært.*

Fra Stenderuphalvørådet, Gl. Bjært 34 og fra en række privatpersoner i Bjært, er der fremsendt indsigelse mod, at de eksisterende kastanjetræer fældes, så kørebanen kan udvides og alléen nyplantes. Desuden foreslås alternativ adgang fra den nye stamvej i boligområdet, eventuelt sådan, at alléen alene bliver en stiforbindelse.

Forvaltningen ønsker at understrege, at det af kulturhistoriske hensyn er vigtigt, at Westerbygård bevarer sin selvstændige vejadgang til Gl. Bjært. En eventuel alternativ vejadgang til Westerbygård, gennem det nye boligområde, vil desuden skabe betydelige indskrænkninger i dettes udbygning og skabe gennemkørende trafik i det lukkede boligområde.

Alléen er i dag beliggende ret ud for Westerbygårds stuehus' hovedtrappe. Lokalplanforslaget foreslår, at der parallelt med den udvidede, nyplantede allé anlægges en særskilt gangforbindelse fra Gl. Bjært til gårdspladsen.

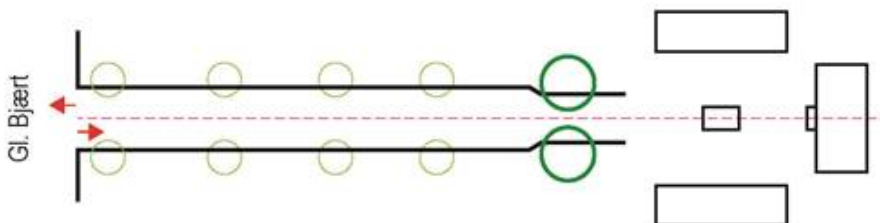


*Princippet for den nuværende allé, hvor kørebanen er for smal.*

Forvaltningen har udarbejdet 3 forslag (forslag 1, 2 og 3) til adgangsvej til Westerbygård.

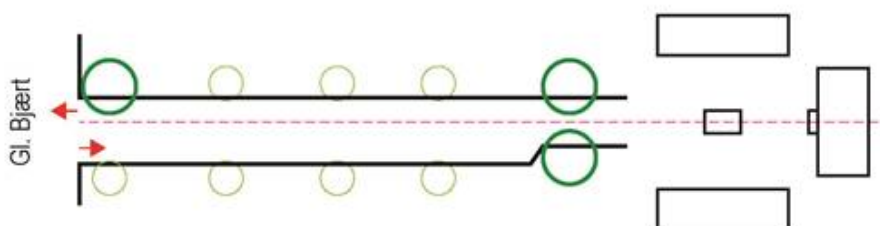
*Forslag 1:*

Lokalplanforslaget fastholdes, således at alléens træer mod Gl. Bjært fældes, kørebanen udvides og alléen nyplantes. Herved bibeholdes alléens placering og sammenhæng med gårdanlægget. Samtidig sikres optimale trafikale forhold til/fra Westerbygård.



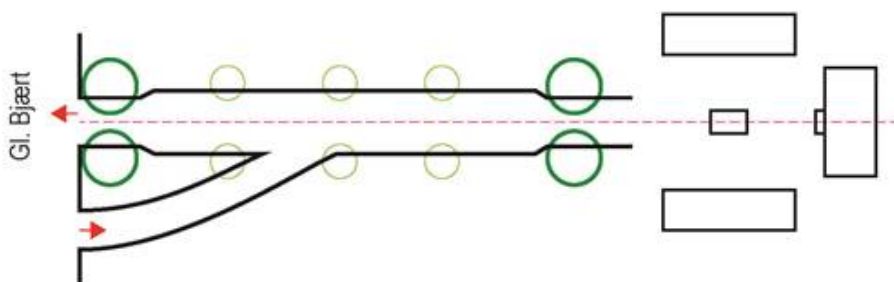
*Forslag 2:*

Tre af de fire kastanjer bevares, mens det vestligste mod Gl. Bjært fældes, men nyplantes efter, at alléens bredde er øget, undtagen nærmest gårdspladsen.



*Forslag 3:*

De eksisterende 4 store kastanjer bevarer. Alléen udvides mellem start og slut, men på arealet mod vest anlægges en ny tilkørselsvej til alléen fra Gl. Bjært. Herved bibeholdes alléens placering og sammenhæng med gårdanlægget.



Forvaltningen anbefaler ud fra en samlet vurdering (anlæg, helhed, kulturhistorie og økonomi) forslag 1: at alléen bevarer som adgangsvejen til Westerbygård, og at den eksisterende beplantning mod Gl. Bjært fældes, at kørebanen udvides, og at alléen nyplantes.

### *Tidsplan*

Forvaltningen vil på baggrund af Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets stillingtagen til de ovennævnte ændringsforslag bearbejde forslag til lokalplan 0912-13 Westerbygård – et boligområde og det tilhørende kommuneplantillæg 20.

Hvis Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtager ændringsforslag A, udsendes ændringerne i supplerende offentlig høring i 14 dage. Herefter forventes det, at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget endeligt kan vedtage lokalplan 0912-13 Westerbygård – et boligområde og tilhørende kommuneplantillæg 20 på møde den 3. oktober 2018.

### **Bilag**

Bilag 1 - Samlet forslag til lokalplan 0912-13 og Kptillæg 20 fra off. høring.pdf

Bilag 3 - Indsigelser samlet LP 0912-13 Kptillæg 20.pdf

Bilag 2 - Skema med oversigt over indsigelser LP0912-13 KP-tillæg 20

## **Punkt 9: Endelig vedtagelse af lokalplan 0814-12 El-vej med tilhørende kommuneplantillæg 12**

18/6930

### **Resumé**

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål i form af haveboliger og etageboliger.

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om at opføre tæt/lav boligbebyggelse i form af række- og dobbelthuse, samt at udnytte en del af den eksisterende bygningsmasse inden for lokalplanområdet til indretning af tæt/lav boliger og etageboliger.

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 10. april – 8. maj 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 samlet indsigelse fra i alt 6 naboer.

Indsigelserne har givet anledning til ændringsforslag A, som beskrevet i sagsfremstillingen, som skal sikre de nærmeste naboer mod indkig.

Der ændres ikke på byggefelternes placering.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 12 vedtages,

at lokalplan 0814-12 Ved El-vej – et boligområde vedtages med ændringsforslag A, som fremgår af sagsfremstillingen.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 4. april 2018 at offentliggøre forslagene.

### Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde og arkitekturstrategien ved at have fokus på flere boliger i Kolding.

Arkitekturstrategien har desuden været anvendt som dialogværktøj i forhold til indretning af området med henblik på passende opholdsarealer og tilpasning til de omkringliggende boligområder.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål i form af haveboliger og etageboliger. Det er ligeledes lokalplanens formål at sikre rekreative opholdsarealer til bebyggelsen samt at sikre ny bebyggelse mod støj fra Hylkedalsvej.



### Illustration af lokalplanens område

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om at opføre tæt/lav boligbebyggelse i form af række- og dobbelthuse med tilhørende intern vej, stier og grønne områder. Det ønskes desuden at udnytte en del af den eksisterende bygningsmasse inden for lokalplanområdet til indretning af tæt/lav boliger og etageboliger.

Lokalplanen giver således mulighed for ny bebyggelse i op til 2 etager. Den eksisterende bebyggelse i hjørnet mod Hylkedalvej/Ei-vej tillades udnyttet til etageboliger i op til 3 etager.

Lokalplanområdet disponeres med boligbebyggelsen beliggende omkring et centralt placeret opholdsareal i midten af lokalplanområdet. Langs Hylkedalvej skal der etableres støjafskærmning, for at de vejledende støjgrænser for boliger og opholdsarealer kan overholdes.



Illustration af mulig bebyggelse i lokalplanområdet

## Indsigelser

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 10. april – 8. maj 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 samlet indsigelse fra i alt 6 naboer på Billundvej. Temaerne i indsigelsen er:

## Indkig

Naboerne udtrykker en generel bekymring for indkig til deres haver.

Der ønskes kun 1-plans boliger mod naboskel og der ønskes større afstand til byggefeltene. Der henvises til opførelse af en tilbygning til Billundvej 10 i 2012, hvor der er stillet krav om 5 meter til skel.

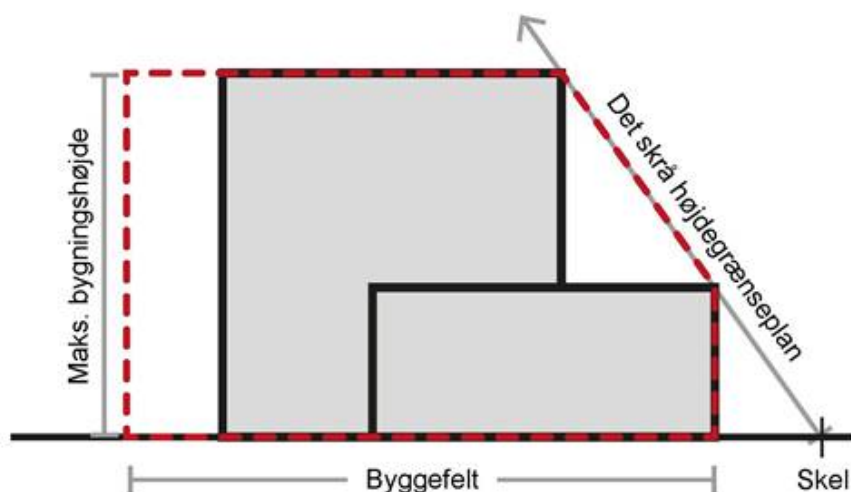
Indsigere forventer, at der vil ske værditab på deres ejendomme pga. indkig fra kommende boliger.

## Vurdering

Ved fortæjning og omdannelse er det svært at undgå, at der ikke kommer en vis form for indkig, som ikke findes i dag.

Selvom lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 2 etager, er der i lokalplanprocessen lagt vægt på, at det skrives ind i bygningsreglementet ikke skal tilsidesættes. Dette kan tydeliggøres med en mindre ændring i

lokalplanteksten. Bebyggelse, der ligger helt ude ved kanten af byggefeltet, vil således ikke kunne opføres i 2 fulde etager.



*Illustration af det skrå højdegrænseplan af bygningshøjde mod skel*

Kravet om 5 meters afstand til skel, som der henvises til i forbindelse med Billundvej 10, er fastlagt i gældende lokalplan for det eksisterende boligområde med åben-lav bebyggelse. (Lokalplan 0814-33 Ved Hylkedalen, vedtaget 1999)

Indretning af området mht. placering af fællesarealer, parkering mv. er foreslået på mange måder. Det er vurderet at den indretning og fordeling af bebyggelsen, som vises på illustrationsplanen, giver den bedste balance mellem grundens udnyttelse, vejareal og samlede opholdsarealer.

Forvaltningen har været i dialog med naboerne Billundvej 2-10 samt ansøger om minnere indbliksgerne. På den baggrund af denne dialog skal forvaltningen anbefale, at i forhold til indkig til naboerne på Billundvej 2-10, så ændres lokalplanen, ved at begrænse muligheden for placering af vinduer i 1. sals højde ved de facader der ligger nærmest naboskel. Der foreslås derfor en ny bestemmelse i lokalplanen, se ændringsforslag A.

Lokalplanområdet ændres fra erhverv til boligområde. Der er tale om en naturlig forøgelse af byen, hvor et erhvervsområde beliggende i et eksisterende boligområde omdannes til boligområde. Karakteren af den illustrerede bebyggelse, med 1 og 1½ plans boliger, passer sig ind i det eksisterende område, som ligeledes består af boligbyggeri i både 1 og 1½ plan. Det vurderes, at der ikke samlet set vil være tale om et værditab for de omkringboende.

### *Hegn mod naboer*

Der ønskes opført plankeværk i 180 cm højde som afskærmning.

### Vurdering

Der stilles i lokalplanen krav om levende hegn mellem ejendomme, som der normalt gøres i boligområder. Praktiske forhold omkring etablering, højde, art osv. følger hegnsloven og skal aftales mellem ejere på begge sider af skel.

## Parkering

Der stilles i indsigelsen spørgsmål om antallet af p-pladser er tilstrækkeligt. Deraf følger en bekymring for parkerede biler på E1-vej og et forslag om parkeringsforbud på E1-vej.

## Vurdering

Lokalplanområdet etableres med fælles, samlede parkeringsarealer og ifølge illustrationsplanen kan der etableres op til 53 boliger inden for lokalplanens område. 1 parkeringsplads pr. bolig er således i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm for boligområder:

Anvendelse	Parkeringspladser - bil
Enfamiliehuse, dobbelt-, række-, kæde-, gruppehuse og lignende	2 pladser pr. bolig Ved fælles parkering (ingen reservation): 2-19 boliger: 1,5 pladser pr. bolig 20-29 boliger: 1,4 pladser pr. bolig 30-39 boliger: 1,2 pladser pr. bolig 40-boliger: 1,0 pladser pr. bolig

Det er i forbindelse med planlægningen desuden konkret vurderet, at 1 parkeringsplads pr. bolig er tilstrækkeligt. Vurderingen er baseret på størrelsen af de boliger der planlægges opført, samt at en del af området planlægges indrettet med ældre- og ungdomsboliger, hvortil der normalt udlægges 1 plads pr. 3 boliger.

## Trafik i Åvrigt

Der ønskes lysregulering ved tilslutning til Hylkedalvej.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er grundlag for lysregulering ved tilslutningen til Hylkedalvej. Der er i forvejen trafik til og fra lokalplanområdet, og omdannelsen til boliger vil kun give en mindre forøgelse af den samlede trafik fra området.

## Ejerforhold

Naboerne ønsker ejerboliger i området frem for lejeboliger.

Planlægningen beskæftiger sig kun med de fysiske rammer for den kommende bebyggelse, og lokalplanen forholder sig derfor ikke til ejerforholdene i området.

## Nedbrydningsarbejde

Der har været store gener for naboerne i forbindelse med nedbrydningsarbejdet; støv, støj og vibrationer.

Nedbrydningen er uafhængig af processen omkring lokalplanen, men har ved et tilfælde været sammenfaldende med høringsperioden.

Naboerne har været i dialog med forvaltningens Industriafdeling, som har haft møde med nedbrydningsfirmaet og indskærpet at kommunens retningslinjer for nedrivning skal overholdes.

### Ændringsforslag

Ændringsforslag A	
Å§ 7.X	åI byggefelterne B og C må der, i facader, som er placeret nærmere sydvendte naboskel end 5 meter, ikke placeres vinduer i 1. sals højde

Derudover præciseres det i lokalplanens redegørelse, at det skæjdedegrænseplan er gældende.

### Bilag

Skema - oversigt over indsigelse til lokalplan 0814-12 og tillæg 12

# **Punkt 10: Endelig vedtagelse af lokalplan 1221-21 Ødis - en lokalby**

17/20585

## **Resumé**

Formålet med lokalplan 1221-21 Ødis –en lokalby er at muliggøre byudvikling i Ødis. Med lokalplanen overføres Ødis fra landzone til byzone. Lokalplanen er i forbindelse med lokalplanprioriteringen kategoriseret som en A lokalplan.

Lokalplanforslaget giver mulighed for udstykning af ca. 12-13 grunde ved Vamdrupvej vest for Borgmestervænget samt fortætning i den eksisterende by, herunder den gamle krohave. Derudover omfatter lokalplanforslaget et område langs Ødis Sø, der fastholdes i landzone, men hvor der muliggøres rekreativ anvendelse og etablering af faciliteter til at understøtte denne anvendelse.

Forslaget til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 29. november 2017 - 24. januar 2018. I forbindelse hermed afholdtes borgermøde i Ødis Hallen den 11. december 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 5 indsigelser, herunder et veto fra Haderslev Stift.

Indsigelserne har givet anledning til længerevarende forhandling med Haderslev Stift, som er endt med en forligsaftale og en tilbagetrækning af veto den 1. juni 2018. Desuden har forvaltningen på baggrund af indsigelserne udarbejdet et forslag til omdisponering af udstykningen vest for Borgmestervænget.

Eksisterende erhvervsjendomme, der overføres til byzone, vil af Blue Kolding ved endelig vedtagelse af lokalplanen blive pålagt supplerende kloaktilslutningsbidrag svarende til en beregnet mulig udnyttelse af ejendommene. Blue Kolding har dispenseret fra de supplerende kloaktilslutningsbidrag for erhvervsjendommen Ødis Byvej 12, del af matr. Nr. 6a Ødis By, Ødis.

## **Sagen behandles i**

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

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forligsaftalen med Haderslev Stift tages til efterretning,

at lokalplan 1221-21 Ødis –en lokalby vedtages med ændringsforslagene A-I som fremgår af sagsfremstillingen

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanen er kategoriseret som en A-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen. Byrådet vedtog den 27. november 2017 at offentliggøre forslaget.

### *Politiske fokusområder*

Lokalplanen understøtter fokusområdet vedrørende landsbyer, da planen skal sikre mulighed for byudvikling i Ødis og samtidig skal sikre rammerne for udvikling af rekreative arealer til gavn for landsbysamfundet.

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

### *Baggrund og formål*

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

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

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

Den 27. november 2017 godkendte byrådet et lokalplanforslag til offentlig høring, idet der dog udtoges to områder af hensyn til konsekvenserne omkring supplerende kloaktilslutningsbidrag. Disse områder er fortsat udlagt til fremtidig byzone i kommuneplanen, og kan lokalplanlægges såfremt reglerne for supplerende kloaktilslutningsbidrag måtte blive ændret.

### *Supplerende kloaktilslutningsbidrag*

Da lokalplanen overfører arealer til byzone, vurderer Blue Kolding, at erhvervsjendomme, der har en potentiel byggemulighed set ud fra grundareal og bebyggelsesprocent skal betale supplerende kloaktilslutningsbidrag, da Blue Kolding ikke senere har mulighed for at opkræve tilslutningsbidrag, når arealerne er overført til byzone.

Borgmesteren har den 7. marts 2017 fremsendt henvendelse til KL, der den 15. marts 2017 blev videresendt til energi-, forsynings-, og klimaminister Lars Chr. Lilleholt, hvor der gjordes opmærksom på de udfordringer spildevandsbetalingen medfører for erhvervsjendomme, når der sker overførsel fra landzone til byzone.

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

Forvaltningen bekendt, er der endnu ikke noget nyt i sagen.

Nedenfor ses en oversigt over, hvilke arealer, der vil blive pålagt supplerende kloaktilslutningsbidrag ved vedtagelse af lokalplanen.

<i>Hvem og hvor</i>	<i>Antal supplerende kloaktilslutningsbidrag</i>	<i>Muligheder for at undgå supplerende kloaktilslutningsbidrag</i>
Kolding Kommune	2 bidrag	Ingen mulighed for at undgå. Kommunen afholder omkostningerne.
Ødis Byvej 3E		
Matr. Nr. 1an		
Privat lodsejer Ødis Byvej 12 Del af matr. Nr. 6a	Oprindeligt 5 bidrag, men ca. 2 efter arealafståelse af 1846 m <sup>2</sup> til Vamdrupvej 11 (matr.nr. 6c).	Dispensation af 30. maj 2018 til et areal på ca. 1600 m <sup>2</sup> , så der ikke pålignes supplerende kloaktilslutningsbidrag. Det på vilkår om at arealet ikke ændrer anvendelse (bilag 2).
Ødis Sogns Menighedsråd (kirken)	14 bidrag	Dispensation af 31. juli 2018 (bilag 5), så der ikke pålignes supplerende kloaktilslutningsbidrag
Ødis Byvej 1A, – matr. Nr. 80 Ødis By, Ødis		
Privat lodsejer Vamdrupvej 17 Del af matr. Nr. 6v	21 bidrag	Arealet påtænkes udviklet til boligudstyknings og skal således pålignes kloakbidrag. Kolding Kommune har indgået købsaftale om arealet med henblik på kommunal byggemodning og udstykning. Kommunen afholder omkostningerne.

### *Planforhold*

Revurderingen af byudviklingsområder, og beslutningen om hvilke områder, der skal byudvikles i Ødis er medtaget i Kommuneplan 2017-2029, som er vedtaget 18. december 2017.

### *Lokalplanens indhold*

#### *Anvendelse*

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder med følgende anvendelser:

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

Område 1 omfatter den ældre del af landsbybebyggelsen. Området udlægges til blandet bolig og erhverv som helårsbeboelse, liberale erhverv, offentlig og privat service, undervisningsformål, institution, mindre

håndværksvirksomhed, restaurant og detailhandel. Der må ikke etableres virksomheder, der udgør en risiko for grundvandsforurening.

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

Ved Stationsvej er der mulighed for fortætning/huludfyldning.

#### Område 2 (Boligområde):

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

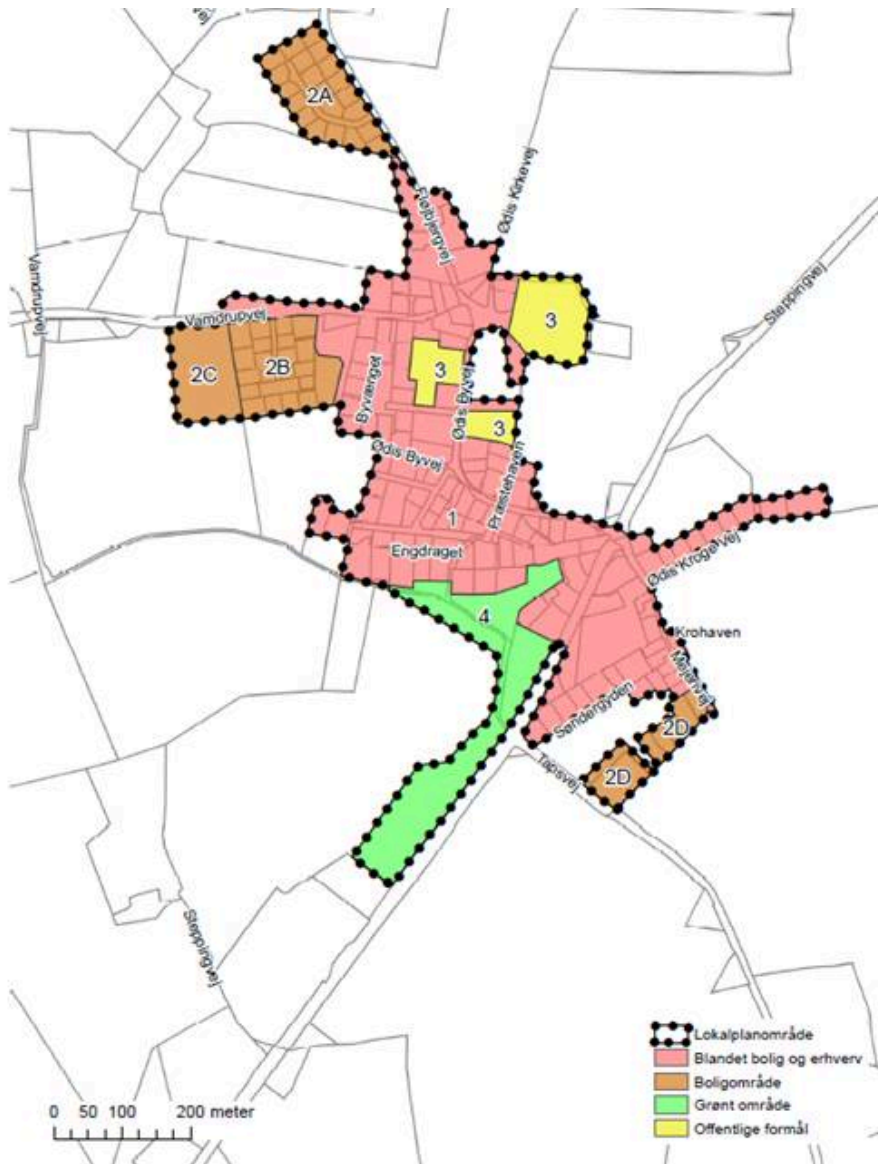
Der åbnes mulighed for etablering af ca. 12-13 nye boliger i område 2C ved Vamdrupvej. Antallet af boliger afhænger af grundstørrelserne, som kan variere mellem 600-1100 m<sup>2</sup>.

#### Område 3 (Offentlige formål):

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

#### Område 4 (Grønt område):

Område 4 omfatter eksisterende rekreative arealer ved søen, der udlægges til grønt område med mulighed for etablering af mindre bebyggelse og mindre anlæg, som bidrager til områdets funktion.



*Afgrænsning af delområder.*

### *Zonestatus*

Områderne 1,2 og 3 overføres til byzone, mens område 4 fastholdes i landzone.

### *Bevaring*

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

### *Disponering og bebyggelse*

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

### *Grønne områder*

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

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

### *Vej og stier*

I forbindelse med de nye arealudlæg fastlægges bestemmelser omkring vejadgange. Det nye boligområde 2C ved Vamdrupvej skal vejbetjenes direkte herfra. Krohaven skal fortsat vejbetjenes fra Mejerivej.

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

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

### *Støj*

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

### *Indsigelser*

Forslag til lokalplan 1221-21 har været offentligt fremlagt i perioden 29. november 2017 - 24. januar 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget fem indsigelser.

Haderslev Stift gjorde principiel indsigelse (veto) mod, at kirkens ejendom var omfattet af lokalplanforslaget, herunder at kirken skulle være i byzone og at lokalplanforslaget fastsatte bevaringsbestemmelser for kirken. Desuden indsigelse over mangelfuld redegørelse for og hensyntagen til de udpegede kirkeomgivelser.

Det lykkedes ikke forvaltningen at komme til enighed med Haderslev Stift om det principielle spørgsmål vedrørende kommunens planlægningskompetence, men der blev forhandlet et forlig for den konkrete lokalplan, hvor Haderslev Stift alligevel kunne acceptere en overførsel til byzone.

Forliget giver anledning til syv ændringer.

Herudover er der modtaget indsigelser/bemærkninger fra fire grundejere i Ødis. To af dem (grundejere på Borgmestervænget) foreslår en omdisponering af udstykningen i delområde 2C, som delvist imødekommes med et ændringsforslag. Den ene af de to har desuden fremsendt særskilt tilbud på køb af en af de nye grunde for sikring af udsigt.

En tredje ønsker større politisk vilje og opmærksomhed for at beskytte og bevare landskaber i kommunen, og foreslår en afskærmende beplantning om den nye udstykning i delområde 2C. Forslaget anbefales ikke imødekommet. Den fjerde ønsker ikke "krolfbanen" overført til byzone. Dette er heller ikke tilfældet og bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændring.

Skema med indsigelse og forvaltningens bemærkninger er vedlagt som bilag sammen med forligsaftalen med Haderslev Stift.

### Forvaltningens ændringsforslag



Endelig stiller forvaltningen forslag om, at byggefeltet i delområde 4 (på ”landsbyfælleden”) udvides 10 meter mod vest for at give fleksibilitet til placering af lokalrådet ØBØF’s kommende projekt. Størrelsen af byggeriet er fortsat begrænset til 100 m<sup>2</sup>. Haderslev Stift har accepteret ændringen.

Endelig gennemføres nogle redaktionelle ændringer og præciseringer i lokalplanforslaget, som ikke er medtaget nedenfor.

### Ændringsforslag

Ændringsforslag	Fra	Til
A – i § 7.4.2 på side 7	”Kirken tillades at overstige den generelle bygningshøjde på 8,5 meter.”	udgår
B – i redegørelsen på side 18, ny formulering tilføjes i afsnittet ”Bebyggelse og anlæg”		”Da der ikke sker ændringer i de bestående muligheder for Ødis kirke og kirkegård, indeholder lokalplanen ikke bestemmelser for selve kirkebygningen og kirkegården, og regulerer ikke eventuel fremtidig kirkebebyggelse. De sekundære bygninger (toilet- og graverbygning) reguleres dog af lokalplanens bestemmelser for tag og facader. En større ombygning af selve kirken eller nyopførelse vil forudsætte en ny lokalplan. Som følge af den særlige regulering i den kirkelige lovgivning fastsættes der ikke bestemmelser om udformning, anvendelse eller vedligeholdelse af kirkegården.
C – redegørelsen på side 19, afsnittet ”Bevaring”		Fjernes: ”Ødis Byvej 1A (Ødis Kirke)” og der tilføjes: ”Ødis kirke er bevaringsværdig, men reguleres af kirkelovgivningen, hvorfor den ikke omfattes af lokalplanens bevaringsbestemmelse”

<p>D – Kortbilag 3 på side 35</p>		<p>signatur ændres til ”bevaringsværdige bygninger, jf. § 13”.</p> <p>Kirkens markering fjernes på kortet.</p> <p>Markeringen af præstegården fjernes på kortet.</p>
<p>E – redegørelsen på side 23, retningslinjeafsnittet</p>	<p>”De kulturhistoriske bevaringsværdier knytter sig primært til den ældste del af Ødis, hvor lokalplanen sikrer bevaringsværdige bygninger og sætter bestemmelser om bebyggelsens udformning.</p> <p>Skovrejsning uønsket og kirkeomgivelser skal sikre at indblik og udsyn fra Ødis Kirke. Lokalplanens maksimale bygningshøjde på 8,5 meter medvirker ligeledes til at sikre dette.”</p>	<p>”De kulturhistoriske bevaringsværdier knytter sig primært til den ældste del af Ødis og til Ødis Kirke.</p> <p>Lokalplanen sikrer de bevaringsværdige bygninger ved at indeholde bestemmelse om, at det kræver dispensation fra lokalplanen at nedrive eller ændre bygningerne. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om bebyggelsens udformning.</p> <p>Retningslinjerne ”Kirkeomgivelser” og ”Skovrejsning uønsket” skal sikre indblik og udsyn fra Ødis kirke.</p> <p>Kirkeomgivelserne er iagttaget i forbindelse med udlæg af de nye boligområder og bestemmelserne for delområde 4. I forhold til den del af det eksisterende byområde, som er beliggende indenfor det udpegede særlige kirkeområde og kirkens næromgivelser ifølge ”Kirkernes omgivelser i Vejle Amt, 1989” er der fastsat en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Der er ikke mulighed for skovrejsning indenfor lokalplanens område.”</p>
<p>F – § 3.5 på side 4 og kortbilag 3</p>	<p>”Inden for det samlede lokalplanområde kan opføres transformerstation til områdets forsyning. Ligeledes kan der ske anlæg af regnvandsbassiner, opførelse af</p>	<p>”I delområde 1, 2 og 3 kan opføres transformerstation, kloakpumpestation, anlægges regnvandsbassiner og opsættes antennemast til telekommunikation med</p>

	<p>kloakpumpestationer og andre tekniske anlæg til områdets forsyning. Der kan tillades opført antennemaster til telekommunikation med tilhørende teknikhus inden for lokalplanområdet.”</p>	<p>tilhørende teknikhus og andre tekniske anlæg til lokalområdets forsyning. Antennemast med tilhørende teknikhus må ikke placeres indenfor kirkebyggelinjen, ”kirkens næromgivelser” eller i ”særligt kirkeområde”.”</p> <p>Der laves udpegning på kortbilag 3.</p>
<p>G – § 8.4.1 på side 8</p>	<p>”Facader og ydervægge på bygningen skal udføres i træ. Mindre facadepartier kan fremstå i andre materialer. Facader og ydervægge må kun fremstå i materialets naturlige farve eller i farven sort eller mørkegrøn.”</p>	<p>”Facader og ydervægge på bygningen skal udføres i træ. Mindre facadepartier kan fremstå i andre ikke-fremmedartede materialer. Facader og ydervægge må kun fremstå i materialets naturlige farve eller i farven sort eller mørkegrøn.”</p> <p>Der indsættes en note til bestemmelsen: ”Område 4 er omfattet af beskyttelse efter Naturbeskyttelsesloven. Byggeri og anlæg vil kræve særskilt dispensation. Derudover vil anlæg eller byggeri, der ikke er specifikt beskrevet i lokalplanen, kræve landzonetilladelse. Heri indgår hensyn til kirkeomgivelser og landskab.”</p>
<p>H – kortbilag 4 på side 36, delområde 2C omdisponeres</p>		
<p>I – § 7.5.1 på side 7 og kortbilag 6 på side 38</p>	<p>”Der fastlægges et byggefelt på 20 x 20 meter,…”</p>	<p>”Der fastlægges et byggefelt på 20 x 30 meter,…”</p> <p>Feltet på kortbilag 6 udvides 10 meter mod vest.</p>



Forvaltningen har vurderet, at ændringsforslagene ikke medfører krav om fornyet offentlig høring.

## **Bilag**

Planforslag 1221-21\_fra høring.pdf

2018-003199\_Dispensation.pdf

Skema med oversigt over indsigelser - Lokalplan 1221-21 Ødis

Ophævelse af veto og forligsaftale med Haderslev Stift.pdf

2018-003327.pdf - dispensation fra tilslutningsbidrag Ødis Kirke

# **Punkt 11: Endelig vedtagelse af lokalplan 1012-15 Ved Agtrupvej - et boligområde**

18/13327

## **Resumé**

På initiativ af en privat investor er lokalplanen udarbejdet for at muliggøre byggeri af op til 18 boliger som tæt-lav bebyggelse ved Agtrupvej i Kolding by på ejendommen, hvor virksomheden Diesella tidligere har haft administration og produktion.

Lokalplanen sikrer en hensigtsmæssig disponering af området og tilpasning af bebyggelsen i forhold til omgivelserne.

Forslaget til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 7. maj 2018 – 4. juni 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 indsigelse. Indsigelsen har ikke givet anledning til ændring.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 1012-15 Ved Agtrupvej – et boligområde vedtages.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

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 endelig vedtagelse af lokalplanen.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 2. maj 2018 at offentliggøre forslaget.

### *Politiske fokusområder m.m.*

Lokalplanen understøtter det politiske fokusområde i forhold til at styrke bosætningsmulighederne i kommunen og sikre mangfoldighed i udbuddet af boligtyper i Kolding by.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på bebyggelsens indpasning til stedets karakter i et blandet boligområde, hvor grønne friarealer giver mulighed for socialt liv og rekreativt ophold.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til at sikre sammenhæng i bebyggelses disponering og udtryk.

## Lokalplanens indhold



## Lokalplanområdet afgrænsning

Lokalplanen har til formål, at muliggøre boligbyggeri som tæt-lav bebyggelse og sikre at byggeriet indpasses i forhold til omgivelserne.

Lokalplanen skal endvidere sikre gode trafikale forhold samt tilstrækkelige og gode opholdsmuligheder i tilknytning til boligerne.



*Princip for lokalplanområdets disponering og bebyggelse.*

## Indsigelser

Forslag til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 7. maj 2018 – 4. juni 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 indsigelse.

En nabo nord for lokalplanområdet har fremsendt en indsigelse omkring de tilladte bygningshøjder i forhold til afstanden til skel. Lokalplanen tillader en bygningshøjde, som overskrider det skrå højdegrænseplan inden for to af de fire udlagte byggefelt til boligbebyggelse. Forvaltningen vurderer, at overskridelsen er minimal og at den samlede disponering og orientering af bebyggelsen i tilstrækkelig grad, tager hensyn til naboerne i forhold til eventuelle gener som indblik, skyggeforhold og lignende.

For at understøtte forståelsen af bestemmelserne er der tilføjet illustrationer i den endelige lokalplan.

Indsiger spørger desuden til planerne for den eksisterende beplantning i lokalplanområdets nordligste del. Investor oplyser, at det er planen at bibeholde mest muligt af beplantningen, men at der vil ske en beskæring af nogle af træerne for at få plads til byggeriet. Forvaltningen vurderer, at lokalplanen i tilstrækkelig grad sikrer et grønt udtryk af lokalplanområdets afgrænsning og sikrer naboer mod indkig.

## **Bilag**

Indsigelser til lokalplan 1012-15.docx

Indsigelse\_Ove Hjorth.pdf

## **Punkt 12: Fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg 21 Ved Ingridvej, Seest**

18/14881

### **Resumé**

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Apostolsk Kirke - ejeren af et grønt område beliggende ved Ingridvej i Kolding. Ejeren påtænker at udstykke arealet til haveboligbebyggelse, efter at det for omboende ikke lykkedes at stifte en grundejerforening, som kunne overtage arealet.

Med kommuneplantillægget fjernes en supplerende rammebestemmelse om, at det grønne område skal bevares som park. Omboende er betænkelige ved ændringen i kommuneplanen.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 21 sendes i offentlig høring i 4 uger,

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

at endelig vedtagelse af kommuneplantillægget kan ske administrativt, hvis der i høringsperioden ikke indkommer indsigelser.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Kommuneplantillægget svarer med sin karakter til lokalplaner, som 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.

Kommuneplantillæggets område er sammenfaldende med rammeområde 0813-B1 i område 08 Seest, som omfatter arealer beliggende ved Lykkegårdsvej, Holbergsvej, Blochsvej, Ingridvej, Margrethesvej, Benediktesvej, Anne-Mariesvej og Eliassensvej i den sydvestlige del af Kolding.



*Luftfoto med afgrænsning af området for kommuneplantillæg 21.*

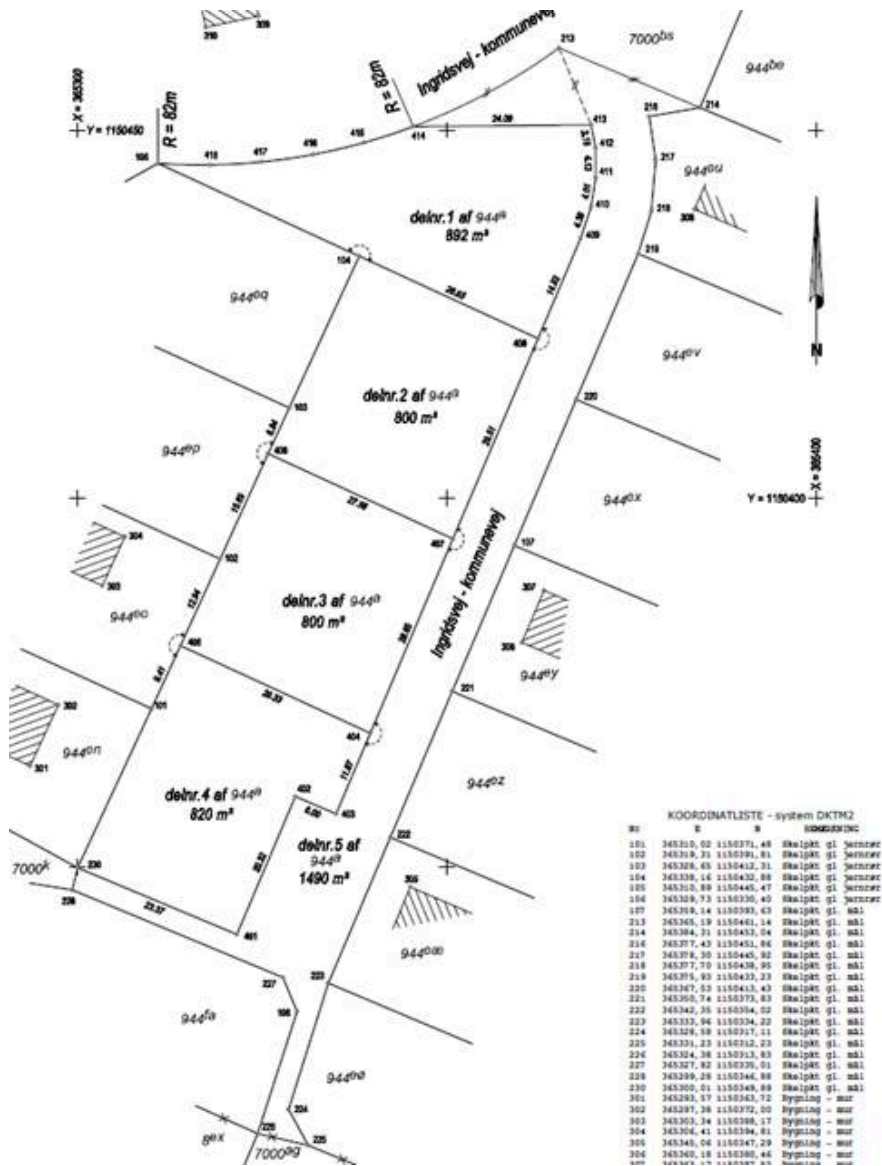
### *Baggrund og formål*

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Apostolsk Kirke i Danmark - ejeren af et grønt område (matr. nr. 944a Kolding Markjorder 3. Afdeling) beliggende ved Ingridvej i den sydlige del af rammeområdet. Ejendommen henligger dels som græsplæne, dels som offentlig vej, sti og miljøstation med afskærmende beplantning.



*Det grønne areal, som ønskes udstykket til haveboligbebyggelse beliggende i den sydøstlige del af området for kommuneplantillæg 21.*

Ejendommens ejer ønsker, at udstykke det grønne areal på ca. 3.250 m<sup>2</sup> til haveboligbebyggelse, f.eks. fire fritliggende parcelhuse, som vist på nedenstående rids.



Måleblad fremsendt af ejeren af det grønne område.

En på ejendommen tinglyst deklaration sikrer arealet som grønt område. Ejeren påtænker at aflyse deklarationen med Kolding Kommunes samtykke.

Det er hensigten, at Kolding Kommune vil overtage ejerskab af de offentlige vej- og stiarealer, som forløber på den østlige og sydlige side af det grønne areal.

Det nuværende grønne areal har været foreslået udstykket til boliger i forbindelse med udstykningen af de 8 boliger i 1971-73. Dette blev ikke accepteret.

Kommunen har i 1973 fået tilbudt at få arealet overdraget (og forpligtigelsen med at vedligeholde arealet), hvilket blev afslået. I 1986 og 1989 er der igen givet afslag på boligudstyknings.

I 1989 har der været gjort forsøg på at oprette en grundejerforening for hele Kirstinesminde i forbindelse med sagen om det grønne område.

I 1996 har kirken forespurgt om arealet kunne anvendes til legeplads, boldbane mv. På grund af naboklager blev ansøgningen trukket tilbage.

I 2014 har der igen været gjort forsøg på at oprette en grundejerforening for grundejere omkring det grønne areal, men det lykkedes ikke.

### *Planforhold*

I Kommuneplan 2017-2029 er rammeområde 0813-B1, som er omfattet af kommuneplantillægget, udlagt til haveboligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 30/40 og en maksimal bebyggelseshøjde på 1,5 etager og 8,5 meter. Rammeområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone. Desuden er der følgende supplerende bestemmelse: Grønt område langs Ingridsvvej skal bevares som park.

Idet bydelen stort set er udbygget med haveboliger og grundet arealets forholdsvis beskedne størrelse, er det sandsynligt, at etablering af tilsvarende ny bebyggelse på det grønne areal vil kunne ske uden lokalplanlægning, såfremt der opnås overensstemmelse med kommuneplanen.

Opmærksomheden henledes på, at haveboligbebyggelse også kan have form af tæt-lav bebyggelse (f.eks. rækkehuse) og det er altid en konkret vurdering, hvornår et projekt er lokalplanpligtigt.

Overordnet set, er det forvaltningens vurdering, at der er grønne areal i næromgivelserne, som opfylder behovet for adgang til grønne friarealer. Dette bl.a. ved apostolsk kirkes arealer ved Tøndervej.

### *Offentligheden*

En gruppe beboere fra den østlige del af Ingridsvvej (over for det grønne areal) er betænkelig ved kommuneplantillægget, fordi de ønsker, at det grønne areal forbliver grønt. De har for forvaltningen udtrykt bekymring for, at efter vedtagelse af kommuneplantillægget kan det grønne område blive bebygget uden, at de vil kunne yde indflydelse på omfanget og udformning af projektet. Korrespondancen er vedlagt som bilag.

### *Kommuneplantillæggets indhold*

Med tillægget fjernes i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, den supplerende bestemmelse om, at det grønne område langs Ingridsvvej skal bevares som park.

### *Miljøscreening*

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

### *Tidsplan*

Forslag til kommuneplantillægget skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger i perioden 20. august 2018 – 17. september 2018. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

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

Forvaltningen anbefaler, at den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget 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 kommuneplantillægget til endelig vedtagelse den 3. oktober 2018.

## **Bilag**

Forslag til kommuneplantillæg 21

Korrespondance med omboende

## **Punkt 13: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0723-11 - Boliger ved Centervej med tilhørende kommuneplantillæg 15**

17/14513

### **Resumé**

ARC Nordic har for ejerne af Centervej 2 sendt ansøgning om udarbejdelse af lokalplan, som muliggør en anvendelse af området til 46 tæt-lav boliger.

Området er udlagt til erhvervsformål i den gældende lokalplan og kommuneplan. Derfor kræver projektet, at der tilvejebringes ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Plan- og Boligudvalget godkendte den 11. september 2017 synopsis for lokalplanforslaget. På den baggrund er udarbejdet planforslag.

Der har været indkaldt ideer og forslag i henhold til planloven. Der indkom ingen forslag.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kommuneplantillæg 15 sendes i offentlig høring 8 uger, og lokalplanforslag 0723-11 – Boliger ved Centervej sendes i offentlig høring i 8 uger,

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

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

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 planforslagene sendes i offentlig høring.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 11. september 2017 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.

Lokalplanen understøtter det politisk fokusområde om at sikre et varieret udbud af bosætningsmuligheder. Den foreslåede bebyggelse skal videreføre den eksisterende bygningsstruktur. Endvidere vil nye boliger blive opført i gåafstand til indkøbscenteret. Principperne i Arkitekturstrategien følges således.

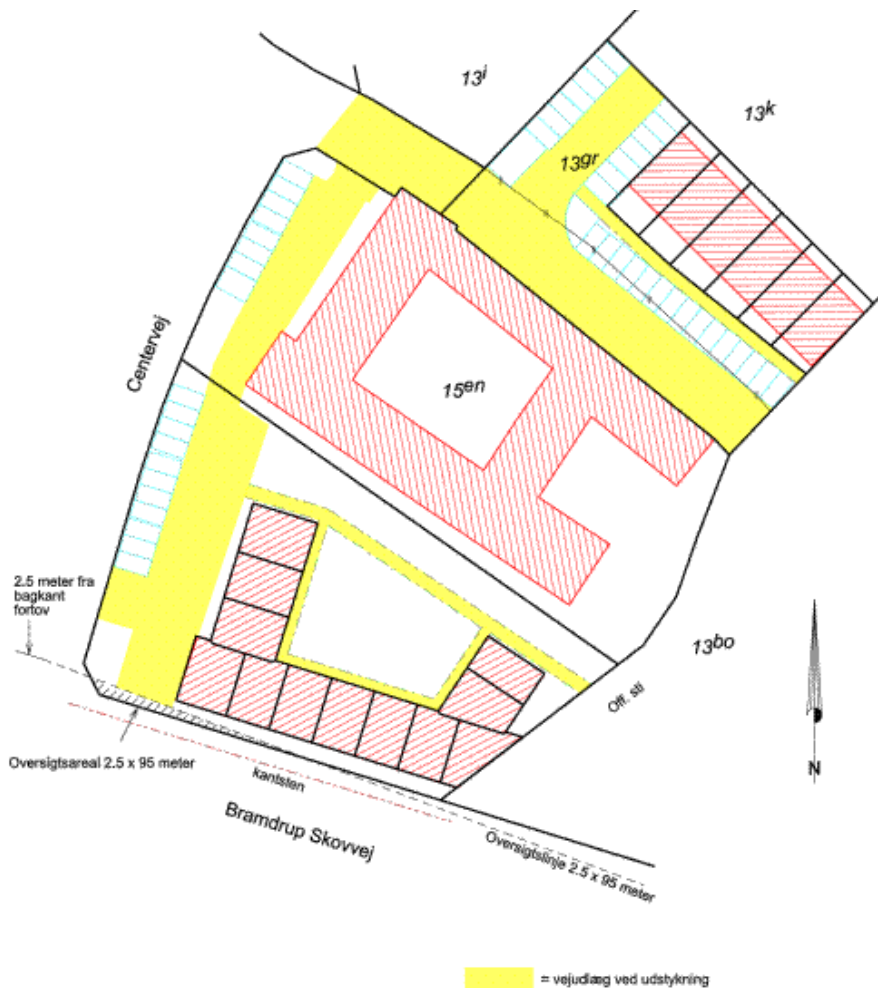
Den umiddelbare planmæssige vurdering af projektet er positiv. Boliger vil passe fint ind i områdets øvrige anvendelse og tilføjjelsen af en ny boligbebyggelsen i samme skala og formsprog som det eksisterende byggeri, virker som en fin tilføjjelse til området. Det vurderes at det grønne areal, hvorpå der foreslås bebyggelse, ikke bidrager væsentligt som opholdsareal modsat arealet overfor, som leder ned til den grønne kile langs Troldhedestien.

### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanområdet er beliggende ved Centervej i Bramdrupdam.



ARC Nordic har ansøgt om, at få udarbejdet plangrundlag for at etablere 46 boliger ved Centervej 2. Der er tale om tæt-lav boliger – både som nybyggeri og som omdannelse af eksisterende erhvervsbygning.



Området trafikbetjenes fra Centervej. Parkering udføres som fællesparkering. En del af den offentlige vej Centervej nedlægges efter reglerne om offentlige veje.

Belægning på opholdsarealer og parkeringsarealer udføres med permeabel belægning for at sikre nedsivning af overfladevand.

Der er udlagt areal til etablering af støjskærm mod tankanlæg nord for området. Området vurderes som "huludfyldning" hvor eksisterende bebyggelse fortættes. Herved kan miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

Arkitektonisk tilpasses den nye bebyggelse dimensioner, tagform, højde og materialevalg fra de eksisterende bygninger på Julianelyst.

### *Kommuneplantillæg*

I Kommuneplanen er området udlagt til erhverv og der er ikke givet mulighed for bolig.

Der er derfor udarbejdet tillæg til kommuneplanen med ændring i kommuneplanens rammer.

Der har været indkaldt ideer og forslag i henhold til planloven, hvor der ikke kom forslag eller bemærkninger.

### *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 i 8 uger. Det forventes, at den endelige plan (herunder kommuneplantillæg) kan behandles endeligt på Plan-, Bolig og Miljøudvalgets november-møde 2018.

### **Bilag**

tillæg 15 - Ved centervej.pdf

Lokalplanforslag Julianelyst samlet forslag 26. juli.pdf

# **Punkt 14: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1211-42 Ved Nørregade i Vamdrup - et centerområde med tilhørende kommuneplantillæg 11**

17/21170

## **Resumé**

Kolding Kommune ønsker at afhænde Nørregade 9, Vamdrup, der hidtil har huset en afdeling af ungdomsskolen. I den forbindelse har Vamdrup Boligselskab stillet forslag om at opføre 13 almene boliger på ejendommen.

Kommuneplantillæg og lokalplanforslag er udarbejdet for at hæve bebyggelsesprocenten, samt muliggøre etableringen af boliger i stueetagen og justere udlagte byggefeltet.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 11 fremlægges offentligt i 4 uger,

at forslag til lokalplan 1211-42 Ved Nørregade i Vamdrup – et centerområde fremlægges offentligt i 4 uger.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

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 den 13. november 2017 synopsis af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis, dog med den præcisering, at der kun kan etableres boliger i planområdet.



*Oversigtskort, der angiver lokalplanområdets afgrænsning.*

### *Politiske fokusområder m.m.*

Lokalplanen understøtter styrkelsen af bosætningen i hele kommunen og sikrer borgernes mulighed for at bosætte sig på individuelle måder gennem forskellige boformer. Derudover understøtter lokalplanen fokusområdet omkring styrkelse af de forskelligartede kvaliteter, der er i centerbyerne og landsbyerne. Således blev der, i prioriteringen af almene boligprojekter, reserveret midler til kommunal grundkapital til et alment boligprojekt i Vamdrup på Plan- og Boligudvalgets møde den 13. juni 2016.

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

### *Baggrund og formål*

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

Den eksisterende bebyggelse, tidl. ungdomsskole, nedrives for at give plads til det kommende boligbyggeri.

Lokalplanforslaget muliggør etableringen af ny bebyggelse og sikrer en hensigtsmæssig udvikling af Vamdrup bymidte ved at omfatte alle tre ejendomme på hjørnet af Nørregade og Nygade.

Lokalplanen åbner også op for, at der kan etableres boliger på ejendommene Nørregade 11 og 13. Der kan evt. være i form af et samlet projekt for hele lokalplanområdet.

### *Planforhold*

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 48 – Vamdrup Bymidte og rammeområde 1211-C1 i kommuneplan 2017-2029. Den lokalplan fastlægger et næsten tilsvarende byggefelt, men lokalplanen åbner ikke op for boliger i stueetagen, hvorfor der er udarbejdet en ny lokalplan.

Den eksisterende lokalplan ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse. Kommuneplantillægget opretter et nyt rammeområde (1211-C4), hvor den maksimale bebyggelsesprocent øges fra 65 til 90.

### *Lokalplanens indhold*

I henhold til gældende lokalplan må der ikke indrettes boliger i stueetagen. Det er vurderet, at det hensigtsmæssigt at åbne op for boliger i stueetagen i denne del af bymidten, da det kan understøtte liv i bymidten. Forvaltningen har vurderet, at bosætning i bymidten er en medvirkende faktor for at skabe en aktiv og levende by og understøtte handel. Nærværende lokalplan udlægger derfor lokalplanområdet til boligformål.

### *Lokalplanområdets disponering og bebyggelse*

Lokalplanforslaget arbejder med en hovedbygning langs med Nørregade, som suppleres med en underordnet bebyggelse mod Nygade, af baghuskarakter. Endvidere introduceres et skift i hovedbygningens facade, grundet byggefeltets størrelse, så det sikres, at områdets bebyggelse ikke kommer til at virke skalasættende og dominerende i bybilledet.

Lokalplanområdet indrettes med opholdsarealer bagved ny bebyggelse, hvor områdets beboere kan opholde sig i et afskærmet gårdrum ugeneret af den omkringliggende by.



*Projektforslag – En sluttet bebyggelse, som indpasse i den bymæssige karakter.*

### *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 29. august 2018 – 26. september 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 kan få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 7. november 2018.

## **Bilag**

Lokalplan 1211-42\_Ved Nørregade i Vamdrup - et boligområde\_FORSLAG.pdf

Kommuneplantillæg 11\_Nyt rammeområde\_FORSLAG.pdf

# Punkt 15: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1315-11 Ved Allervej - et boligområde

18/5318

## Resumé

Lokalplanen er udarbejdet på initiativ fra Kolding Kommune, der ønsker at udvikle området beliggende mellem Allervej og Gl. Allervej i Christiansfeld med boligbebyggelse i form af åben/lav (fritliggende parcelhuse) og tæt/lav (klynge, række-, dobbelt-, kædehuse).

Med afsæt i områdets landskabelige og naturmæssige værdier fastlægger lokalplanen overordnede rammer for områdets haveboligbebyggelse, infrastruktur, beplantning og fælles fri- og opholdsarealer.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 1315-11 Ved Allervej – et boligområde fremlægges offentligt i 4 uger.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018

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 den 7. marts 2018 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, som fremgår af synopsis.



Oversigtskort, der angiver lokalplanområdets afgrænsning

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

Lokalplanen understøtter styrkelsen af bosætningen i hele kommunen og sikrer borgernes mulighed for at bosætte sig på individuelle måder gennem forskellige boformer, da der i lokalplanområdet kan etableres både tæt/lav og åben/lav boligbyggeri med forskellige grundstørrelser, herunder boliger til forskellige målgrupper.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, hvordan ny bebyggelse indpasses i stedets landskabelige omgivelser og natur.

### *Baggrund og formål*

Lokalplanlægningen er igangsat på baggrund af en stor interesse og efterspørgsel på byggegrunde og byggemuligheder i Christiansfeld.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for opførelse af haveboligbebyggelse og sikre at byggeriet indpasses i omgivelserne med særligt hensyn til landskabets kuperede terræn, eksisterende læhegn og sten- og jorddige.

### *Planforhold*

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2017-2029 (ramme 1315-B2), der udlægger området til boligområde med blandet boligbebyggelse, bestående af åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30 og 40, og bebyggeshøjden er fastsat til 8,5 meter i 2 etager.

### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanen giver mulighed for udvikling af en bydel med ca. 80-100 boliger og grønne områder. Området udlægges til åben/lav boligbebyggelse med undtagelse af delområdet mod nordøst, hvor der også gives mulighed for tæt/lav boligbebyggelse. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at lokalplanområdet i bebygget stand vil fremstå indpasset i landskabet.

Langs Lune Skov og på tværs af lokalplanområdet friholdes et fælles fri- og opholdsareal med naturpræg, som er med til at sikre gode stiforbindelser internt i lokalplanområdet samt en opkobling på nærområdets stier og Christiansfelds øvrige stinet til skole, institutioner og indkøb.

Mellem Allervej og lokalplanområdet er der en eksisterende jordvold, som sikrer at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for belastning af boliger med trafikstøj er overholdt. Endvidere skaber jordvolden en visuel afskærmning af trafikken.

Udbygningen af området vil ske i etaper. Første etape vil bestå af 20-24 parcelhusgrunde, som er prioriteret af byrådet på deres møde den 30. januar 2018.



*Illustrationsplan der viser en mulighed for planens realisering.*

### *Terrænforhold*

For at bevare og værne om områdets markante landskabstræk og topografi stiller lokalplanen særlige krav om tilpasning til omgivelserne ved byggeri med restriktive bestemmelser mht. terrænregulering. Således tillader lokalplanen ikke terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter ift. eksisterende terræn. Endvidere må terrænspring ikke etableres ved hjælp af støttemure og lignende, men skal udføres så terrænændringer afpasses jævnt til det naturlige terræn.

De restriktive bestemmelser bevirker, at kun ca. halvdelen af de udstykkede parceller kan bebygges med en almindelig flad parcelhusbebyggelse (typehus). På de resterende skrånende parceller vil bebyggelse skulle opføres med forskudte planer, så bebyggelsens udformning tilpasses terrænet uden væsentlig regulering. Bebyggelse med forskudte planer kan være forbundet med større udgifter for bygherre end et almindeligt typehus.

Samtidigt vil der være mulighed for at etablere byggeri med en spændende arkitektur og af høj kvalitet. Dette vil være i overensstemmelse med arkitekturstrategien.

Skulle man vælge at lempe reguleringen, vil konsekvensen dog være, at store dele af boligområdets byggeri etableres på sandpuder eller ved hjælp af støttemure. Det er tiltag, der foruden markant at påvirke områdets landskab også er forbundet med store konsekvenser naboejendom til naboejendom. Modsat vil en fastholdelse sikre områdets særlige natur og landskabstræk. Det kan give det kommende boligområde karakter og identitet, og vil være i tråd med arkitekturstrategiens tanker om at udvikle med afsæt i et områdes givne identitet. I arkitekturstrategien er det et fokus, at udvikling skal ske i samspil med landskabet. Det er vurderingen, at et samspil mellem landskabet og kommende byggeri vil gøre området til et attraktivt sted at bo.

Forvaltningens vurdering er, at lokalplanens restriktive bestemmelser på kort sigt kan sænke hastigheden af solgte parceller, men på sigt vil de sikre at herlighedsværdien i området bevares, hvilket øger værdien af alle ejendomme.



*På billedet ses det, hvordan landskabet i lokalplanområdet er faldende fra nord mod syd.*

### *Trafik*

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Allervej. For at muliggøre en hensigtsmæssig og trafiksikker vejadgang til området bestemmer lokalplanen, at tilkørsel til området kun må ske via en omlagt tilslutning til Allervej. Tilkørsel til Gl. Allervej vil ligeledes ske via den omlagte tilslutning til Allervej.

### *Miljøscreening*

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

### *Tidsplan*

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget fremlægges i høring i 4 uger i perioden 24. august – 21. september 2018. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- Planforslaget vurderes ikke at være særlig omfangsrige,
- Høringsperioden ligger uden for sædvanlige ferieperioder.

Det forventes, at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget kan få forelagt lokalplan til endelig vedtagelse den 3. oktober 2018.

## **Bilag**

Forslag til Lokalplan 1315-11 Ved Allervej - et boligområde.pdf

# Punkt 16: Synopsis for lokalplan 0641-71 - Ved Vester Nebel Kirke - et offentligt område

17/9310

## Resumé

Vester Nebel Menighedsråd ønsker at opføre et sognehus ved Vester Nebel Kirke. Af hensyn til helhed og fredninger omkring kirken foreslås nybyggeriet placeret på en del af den nuværende parkeringsplads. Parkeringspladsen tillades ikke bebygget i det nuværende plangrundlag, så der skal udarbejdes en ny lokalplan.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018

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.



*Planområdet er beliggende umiddelbart nord for Vester Nebel Kirke*

*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

At etablere et sognehus i Vester Nebel vil understøtte det kirkelige liv og fællesskab i en af Kolding Kommunes landsbyer med stor vækst. Et nyt sognehus vil udbygge mulighederne for fællesskaber i Vester Nebel og samtidig skabe en tidssvarende ramme om Folkekirkens daglige aktiviteter, så kirkens administration, møder og samtaler kan foregå i umiddelbar tilknytning til sognets kirke.

Lokalplanen understøtter dermed gode rammer for bosætning i - og attraktive rammer for dagligliv i en af kommunens mindre byer.

Lokalplanen vil understøtte arkitekturstrategien ved at have fokus på at skabe et sognehus og miljø ved Vester Nebel Kirke, hvor det nye byggeri inviterer indenfor og kan blive en ramme for et aktivt og socialt sogneliv.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til dialog om sognehusets konkrete udformning. Arkitekturteamet er allerede i en indledende dialog med Vester Nebel Menighedsråd og dets rådgivere for at udforme et velindpasset byggeri, der også af egen ret indplacerer sig i et centralt lokalt nærmiljø.

### *Baggrund og formål*

Vester Nebel har ikke egne sognefaciliteter eller et præstekontor. Siden sognet blev selvstændigt, i takt med byens udvidelse og øget indbyggertal er udfordringen med det manglende sognehus blevet større og større. Siden 2014 har der været byggeplaner, som dog først nu er så konkrete, at de giver anledning til aktuel lokalplanlægning.

Parkeringspladsen ved Vester Nebel Kirke er i dag af historiske årsager et kommunalt vejareal. Det skal nedlægges som sådan og sælges til Kolding Provsti forud for, at der kan bygges på arealet. Denne proces kan køre parallelt med planprocessen. Forvaltningen er klar til at igangsætte nedlæggelsesproceduren og forberede salget af arealet, når Plan-, Bolig- og Miljøudvalget har vedtaget at igangsætte planprocessen.

### *Planforhold*

Planområdet er den del af rammeområde 0641-01 i kommuneplan 2017-29 og udlagt til offentlige formål med specifik anvendelse til kirker og kirkegårde. At opføre et sognehus i området er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

For området omkring Vester Nebel Kirke blev i 1986 af den daværende Egtved Kommune vedtaget lokalplan 6.B.9. Lokalplanen udlægger planområdet til parkeringsplads og tillader ikke bebyggelse på arealet. Derfor skal der udarbejdes en ny lokalplan.



*Skitsen af det nye Vester Nebel Sognehus: Øverst: situationsplan, nederst: facade mod Koldingvej.*

### *Lokalplanens indhold*

Planområdet skal fortsat primært anvendes til parkering. Sognehuset med tilhørende udeareal planlægges opført og anlagt i et byggefelt østligst på arealet mod det tilgrænsende grønne område.

Ved at placere byggeriet bagerst på grunden væk fra Koldingvej bevares indkigget til kirkebygningen fra Koldingvej.

Vejadgangen sydligst i planområdet fra Koldingvej til kirkegården bibeholdes gennem planområdet og adgangen til naboejendommen mod nord (Koldingvej 45) søges også bibeholdt.

Parkeringspladsen er i dag ikke opstregt, så dens kapacitet og funktion vurderes at kunne optimeres i forbindelse med byggeriet af et nyt sognehus.

Det nye sognehus bliver i omfang et større byggeri i området, så lokalplanen vil indeholde bestemmelser, der sikrer, at det indpasser sig i helheden, og Vester Nebel Kirke fortsat er områdets midtpunkt.

Parkeringspladsen er en del af det udpegede særlige kirkeområde omkring Vester Nebel Kirke, så byggerets omfang, udformning og placering vil blive nøje behandlet i lokalplanen. Haderslev Stift er en central aktør i planprocessen, både som bygherre gennem Kolding Provsti og som statslig myndighed i forhold til byggeriets betydning for Vester Nebel Kirke. Forvaltningen og Haderslev Stift er allerede i dialog om sagen.

### *Tidsplan*

Det forventes, at et forslag til lokalplan kan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05. december 2018. Den endelige vedtagelse af lokalplanen 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 i marts 2019.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget fremlægges i høring i 6 uger i perioden 10. december 2018 – 21. januar 2019. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi planforslaget vurderes ikke at være særligt omfangsrigt.

# Punkt 17: Ansøgning om ny bebyggelse på Buen 11 i Kolding bymidte

18/14497

## Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at etablere en ny bebyggelse på Buen 11 i Kolding fra en lokal investor. Arealet er ikke omfattet af en lokalplan, hvorfor en lokalplanlægning er nødvendig for at imødekomme investors ønske.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det igangsættes udarbejdelse af lokalplan for området ved Buen 11

at der i en kommende planlægning skal tages højde for de i sagsfremstillingen adresserede opmærksomhedspunkter med særlig fokus på parkering, tilgængelighed og liv i stuetagen.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018

Godkendt.

## Sagsfremstilling



### *Baggrund og formål*

Ejer af Buen 11 har kontaktet Kolding Kommune med ønske om, at der udarbejdes et plangrundlag for ejendommen, da de ser muligheder i at opføre en ny bebyggelse på arealet. Bebyggelsen forventes opført i seks til syv etager og skal anvendes til centerformål i form af kontorvirksomhed, liberale erhverv og lignende, samt evt. boliger. Den omkringliggende bydel er allerede blevet transformeret fra et industriområde til at huse serviceerhverv og boliger. Et nyt byggeri vil således få en attraktiv beliggenhed nær bymidten, tæt på å-forløb, havn og uddannelsesinstitutioner.

Ejer har søgt nedrivningstilladelse til ejendommens eksisterende bebyggelse, en større rundbuehal fra 1946 og en senere tilbygget garagebygning.

## Planforhold

Arealet er omfattet af kommuneplanramme 0036.C2, der udlægger området til centerområde. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 300 % og bebyggelsehøjden er 30 meter i 7 etager. Krav til opholdsarealer er reduceret til 5 %.

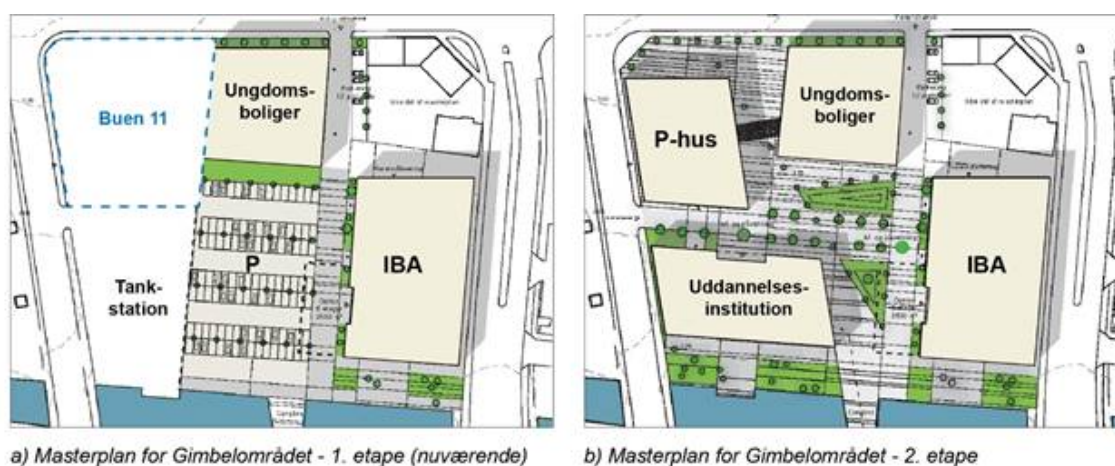
## Masterplan for Gimbelområdet

Ejendommen er omfattet af *Masterplan for Gimbelområdet*, vedtaget den 8. februar 2016 på Plan- og Boligudvalget. Denne søger gennem fortætning med nye byrum og bymæssige funktioner at skabe en fysisk og funktionel sammenhæng mellem uddannelsesinstitutioner, inderhavn og bymidte.

Masterplanen forudsætter, at planlægningen af området sker over to etaper. En første etape bestående af igangværende byggeri af IBA og ungdomsboliger, hvor IBA's parkering etableres på terræn, *figur 1a*. Og en anden etape omfattende ejendommene Buen 11 og 13, som udlægges til parkeringshus og uddannelsesinstitution, hvilket muliggør flytningen af IBAs parkering i konstruktion og dannelsen af de ønskede byrum, *figur 1b*.

Et nyt byggeri på Buen 11 betyder således, at der må findes et alternativt til masterplanens foreslåede parkeringshus på ejendommen, hvis der fortsat skal skabes et centralt byrum i Gimbelområdet.

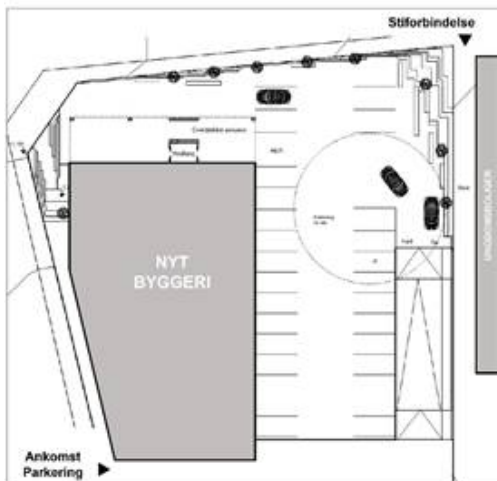
Figur 1 – Masterplan for Gimbelområdet



## Disponering og bebyggelse

Med afsæt i masterplanen lægger det foreslåede byggeri sig i flugt med gadelinjen langs Buen og griber fat i krydset mellem Buen og Sdr. Havnegade med velkomstareal og høje glaspartier, som skaber en imødekomende ankomst og en god sammenhæng med den øvrige bebyggelse ved krydset.

Mod øst, hvor ejendommen grænser op til det igangværende byggeri af ungdomsboliger sikres en stiforbindelse, som giver mulighed for at sive igennem området, når man bevæger sig mellem campusområdet og bymidten.



Figur 2 - Skitseforslag til situationsplan



Figur 3 - Visualisering fra krydset Buen / Sdr. Havnegade

### Opmærksomhedspunkter

Overordnet set er det forvaltningens vurdering, at det er muligt at placere det ønskede projekt på ejendommen. I den videre proces skal det dog vurderes nærmere, hvilken konsekvens byggeriet har for parkeringssituationen i området som helhed. Forvaltningen skal anbefale, at der arbejdes med parkering i konstruktion i et vist omfang i dette projekt.

Derudover skal det anbefales, at der arbejdes med tilgængeligheden gennem området, så masterplanens ambition om at sikre muligheden for en naturlig forbindelse gennem området sikres. I masterplanen er der bl.a. fokus på opholdsarealer og forbindelser, og det er forvaltningens anbefaling, at disse skal forsøges opretholdt i videst muligt omfang i et kommende plangrundlag.

Det vil kræve, at der arbejdes med, hvordan der skabes forbindelse fra krydset ved Buen/Sdr. Havnegade og indtil området. Samtidig skal der arbejdes med sammenhængen mellem dette på projekt på Buen 11 og de øvrige projekter indenfor Gimbelgrunden.

Nedenstående forhold skal ligeledes afklares og vurderes nærmere:

- Der skal sikres en hensigtsmæssig og trafikssikker vejadgang til området.
- Der skal ske en afklaring af det nye byggeris højde ift. den omliggende bygningskala.
- Der skal sikres kvalitative opholdsarealer.
- Områdets håndtering af renovation skal afklares, idet projektets nuværende disponering hindrer en hensigtsmæssig afhentning.
- Der er særlige forhold omkring befæstelsesgraden (80), som skal afklares.

Foruden de adresserede opmærksomhedspunkter vil forvaltningen og investor fortsætte den igangværende kvalificering af projektet, i forhold til områdets masterplan, med fokus på ønsket om at skabe en sammenhængende bydel; - visuelt og

fysisk. Således vil projektet også blive vurderet af forvaltningens arkitekturteam.

## **Bilag**

Daugaard Pedersen - Bygherrenotat - oplæg til disponering af Buen 11

## **Punkt 18: Budget 2019 med overslagsår 2020-2022 - ændringsforslag for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgte politikområder.**

18/8919

### **Resumé**

Der er for miljøpolitik udarbejdet ændringsforslagene, som er listet op nedenfor.

- Realisering af besøgscenter på Skamlingsbanken
- Naturpark Lillebælt – sekretariat for naturparken
- Naturpark Lillebælt – Indsatser i Naturparkplanen: forbedring – viden og formidling. Medfinansiering af fondstilskud 2019-2023
- Færdiggørelse af systematisk gennemgang og myndighedsbehandling af ulovlige bade- og bådebroer
- LIFE-projekt, stenrev for kystfugle i Lillebælt
- Afholdelse af Friluftsfestival i 2019 og ulige år fremadrettet
- Biodiversitet og forskønnelse af erhvervsområder
- Etablering af energipark i Kolding

Der er for ejendoms og boligpolitik udarbejdet ændringsforslagene, som er listet op nedenfor.

- Grundkapital
- Byfornyelse og boligforbedring
- Banegårdspladsen

Der er for administrationspolitik udarbejdet ændringsforslaget, som er listet op nedenfor. Dette forslag er også på Teknik- og Klimaudvalget.

- Cirkulær økonomi – midler til at understøtte initiativer til cirkulær omstilling i kommunen.
- Digitale værktøjer til den kommunale udvikling
- Pulje til forarbejder i forbindelse med omdannelse af eksisterende byområder

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,



MU-S-06	Biodiversitet og forskønnelse af erhvervsområder	Drift	350	350	350	
MU-S-07	Etablering af energipark i Kolding Kommune *)	Drift	500	500	500	0
	Drift i alt		2.210	1.810	1.810	560
	Anlæg i alt			1.300/3.400		
	Samlet sum		2.210	3.110/5.210	1.810	560

Kort beskrivelse af ændringsforslagene:

*MU-A-01 Realisering af besøgscenter på Skamlingsbanken*

Budget for besøgscenter, parkering og bearbejdning af Højskamling.

*MU-S-01 Naturpark Lillebælt – sekretariat for naturparken*

Nyt sekretariat i samarbejder med Fredericia og Middelfart kommune om Naturpark Lillebælt projektet.

*MU-S-02 Naturpark Lillebælt – Indsatser i Naturparkplanen: forbedring – viden og formidling. Medfinansiering af fondstilskud 2019-2023*

Medfinansiering af et samlet budget på 30 mio. kr. til forbedring i Lillebælt og Kolding Fjords havmiljø.

*MU-S-03 Færdiggørelse af systematisk gennemgang og myndighedsbehandling af ulovlige bade- og bådebroer*

Gennemgang af ulovlige bade- og bådebroer der ikke tidligere er blevet kortlagt.

*MU-S-04 LIFE-projekt, stenrev for kystfugle i Lillebælt*

Etablering af en række stenrev, udplantning af ålegræsenge og udvikling af en metode til fugle- og naturtypeovervågning med drone.

### *MU-S-05 Afholdelse af Friluftsfestival i 2019 og ulige år fremadrettet*

Festival til at synliggøre de mange friluftaktiviteter og oplevelsesmuligheder Kolding Kommune har at byde på, fremme af foreningerne får flere medlemmer og underbygge kommunens outdoorstrategi.

### *MU-S-06 Biodiversitet og forskønnelse af erhvervsområder*

Projekt med at etablere mere natur og oplevelser på udenoms arealer i udvalgte erhvervsområder omkring Kolding.

### *MU-S-07 Etablering af energipark i Kolding Kommune*

Energipark til at optimere forbruget af vedvarende energi og dermed nedbringe udledningen af CO2 i Kolding Kommune.

\*) Under forudsætning af udvalgets beslutning i sag nr. 2.

Nedenfor er en oversigt over ændringsforslagene for ejendoms- og boligpolitik.

Ændringsforslagene er udarbejdet under hensyntagen til Kolding Kommunes vision og de fokusområder der er besluttet på Plan,- Bolig,- og Miljøudvalget.

(Beløb i 1.000 kr.)

Forslagsnr.	Tekst	Drift/Anlæg	2019	2020	2021	2022
EJD-A-01	Grundkapital	Anlæg	15.000			15.000
EJD-A-02	Byfornyelse og boligforbedring	Anlæg	1.500	3.000	3.000	3.000
EJD-S-01	Banegårdspladsen	Drift		600		
	Drift i alt			600		
	Anlæg i alt		16.500			18.000
	Samlet sum		16.500	3.600	3.000	18.000

Kort beskrivelse af ændringsforslagene:

#### *EJD-A-01 Grundkapital*

Beløb svarende til opførelse af ca. 150 boliger

### *EJD-A-02 Byfornyelse og boligforbedring*

Byfornyelsesmidlerne som til eksempelvis nedrivning af faldefærdige bygninger, skimmelsvampebekæmpelse og tilskud til renovering og sikring af kommunens bygningskulturarv.

### *EJD-S-01 Banegårdspladsen*

Udviklingsplan der skal skabe afsættet for den fremtidige indretning af Banegårdspladsen i Kolding.

Nedenfor er en oversigt over ændringsforslagene for administrationspolitik.

Ændringsforslagene er udarbejdet under hensyntagen til Kolding Kommunes vision og de fokusområder der er besluttet på Plan,- Bolig,- og Miljøudvalget.

(Beløb i 1.000 kr.)

Forslagsnr.	Tekst	Drift/Anlæg				
			2019	2020	2021	2022
ADM-S-01	Cirkulær økonomi	Drift	400	400	400	400
ADM-S-02	Digitale værktøjer til den kommunale udvikling	Drift	500			
ADM-S-03	Pulje til forarbejder i forbindelse med omdannelse af eksisterende byområder	Drift	750			
	Drift i alt		1.650	400	400	400
	Anlæg i alt					
	Samlet sum		1.650	400	400	400

Kort beskrivelse af ændringsforslagene:

### *ADM-S-01 Cirkulær økonomi*

Midler til at understøtte initiativer og projekter i forvaltningerne og politiske udvalg vedrørende Cirkulær økonomi.

#### *ADM-S-02 Digitale værktøjer til den kommunale udvikling*

Digitale værktøjer giver helt nye muligheder for, at vi kan understøtte politikere, projektudviklere og andre beslutningstagere, når der udvikles visioner og prioriteres i forbindelse med udviklingen af vores kommune.

#### *ADM-S-03 Pulje til forarbejder i forbindelse med omdannelse af eksisterende byområder*

Forarbejde til planer for kvalificering af langsigtede beslutninger om fremtidig anvendelse af byens erhvervs- og detailhandelsområder.

### **Bilag**

MU-A-01 Realisering af besøgscenter på Skamlingsbanken

MU-S-01 Naturpark Lillebælt – sekretariat for naturparken

MU-S-02 Naturpark Lillebælt – Indsatser i Naturparkplanen: forbedring – viden og formidling. Medfinansiering af fondstilskud 2019-2023

MU-S-03 Færdiggørelse af systematisk gennemgang og myndighedsbehandling af ulovlige bade- og bådebroer

MU-S-04 LIFE-projekt, stenrev for kystfugle i Lillebælt

MU-S-05 Afholdelse af Friluftsfestival i 2019 og ulige år fremadrettet

MU-S-06 Biodiversitet og forskønnelse af erhversområder

MU-S-07 Etablering af energipark i Kolding Kommune

EJD-A-01 Grundkapital

EJD-A-02 Byfornyelse og boligforbedring

EJD-S-01 Banegårdspladsen

ADM-S-01 Cirkulær økonomi

ADM-S-02 Digitale værktøjer til den kommunale udvikling

ADM-S-03 Pulje til forarbejder i forbindelse med omdannelse af eksisterende byområder

# Punkt 19: Budget 2019 - Takster på Plan-, Bolig og Miljøudvalgets politikområder

18/8919

## Resumé

Forslag til takster for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politikområder.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig og Miljøudvalget, samlet sag til Økonomivalget og Byrådet.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at takster for Plan-, Bolig og Miljøudvalgets politikområder godkendes med henblik på at indgå i budgetforslaget for 2019.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Der foreslås følgende takster for 2019 vedr. Miljøpolitik.

Taksterne for 2019 fastholdes på samme niveau som i 2018.

Rottebekæmpelse	2018	2019
Gebyr opkræves som andel af ejendomsværdien, opkræves via ejendomsskatten	0,08 ‰	0,08 ‰

Naturvejledning	2018	2019
	Pris	Pris
Børn og unge i Kolding Kommune indenfor normal undervisning	Gratis	Gratis
Offentlige arrangementer	Gratis	Gratis
Foreninger under folkeoplysningen – f.eks. spejderforeninger	Gratis	Gratis
Børn og unge uden for kommunen indenfor normal undervisningstid	300 kr. pr. time	300 kr. pr. time

Foreninger, forældreråd og andre grupper	300 kr. pr. time	300 kr. pr. time
Virksomheder	600 kr. pr. time	600 kr. pr. time

Der foreslås følgende takster for 2019 vedr. Ejendoms- og Boligpolitik. Taksterne for 2019 fastholdes på samme niveau som i 2018.

### Husleje

Ved beboelseslejemål opkræves omkostningsbestemt leje eller det lejedes værdi forud for 1 mdr. ad gangen. Der opkræves indskud/depositum. Ved erhvervslejemål opkræves markedslejen. Afhængig af lejemålets stand opkræves depositum. Folkeoplysende foreninger opkræves ikke husleje i kommunale bygninger.

### *Leje af landbrugsjord*

Lejeindtægter for landbrugsjord	2018	2019
	Pris	Pris
Større samlede arealer (over 10 ha.)	Prisen fastsættes via offentligt udbud og for 5 år ad gangen	Prisen fastsættes via offentligt udbud og for 5 år ad gangen
	Prisen fastsættes efter individuel forhandling og reguleres med en årlig stigning på 3 %	Prisen fastsættes efter individuel forhandling og reguleres med en årlig stigning på 3 %
Mindre arealer (< 10 ha.)		

### *Grusgrav*

	2018	2019
	Pris	Pris
Areal A		
Engangsarrangementer, maks. 3 dage. Pr. dag	500 kr.	500 kr.
Areal B		
Engangsarrangementer, maks. 3 dage. Pr. dag	300 kr.	300 kr.
Fast ugedag i 6 mdr. jan.-jun. eller jul.-dec.	2.000 kr.	2.000 kr.

## Cirkuspladsen

	2018	2019
	Pris	Pris
	pr. arrangement	pr. arrangement
Cirkuspladsen	1.000 kr. + 100 kr. pr. dag til dækning af driftsudgifter	1.000 kr. + 100 kr. pr. dag til dækning af driftsudgifter

## Opstilling af madvogne (food trucks)

	2018	2019
	Pris	Pris
Sø-terrassen	150 kr. pr. dag	150 kr. pr. dag
Banegårdspladsen	150 kr. pr. dag	150 kr. pr. dag
Torvedag	150 kr. pr. dag	150 kr. pr. dag

## Byggesagsgebyrer

	2018	2019
Timetakst for alle byggesager	767 kr.	775 kr.*)

\*) Forhøjelsen svarer til prisfremskrivning af taksten for 2018

Den 1. januar 2018 trådte et nyt bygningsreglement i kraft.

Ændringerne medfører blandt andet, at kommunalbestyrelsen for visse sagstyper skal påse færre forhold end tidligere. Til gengæld skal der indhentes langt mere dokumentation ved afslutning af sagen.

Kommunalbestyrelsen skal i 10 % af de byggesager, hvortil der er meddelt ibrugtagningstilladelse foretage stikprøvekontrol med den samlede dokumentation, der er fremsendt ved færdigmelding af et byggearbejde, som dokumenterer overholdelse af bygningsreglementets krav i det færdige byggeri. Kommunalbestyrelsen kan ikke opkræve gebyr for stikprøvekontroller. Udgifterne hertil skal indregnes i overheadomkostningerne til byggesagsbehandlingen.

Der er endnu ikke behandlet sager efter BR 18, idet der frem til den 31. juni 2018 har været mulighed for at vælge at få en byggesag behandlet efter BR 15. Derfor er der heller ikke opnået erfaring med, hvor lang tid der skal bruges på at gennemføre stikprøvekontroller. Der er således ikke grundlag for at ændre gebyrfastsættelsen på nuværende tidspunkt, men det kan blive tilfældet, når der tegner sig et billede af, hvor lang tid der skal bruges til at foretage stikprøvekontroller.

# Punkt 20: 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 er sidst vedtaget af Økonomiudvalget den 26. juni 2018, der er efter denne godkendelse kommet en revidering.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018

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 godkendt på Økonomiudvalgets møde den 26. juni 2018, men revideres løbende.

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

	2019	2020	2021	2022
Bevillingsramme	8.211	8.173	7.910	7.910
Budgetbidrag	8.211	8.173	7.910	7.910
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.):

	2019	2020	2021	2022
Bevillingsramme	2.196	2.167	2.167	2.167
Budgetbidrag	2.196	2.167	2.167	2.167
Difference	0	0	0	0

Anm: En del af rammen er flyttet i forbindelse af oprettelsen af afdelingen ”Strategisk vækst”.

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

	2019	2020	2021	2022
Bevillingsramme	-15.573	-15.573	-15.573	-15.573
Budgetbidrag	-15.573	-15.573	-15.573	-15.573
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.

# Punkt 21: Bevillingskontrol 30. juni 2018 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politikområder

18/2939

## Resumé

Bevillingskontrol pr. 30. juni 2018 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politikområder.

Bevillingskontrollen indeholder bevillingsmæssige ændringer vedrørende:

- Nyt pris og lønskøn.
- Ændringer vedr. lov- og cirkulæreprogrammet

## Sagen behandles i

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

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingskontrollen pr. 30. juni 2018 sendes til Byrådets tiltrædelse.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Der gennemføres bevillingskontrol pr. 30. juni 2018.

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

Miljøpolitik, drift

(beløb i 1.000 kr.) 2018 Note

Nyt PL-skøn	-37	1
-------------	-----	---

*Note 1: Nyt PL-skøn*

Nyt Pris og lønskøn.

Konsekvenser for 2018 afledt af lov- og cirkulæreprogrammet ses af nedenstående skema.

<b>Miljøministeriet (1.000 kr.)</b>	<b>Budgetændring 2018</b>
Erhvervsmæssigt dyrehold	-216
Udpegning af drikkevandsressourcer	237
<b>I alt</b>	<b>21</b>

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## Punkt 22: Serviceudgifter Miljø, Ejendoms- og Boligpolitik pr. 31.07.2018

18/2939

### Resumé

Ultimo juli 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 juli 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 juli 2018 er forventningerne til Ældreboliger for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 1,3 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 15-08-2018

Godkendt.

### Sagsfremstilling

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

Regnskabet pr. 31.7.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Natur og vand	6.230.000	2.537.060	41	1
Industri, jord og grundvand	-98.543	91.352	-93	2

Miljø	824.642	629.963	76	3
Landbrug	-97.907	12.862	-13	4
Skadedyr		-4.860.657		5
Bæredygtighed	1.680.000	310.880	19	6
Batterier	260.394	482	0	7
I alt	8.798.586	-1.278.060	-15	

#### 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.

#### Note 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 01.11.2017 – 01.11.2018, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter den 01.11.2018. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 500.000 kr.

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

#### Note 3

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

#### Note 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.

#### Note 5

De ca. 6 mio. 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.

#### Note 6

Udgifterne vedrører bæredygtigheds projekter, som eksempelvis Grøn by, Trolthedesti og bæredygtig by.

#### Note 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. 31.7.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Rengøringsafdelingen	-2.088.000	1.513.948	-73%	8
Plan, byg og ejendom	4.090.010	1.016.992	25%	9
Kommunale ejendomme	374.990	298.002	79%	10
I alt	2.356.000	2.828.942	120%	

#### 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.

#### Note 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.

#### Note 10

Primært budget til design manual.

Regnskabet for Ældreboliger forventes at være 1,3 mio. kr. over budgettet. Dette skyldes, at ved en fejl er udgiften til planlagt vedligehold ikke blevet indarbejdet i budgettet. Ældreboliger er omfattet af balanceløse, 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 blev løst gennem bevillingskontrollen, hvor der blev overført 2,7 mio. kr.

Regnskabet pr. 31.7.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Ældreboliger	-17.773.000	-10.502.595	59%	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 1 mio. kr.

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 23: 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 15-08-2018**

Godkendt.

### **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 24: 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 15-08-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Bilag**

Projekt Landsbyvarme

Akademiraadets tyve anbefalinger til et skønnere Danmark

Status på lovliggørelsessager i Christiansfeld

Forurening af badevandet august 2018

Etablering af 5000 m<sup>3</sup> gyllebeholder ved Torningvej 37, 6070 Christiansfeld

## **Punkt 25: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15-08-2018**

Godkendt.