

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 13-04-2015

Mødedato Mandag d. 13. april 2015 kl. 13:00

Mødested Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

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

Indholdsfortegnelse

Boligplacering af flygtninge.....	3
Kriterier for tildeling af byfornyelsesstøtte i 2015.....	11
Nedrivning af faldefærdige bygninger.....	14
Midtvejsevaluering af de politiske fokusområder 2014-2015 samt forslag til proces til vedtagelse af	16
Endelig vedtagelse af lokalplan 1333-61 Grønninghoved Strand, et sommerhusområde.....	20
Endelig vedtagelse af tillæg 24 til Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 0031-71 Ved Vesterbroge	23
Planlægning for området ved Dyrehavevej - opsamling på indkaldelse af ideer og forslag.....	26
Nyt menighedshus ved Dalby Kirke.....	28
Forespørgsel om lokalcenter i Lokalplan 1018-21.....	30
§14-forbud for Agtrupvej 124-130.....	31
Agtrup Midtskovvej 26 - Landzoneansøgning om opførelse og udstykning af aftægtsbolig.....	33
Byens hegn - forslag om udsmykning af byggepladser i Kolding.....	36
Sagsbehandlingstider på byggesager og forslag om opnormering af Byggesagsafdelingen.....	38
Godkendelse af udpegede personer til afdelingsbestyrelsen Dreyershus afd. 122/01 Domea Lunders	42
Forslag til ny vejføring mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej, Grønninghoved.....	43
Bevillingsstatus pr. 28. februar 2015 for Plan- og Boligudvalget.....	46
Orienteringspunkter.....	48
Orientering fra formanden.....	49
Deltagelse i aktiviteter.....	50

Punkt 1: Boligplacering af flygtninge

15/3167

Resumé

Plan- og Boligudvalget besluttede den 12. januar 2015 at anmode By- og Udviklingsforvaltningen om at redegøre nærmere for de økonomiske, integrationsmæssige og boligpolitiske konsekvenser af de oplyste muligheder for at sikre boligtilbud til flygtninge.

Forvaltningen har i samarbejde med integrationsområdet afdækket behov for boliger til nyankomne flygtninge og screenet, hvilke muligheder, der foreligger for boligplacering af flygtninge. På denne baggrund fremlægges forslag til fremtidig boligplacering af flygtninge.

Det foreslås, at permanent og midlertidig boligplacering af flygtninge sker ud fra et ønske om at sikre en god modtagelse af flygtninge, menneskelighed og en vellykket integration - herunder hensigtsmæssig adgang til sprogskole/undervisningstilbud.

Det foreslås desuden, at den permanente boligplacering sker på baggrund af følgende 3 kriterier:

- Flygtninge skal tilbydes permanent boligtilbud så hurtigt som muligt
- Spredning af boligtilbud
- boligplacering sker i Kolding by, centerbyerne og landsbyer/landområder med kollektiv trafikforsyning mens den midlertidige boligplacering sker med udgangspunkt i at minimere de kommunale omkostninger hertil.

Det foreslås samtidig, at den ledige kapacitet på ældreboligområdet bringes i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge – under behørig involvering af boligafdelingerne.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

- at permanent og midlertidig boligplacering af flygtninge sker ud fra et ønske om at sikre en god modtagelse af flygtninge, menneskelighed og en vellykket integration - herunder hensigtsmæssig adgang til sprogskole/undervisningstilbud,
- at permanent boligplacering - udover første ”at” - sker på baggrund af følgende 3 kriterier:
 - Flygtninge skal tilbydes permanent boligtilbud så hurtigt som muligt
 - Spredning af boligtilbud
 - Boligplacering sker i Kolding by, centerbyerne og landsbyer/landområder med kollektiv trafikforsyning
- at midlertidig boligplacering - udover første ”at” - sker med udgangspunkt i at minimere de kommunale omkostninger hertil,
- at boligplaceringen sker i et tæt samarbejde med de almene boligorganisationer og private udlejere,
- at kommunen pr. 1. maj 2015 gør brug af anvisningsretten jævnfør Almenboliglovens §59, stk. 1 og 3 til permanent boligplacering af flygtninge i forhold til almene familie- og ungdomsboliger,
- at anvisningsretten i første omgang indføres for 1 år og at ordningen evalueres i samarbejde med boligorganisationerne primo 2016,
- at samarbejdet med private udlejere styrkes ved bl.a. annoncering efter midlertidige og permanente boligtilbud i f.eks. ugeaviser, boligbørs m.v.,
- at den ledige kapacitet på ældreboligområdet bringes i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge – under behørig involvering af boligafdelingerne,

- at forvaltningen arbejder videre med konkrete emner for anskaffelse af og/eller ombygning af kommunale ejendomme til boligplacering af flygtninge og fremlægger konkrete cases med anlægs- og driftsbudgetter til politisk stillingtagen,
- at kommunen indtil videre ikke satser på boligplacering af flygtninge i erhvervs- og industriområder, som ikke hensigtsmæssigt kan overføres til fremtidigt permanent boligområde,
- at boligplaceringsopgaven følges tæt i de kommende måneder med henblik på at vurdere effekten af de anvendte tiltag – og eventuelt bringe nye tiltag i anvendelse, hvis ikke det lykkes at sikre boligtilbud i henhold til ovenstående kriterier og tiltag.
- at budgetansvaret for Boliger til flygtninge og udlændinge overflyttes fra Plan- og Boligudvalget til Arbejdsmarkedsudvalget ved førstkommende bevillingskontrol.

Sagsfremstilling

På Plan- og Boligudvalgsmødet den 12. januar 2015 redegjorde By- og Udviklingsforvaltningen for den forestående opgave med boligplacering af flygtninge og skitserede mulige tiltag for løsning af boligplaceringsopgaven.

Plan- og Boligudvalget besluttede i den forbindelse, at forvaltningen skulle redegøre nærmere for de økonomiske, integrationsmæssige og boligpolitiske konsekvenser af de oplyste muligheder for at sikre boligtilbud til flygtninge – herunder at afklare de nye muligheder, som følger af den indgåede aftale mellem KL og Regeringen den 8. januar 2015.

Kommunens flygtningekvotestørrelse er i 2015 på 215 personer. Hertil kommer efterfølgende familiesammenførte personer. Der efterspørges primært mindre og billige boliger – i størrelsesordenen 70 boliger til en husleje under 2.500 kr. og knap 150 boliger til en husleje under 4.500 kr.

I løbet af maj måned vil kommunen have modtaget 80 flygtninge af kvoten på 215 personer i 2015 – fordelt med 65 voksne og 15 børn. Der er pt. 57 midlertidige boligplaceringer. Udfordringen med at finde permanente boliger stiger i takt med antallet af tilkomne flygtninge.

Permanent eller midlertidig boligtilbud

Efter integrationsloven har kommunerne pligt til at anvise en nyankommet flygtning en permanent bolig snarest muligt efter, at kommunen har overtaget ansvaret for flygtningen. Indtil det er muligt at anvise en permanent bolig, skal kommunerne anvise flygtninge et midlertidigt opholdssted.

Et permanent boligtilbud er et tidsubegrænset lejemål. Kravet til boligen er, at den både ifølge Byggeloven og Planloven kan anvendes som lovlig bolig.

Flygtningen skal have økonomi til selv at betale husleje og forbrug. Flygtningen skal have en selvstændig lejekontrakt, så flygtningen ikke kan sættes i et aftaleretligt eller økonomisk afhængighedsforhold til andre personer. Kommunen må ikke give tilskud til huslejen eller forbrug.

Til et midlertidigt boligtilbud er der ikke fastsat krav til standarden eller karakteren af opholdsstedet. Indkvartering skal blot overholde Bygge- og Planloven og stedet skal være godkendt til beboelse. Det kan være ombyggede værelser i bygninger, herunder tidligere plejecentre eller skoler, privat indkvartering og indkvartering på hoteller, i ledige ældreboliger, ombyggede industribygninger eller lignende.

En kommune kan maksimalt opkræve 2.122 kr. for enlige med eller uden børn, 3.885 kr. for par uden børn, 4.239 kr. for par med et, to eller tre børn og 4.592 kr. for par med fire eller flere børn i månedlig husleje for en midlertidig bolig. Der er tale om en takst, som er fastlagt i Bekendtgørelse om flygtninge og andres betaling for ophold i midlertidige indkvarteringer og opholdssteder i 2015. Kommunen betaler så huslejedifferencen og for eventuelt forbrug, der overstiger takstbeløbet.

Udgiften til huslejedifferencen samt andre udgifter til boligplaceringen afholdes under Ejendoms- og Boligpolitik, Boliger til flygtninge og udlændinge. Budgetansvaret for Ejendoms- og Boligpolitik ligger hos Plan- og Boligudvalget, By- og Udviklingsforvaltningen, men arbejdet med området foregår på Jobcentret under Arbejdsmarkedsudvalget.

Integrationspolitikken

Af Kolding Kommunes integrationspolitik fremgår det, at "Ikke etniske danskere skal mødes med en forventning om, at de hurtigst muligt tilegner sig det danske sprog, samt sætter sig ind i og respekterer de værdier og normer, som er i det danske samfund."

For at flygtningene kan opfylde disse forventninger, er det vigtigt at sikre en god modtagelse og have fokus på den *permanente* boligplacering af flygtningene. Det gælder både for flygtningefamilier med børn, men også for de enlige flygtninge, som det forventes, der kommer flest af.

Flygtninge vil ud fra et integrationsmæssigt synspunkt med fordel kunne boligplaceres ud fra et princip om spredning i hele Kolding kommune, da ghettodannelse derved vil kunne undgås og eventuelle børn vil blive fordelt på flere skoledistrikter efter endt undervisning i modtageklasserne.

Transport og sprogskole

Ved boligplaceringen er det vigtigt at indtænke flygtningenes muligheder for at kunne gå på sprogskole, eller for børnenes vedkommende at deltage i undervisningen i modtageklasser, da sproglige færdigheder er nødvendige for at kunne begå sig på det danske arbejdsmarked og for at blive en integreret del af et lokalsamfund. Sprogskole og undervisning i modtageklasser foregår i dag i Kolding by.

Flygtningene vil som udgangspunkt selv skulle sørge for og betale transport til og fra sprogskole, men der kan efter en konkret og individuel vurdering ydes støtte til transportudgifterne i forbindelse med deltagelse i integrationsprogrammet. Transport til og fra modtageklasser betales som skolebuskort eller taxi af Kolding Kommune.

Forvaltningen vurderer, at transporttiden i tog eller bus ikke bør overstige 1 time hver vej, men der kan godt være skift mellem tog/bus eller bus/bus. Ud over transporttiden skal afstanden til et busstoppested også indtænkes, da flygtningene typisk vil skulle gå fra deres bolig til et stoppested.

Flexitur vurderes til ikke at være en hensigtsmæssig måde at skulle transportere flygtningene til og fra sprogskole på, da ordningen er dyrere end bus og tog, ligesom man ikke kan være sikker på at være fremme på et bestemt tidspunkt.

På denne baggrund anbefales boligplacering i Kolding, centerbyerne og landsbyer/landområder med tog- eller busforbindelser.

Huslejeniveau

Senior- og Socialforvaltningen har oplyst, at de vurderer, at de flygtninge har mulighed for at betale følgende husleje (2015-niveau):

Enlige flygtninge under 30 år – ca. 2.500 kr. eksklusive forbrug

Enlige flygtninge over 30 år – ca. 4.500 kr. eksklusive forbrug

Familier – ikke opgjort, da det afhænger af antal personer.

Ved en permanent boligplacering må kommunen hverken direkte eller indirekte yde tilskud til huslejen ved f.eks. at betale huslejen og derefter opkræve en lavere husleje ved flygtningene. Der skal således tilvejebringes boligtilbud med huslejeniveauer indenfor den ovennævnte økonomi. Flygtninge kan modtage boligsikring på lige fod med andre lejere.

Boligplacering

Der er tre muligheder for at boligplacere flygtninge

1. Almene boliger
2. Private boliger
3. Kommunalt ejede boliger

Pligten til at boligplacere gælder kun første permanente bolig. Ændrer boligbehovet sig efterfølgende, f.eks. på grund af familiesammenføring, er kommunen ikke efter integrationsloven forpligtet til at anvise en ny bolig. Det er så de almindelige principper og regler for løsning af kommunale boligsociale opgaver, der gælder.

Anvisning af en bolig skal ske efter en konkret vurdering af den enkelte flygtningens behov i forhold til andre boligsøgendes behov.

Der kan være behov for at yde flygtninge vejledning og støtte ved indgåelse af lejemål, uanset om det er en almen bolig, en privat udlejer eller ved Kommunen lejemålet indgås.

Vejledningen foregår i dag som en integreret del af socialrådgivernes arbejde med flygtninge. Behovet for vejledning og støtte må - alene ud fra stigningen i antallet af flygtninge – forventes at stige.

Ad 1. Almene boliger

Boligplaceres flygtninge i almene boliger, er de omfattet af almenlejeloven.

Folketinget har besluttet, at flygtninge ikke må boligplaceres i områder, der er udpeget som ghettoområder. Det er et ubetinget forbud. I Kolding kommune er det Munkebo – Lejerbo afdeling 101-0, Skovparken - AAB afdeling 21 og 22 og Skovvejen - Boligselskabet Kolding – Afdeling 2. Alle andre boligorganisationer og afdelinger kan bruges til boligplacering af flygtninge.

Almene familieboliger

Der findes lejemaal til det maksimale huslejeniveau ved alle boligorganisationerne, som flygtningene kan betale, men for alle boligorganisationer gælder, at de har meget lidt tomgang og en lav udskiftningsfrekvens for disse boliger. Udskiftningsfrekvensen ligger typisk mellem 10-17 % i løbet af et år.

For at nedsætte huslejen for den enkelte flygtning, kan man boligplacere flere flygtninge i samme bolig, kaldet deleboliger, men det skal ske på individuelle lejekontrakter.

Reglerne for almene kollektive familieboligbofællesskaber (deleboliger) siger i dag, at boligen skal bestå af 6 værelser plus et fællesrum. Regeringen agter at ændre reglerne således, at boligen kan bestå af 3 værelser plus et fællesrum og køkken eller 3 værelser og et køkken/alrum. Ændringen forventedes at blive fremsat i foråret 2015.

Der kan ikke ydes boligstøtte til kollektive familieboligbofællesskaber til flygtninge, idet de bl.a. ikke har eget køkken og ikke opfylder reglerne om at have et socialt betinget behov for at bo i et kollektivt fællesskab. Det forhold bør indgå i overvejelserne omkring huslejeniveau.

Integrationsmæssigt er der ikke noget at indvende mod, at flere flygtninge bor sammen, men man skal være opmærksom på, at flygtninge kan være så traumatiserede, at de ikke vil kunne bo flere tæt sammen.

Almene ældreboliger og kommunalt ejede ældreboliger

Huslejeniveauet ligger typisk højere end det maksimale huslejeniveau en flygtning kan betale. Boligerne er oftest ikke delevenlige og er derfor ikke et realistisk tilbud som en permanent bolig.

Ledige ældreboliger kan dog med fordel indgå som et midlertidigt boligtilbud, da de på trods af et relativt højt huslejeniveau ofte er billigere end alternative midlertidige boligtilbud for kommunen. Der bør i den anledning ske inddragelse af boligafdelingen om anvendelse af boligerne til andet formål end ældreboliger. Senior- og Socialforvaltningen har oplyst, at der pt. er 10-12 ledige ældreboliger, som vil kunne bruges til midlertidig boligplacering af flygtninge.

Almene ungdomsboliger

Hvis flygtningene opfylder kravene om 16 timer sprogundervisning pr. uge og er under 30 år, vil de kunne komme i betragtning til en ungdomsbolig.

Anvisningsret for almene boliger

Kommunen kan beslutte at gøre brug af anvisningsretten til hver fjerde almene familie- eller ungdomsbolig i en afdeling jævnfør Almenboliglovens § 59, stk. 1 og stk. 3. Derudover kan der indgås frivillige aftaler med boligorganisationerne om anvisningsret til op til 100 % familieboliger i en afdeling jævnfør Almenboliglovens § 59, stk. 2.

§ 59, stk. 1: Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

§ 59, stk. 2: Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Reglerne i stk. 1 om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagerens forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning finder tilsvarende anvendelse ved anvisninger, der sker efter aftale i henhold til 1. pkt., samt ved anvisninger, som i øvrigt foretages af kommunalbestyrelsen.

§ 59, stk. 3: Reglerne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, dog således at kommunalbestyrelsen anvender de pågældende ungdomsboliger til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen. Reglerne i stk. 1 og 2 finder dog ikke anvendelse på boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1.

En anvisningsret til flygtninge medfører, at kommunen skal betale huslejen for en ledigblevet bolig fra det tidspunkt, boligen er stillet til rådighed og frem til udlejning af boligen kan finde sted (kaldet tomgangsleje). Kommunen garanterer desuden over for udlejer, at istandsættelsesudgifterne bliver betalt, når en flygtning flytter ud.

De udgifter, som kommunen eventuelt skal afholde til tomgangsleje og istandsættelsesudgifter for flygtninge, refunderes 100 % af staten.

Integrationsmæssigt vurderes anvisningsretten til at være en god løsning, da man derved kan få fordelt flygtninge på flere adresser.

Kolding Kommune har tidligere gjort brug af anvisningsretten til almene familieboliger. Det var tilbage i 1990'erne og 00'erne i forbindelse med krigen på Balkan, hvor kommunen modtog flygtninge fra det tidligere Jugoslavien. Erfaringerne fra den periode viser, at brugen af anvisningsretten skal ske med omtanke, da der kan opstå utilfredshed blandt de lejere, som kommer længere ned på ventelisten, når anvisningsretten tages i anvendelse.

Fælles dialogmøde med boligorganisationerne

Forvaltningen har den 26. marts 2015 afholdt fælles dialogmøde med boligorganisationerne med henblik på en drøftelse af boligplacering af flygtninge. Boligorganisationerne gav på mødet udtryk for, at de er velvilligt indstillede på at bidrage til boligplacering af flygtninge. Der er dog generelt den i øvrigt positive udfordring, at der pt. ikke er ledige boliger, og at der kun er et beskedent antal tilstrækkeligt billige boliger.

Kommunens eneste mulighed for at få almene boliger i spil til boligplacering af flygtninge, er derfor at bringe anvisningsretten i brug.

Ad 2. Private boliger

Boligplaceres flygtninge i private lejemål eller private andelsboligforeninger, er det den almindelige lejelov, der gælder.

Som ved almene boliger, er kravet til permanente boliger, at der skal være tale om tidsubegrænsede lejekontrakter. Man kan boligplacere flere flygtninge i samme bolig, men det skal ske på individuelle lejekontrakter.

Anvisningsret til private boliger, andelsboliger og byfornyelsesejendomme

Ved private boliger og private andelsboliger gælder det, at kommunen kan indgå en frivillig aftale med en privat boligejer eller andelsboligforening om anvisningsret til boliger. Anvisningsretten omfatter som udgangspunkt højst hver fjerde bolig, og der kan træffes aftale om en lavere andel, f.eks. anvisningsret til hver tiende ledigblevne bolig.

Kommunen kan endvidere beslutte, at ejere af private udlejningsejendomme, der har modtaget støtte til bygningsfornyelse i indtil 5 år efter modtagelsen af støtten, skal stille op til hver fjerde ledige lejlighed til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen.

Byfornyelsesmidler er i Kolding kommune i de sidste 5 år fortrinsvist givet til enfamilieboliger og ikke større udlejningsejendomme.

Kolding Kommune har ikke tidligere anvendt muligheden for anvisningsret til private lejemål, og der er derfor intet erfaringsgrundlag med denne løsning. Det anbefales, at der ind til videre ikke gøres brug af anvisningsretten til private boliger, andelsboliger og byfornyelsesejendomme.

Ombygning af f.eks. industriejendomme til boligformål

Planloven er blevet ændret, så der kan dispenseres fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, så der kan indrettes midlertidige boliger i f.eks. industriområder. Ændringen gælder også bygninger, hvor der kræves landzonetilladelse til en ændret anvendelse. Dispensationen gælder i 5 år. Der må ikke meddeles dispensationer eller tilladelser, der muliggør etablering af et opholdssted/boliger på et støjbelastet areal, medmindre opholdsstedet/boligerne kan sikres mod støjgener, herunder ved vilkår om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v.

Dispensationsmuligheden vil kunne bruges til at igangsætte eventuel ny lokalplanlægning for et område, så der på sigt åbnes mulighed for permanente boliger i området.

Ud fra et integrationsmæssigt synspunkt kan det ikke anbefales at omdanne industribygninger til boligformål, hvis ikke området hensigtsmæssigt kan overføres til fremtidigt permanent boligområde. Boligerne vil ligge isolerede uden tilknytning til andre boligområder.

Det kan dog overvejes at bruge dispensationsmuligheden fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne til at omdanne andre ejendomme, f.eks. tidligere plejehjem eller skoler, som i forvejen ligger i eller ved boligområder, da der her vil være

en naturlig tilknytning til naboer og lokalsamfund og dermed med bedre mulighed for integration.

Forvaltningen har modtaget 7-8 henvendelser fra private, som gør opmærksomme på industribygninger eller bygninger på landet, som de mener, vil kunne bruges til boligplacering af flygtninge. Andre bygninger som f.eks. CF bygningen på Lykkegårdsvej 48 og hotellet i Lunderskov er blevet nævnt som mulige bygninger, som kommunen kan erhverve og ombygge til boligplacering af flygtninge. Alle ejendomme vil kræve dispensation fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne i de respektive lokalplaner, hvis de skal bruges til boliger til flygtninge. Forvaltningen vil løbende foretage en vurdering af mulighederne og eventuelt fremlægge konkrete cases til særskilt politisk stillingtagen.

Andre muligheder

Regeringen overvejer at oprette en boligbørs, hvor private kan tilbyde boliger til flygtninge. Kommunen vil kunne henvise flygtninge og private udlejere til boligbørsen, men påtager sig i den forbindelse ingen økonomiske forpligtigelser i forhold til selve udlejningen.

Ad 3. Kommunalt ejede boliger

Boligplaceres flygtninge permanent i kommunale lejemål eller i boliger, som kommunen har lejet af private med henblik på videreudlejning til flygtninge, er det den almindelige lejelov, der gælder.

Integrationsloven åbner en særlig mulighed for, at kommuner kan erhverve, indrette og leje boliger. Kommunen kan således købe eksisterende beboelsesejendomme, andelsboliger, villaer, nedlagte landbrug m.v. samt købe og ombygge tomt erhvervsbyggeri i kommunen. Kommune kan derimod ikke opføre nye boliger efter integrationsloven.

Kommunen har efter integrationsloven særlige låneregler i forbindelse med erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse.

Kommunen kan

- købe og indrette eksisterende beboelsesejendomme uden at lånerammen belastes
- købe og ombygge tomt erhvervsbyggeri uden at lånerammen belastes og
- leje boliger med henblik på videreudlejning til beboelse uden deponering

Reglerne gælder både for midlertidige og permanente boliger.

Kommunen må ikke udleje permanente boliger under markedslejen. Kommunen må heller ikke anvise en bolig, der er for dyr i forhold til det flygtningen kan betale, og betale differencen i huslejen.

Kommunale udlejningsejendomme

Kommunen ejer udlejningsejendommene Stejlbjergvej 15-23 og Skamlingvejen 40-56 (Hyttebyen). Begge steder er målrettet særligt udsatte grupper og er ikke egnede til boligplacering af flygtninge.

Andre ejendomme

Kommunen kan ombygge kommunalt ejede ejendomme til permanente boliger og udleje disse til flygtninge. Boligerne skal efter ombygningen være lovlige både i forhold til Byggesloven og Planloven. Er plangrundlaget ikke i orden, vil der skulle udarbejdes ny lokalplan for ejendommene, inden disse kan udlejes som permanente boliger til flygtninge.

En række af de nedenfor nævnte kommunale ejendomme fremstår som salgsemner på handlingsplanen for salg af jord og ejendomme, hvorfor en anden anvendelse af ejendommene kan have konsekvenser for salgsrealiseringen.

Følgende kommunalt ejede ejendomme kan nævnes i forbindelse med permanente boliger til flygtninge:

Lindegade 9-13, Christiansfeld (den gamle skole)

Lindegade 12, Christiansfeld (biblioteket)

Nørregade 9, Vamdrup (Ungdomsgården)

Landerupvej 8, Sønder Vilstrup (Landerupgård)

Hejls Landevej 57, Hejls (Engbo)

Nørre Bjertvej 8, Nr. Bjert (Basagerhus)

Esbjergvej 108 (Stuehuset v/Kulturlogen)

Lindegade 9-13 og 12, Christiansfeld

Ejendommene i Lindegade kan ikke umiddelbart anbefales til boligplacering af flygtninge. En del af bygningsmassen er fredet, og ejendommene vil være uforholdsmæssigt dyre at ombygge til boliger.

Nørregade 9, Vamdrup (Ungdomsgården)

Kan ikke anbefales til boligplacering af flygtninge. Indretning af permanente boliger kræver en omfattende ombygning/renovering af bygningen. Der er ca. 650 m² bruttoareal - gymnastiksal, bad og omklædning er ikke regnet med. Der er ikke lavet en tilbundsående undersøgelse, men ombygning og opfyldelse af myndighedskrav anslås at koste 10.000 kr. pr. m².

Landerupvej 8, Sønder Vilstrup (Landerupgård)

Landerupgård vil forholdsvist nemt kunne indrettes til permanente boliger (36 stk.), men kan på grund af dens beliggenhed og manglende bustransportmuligheder ikke anbefales til permanente boliger til flygtninge. Der er ca. 1,3 km til nærmeste busstoppested, hvorfra det tager ca. 1:15 time at komme til og fra Kolding by.

Esbjergvej 108 (Stuehuset v/Kulturlogen)

Ejendommen er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 21, som ikke tillader indretning til permanent boligformål. Det vil derfor kræve en dispensation og efterfølgende ændring af lokalplanen at indrette permanente boliger i ejendommen.

Ejendommen har stået ubenyttet i flere år efter heldagsskolens udflytning og fremstår stærkt nedslidt med skimmelsvampeangreb i en del af stueetagen.

Ejendommen vil kunne ombygges til 4 boliger med henholdsvis 2, 3, 3 og 4 værelser. Udgifter til ombygning til beboelse/bofællesskab anslås at koste ca. 1.500.000 kr. eksklusive moms. Endelig husleje er ikke udregnet, da der er tale om prismæssige overslag.

Kulturlogen lejer en del af stuehuset. Lejekontrakten udløber pr. 31. december 2015.

Hejls Landevej 57, Hejls (Engbo)

Ejendommen, der er bevaringsværdig, er i kommuneplanens område 1341-O2 og i lokalplanen udlagt til offentligt formål. Indretning til permanente boliger kræver derfor en ændring af lokalplanen for ejendommen.

Ejendommen vil kunne indrettes som 4 bofællesskaber med i alt 14 værelser eller 4 lejligheder med 4-5 værelser. Den centrale indgang vil kunne fungere som adgang til et fælles trapperum med 2 bofællesskaber i stuen og 2 på 1. sal. De 2 bofællesskaber i stueplan kan have 4 værelser hver. På 1. sal kan der være 3 værelser i hvert bofællesskab. Værelserne vil få et areal på 11-23 m². Hvert bofællesskab vil blive indrettet med et ekstra lovpligt fællesrum. Dette skal indrettes som køkken/alrum. Hvert bofællesskab indrettes med fælles bad med vaskesøjle og 1-2 toiletter. Depotrum vil kunne anvises i kælderen. Eventuelt fælles vaskerum kan etableres i kælder. Der vil ikke kunne søges boligstøtte til boligerne.

Udgifter til ombygning af Engbo til beboelse/bofællesskab anslås at koste ca. 2.800.000 kr. eksklusive moms. Samlede anlægsudgifter anslås til ca. 6.060 kr. pr. m² eksklusive moms. Endelig husleje er ikke udregnet, da der er tale om prismæssige overslag.

I prisen er ikke medregnet udgifter til eventuelle energikrav til optimering af klimaskærm og udskiftning af taget, der har en forventet restlevetid på ca. 5 år. Tagudskiftning og energioptimering anslås til en udgift på ca. 700.000 kr.

Nørre Bjertvej 8, Nr. Bjert (Basagerhus)

På Basagerhus kan der indrettes et bofællesskab med 5 permanente 1 værelsesboliger med bad og thekøkken og tilhørende fællesrum indrettet med fælles køkken, alle på ca. 15 m². Indretningen kræver regulering af adgangsforhold, indretning af fællesrum samt istandsættelse af øvrige bygningsdele. Et foreløbigt overslag indikerer, at en ombygning vil koste ca. 300.000 kr. eksklusive moms. Endelig husleje er ikke udregnet, da der er tale om prismæssige overslag.

Kløverhøj, tidligere plejehjem i Kolding

Forvaltningen er pt. i dialog med Lejerbo Kolding om den fremtidige anvendelse af Kløverhøj. Konkret drøftes anvendelse til midlertidige eller permanente boliger til flygtninge – eventuelt kombineret med andre anvendelser til blandt andet erstatningsboliger for Gramrolighed og ungdomsboliger. Plan- og Boligudvalget vil blive forelagt en konkret sag, når Lejerbo og forvaltningen i fællesskab har fundet en hensigtsmæssig model for den fremtidige anvendelse af Kløverhøj.

Konklusion og anbefaling

På baggrund af ovenstående gennemgang foreslår forvaltningen, at der tages stilling til kriterier og principper for boligplacering af flygtninge – og herefter besluttet konkrete tiltag på relativt kort sigt i forhold til både permanent og midlertidig boligplacering:

Kriterier og principper

Det foreslås, at permanent og midlertidig boligplacering af flygtninge sker ud fra et ønske om at sikre en god modtagelse af flygtninge, menneskelighed og en vellykket integration - herunder hensigtsmæssig adgang til sprogskole/undervisningstilbud.

Det foreslås desuden, at den permanente boligplacering sker på baggrund af følgende 3 kriterier:

- Flygtninge skal tilbydes permanent boligtilbud så hurtigt som muligt
- Spredning af boligtilbud
- boligplacering sker i Kolding by, centerbyerne og landsbyer/landområder med kollektiv trafikforsyning mens den midlertidige boligplacering sker med udgangspunkt i at minimere de kommunale omkostninger hertil.

Det foreslås konkret, at der arbejdes med følgende tiltag:

- at boligplaceringen sker i et tæt samarbejde med de almene boligorganisationer og private udlejere,
- at kommunen pr. 1. maj 2015 gør brug af anvisningsretten - i første omgang for 1 år og at ordningen evalueres i samarbejde med boligorganisationerne primo 2016,
- at samarbejdet med private udlejere styrkes ved bl.a. annoncering efter midlertidige og permanente boligtilbud i f.eks. ugeaviser, boligbørs m.v.,
- at den ledige kapacitet på ældreboligområdet bringes i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge – under behørig involvering af boligafdelingerne,
- at forvaltningen arbejder videre med konkrete emner for anskaffelse af og/eller ombygning af kommunale ejendomme til boligplacering af flygtninge og fremlægger konkrete cases med anlægs- og driftsbudgetter til politisk stillingtagen,
- at kommunen indtil videre ikke satser på boligplacering af flygtninge i erhvervs- og industriområder, som ikke hensigtsmæssigt kan overføres til fremtidigt permanent boligområde.
- at budgetansvaret for Boliger til flygtninge og udlændinge overflyttes fra Plan- og Boligudvalget til Arbejdsmarkedsudvalget ved førstkommande bevillingskontrol.

Det foreslås desuden, at boligplaceringsopgaven følges tæt i de kommende måneder med henblik på at vurdere effekten af de anvendte tiltag – så der eventuelt kan bringes nye tiltag i anvendelse, hvis ikke det lykkes at sikre boligtilbud i henhold til ovenstående kriterier og tiltag. Hvis ikke boligplaceringsopgaven kan løses på kort sigt via anvisningsretten og det øgede samarbejde med private boligejere, vil forvaltningen eventuelt fremskynde forslag til anskaffelser/ombygninger af kommunale ejendomme yderligere.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Forslaget indstilles til godkendelse med den ændring, at anvisningsretten først bringes i anvendelse pr. 1. juni 2015 og med den justering, at flexitur kan indgå på lige vilkår med øvrig offentlig transportforsyning.

Punkt 2: Kriterier for tildeling af byfornyelsesstøtte i 2015

15/4408

Resumé

Forvaltningen fremlægger forslag til kriterier for tildeling af byfornyelsesstøtte i 2015 til drøftelse og vedtagelse.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at de fremstillede kriterier for tildeling af byfornyelsesstøtte i 2015 drøftes og vedtages.

Sagsfremstilling

Baggrund

I forbindelse med sidste års beslutning om tildeling af byfornyelsesmidler den 11. august 2014 vedtog Plan- og Boligudvalget, at forvaltningen skulle udarbejde et oplæg til kriterier for tildeling af støtte til drøftelse og stillingtagen i udvalget inden næste tildeling.

Nedenfor foreslås derfor, hvilke kriterier der skal lægges til grund for tildeling af byfornyelsesmidler i 2015.

De foreslåede kriterier er valgt, dels ud fra en vurdering af, hvad der er realistisk i forhold til kommunens budget til byfornyelse og dels ud fra, hvorledes tiltagene bedst vil kunne opfylde Kolding Kommunes politikker, strategier og fokusområder.

Det anbefales, at der ud over midler til byfornyelse i Christiansfeld, fugt- og skimmelsvamp og nedrivning, ikke sættes et fast beløb af til de enkelte kategorier. Det vil give mulighed for at vurdere ansøgningerne helt konkret og give støtte til de projekter, der opfylder flest af de foreslåede kriterier.

Kommunens budget til byfornyelse

På budgettet for 2015 er der sammenlagt en ramme på 2.593.000,00 kr. til fordeling af byfornyelsesstøtte incl. statsstøtte. Herudover er der reserveret 500.000,00 kr. (brutto) til indeklimate og skimmelsvampsager på en særlig konto herfor.

Det tidligere Plan- og Miljøudvalg har ønsket at reservere 1 mio. kr. af byfornyelsesmidlerne til at støtte op om UNESCO-indsatsen i Christiansfeld-indsatsen. Såfremt Plan- og Boligudvalget ønsker at videreføre den beslutning, er der 1.593.000 kr. tilbage til øvrig byfornyelse. Af de resterende midler foreslår forvaltningen, at der reserveres 450.000,00 kr. til nedrivning af faldefærdige bygninger. Dermed er der 1.143.000 kr. tilbage til fordeling til anden byfornyelsesstøtte i 2015.

Kategorier	Reserveret i 2015	Rest til fordeling i 2015
1. Christiansfeld	1.000.000	1.143.000
2. Fugt og skimmelsvamp	500.000 fra anden konto	
3. Synlig beliggenhed		
4. Energirenovering		
5. Nedrivning	450.000	
6. Andet		

I bilag 1 er angivet, hvilke puljer, der kan søges byfornyelsesmidler fra og herunder hvilke puljer Kolding kommune har valgt at søge midler fra.

Oplæg til kriterier for tildeling af byfornyelsesmidler for 2015

I det følgende ses en oversigt over forvaltningens forslag til kriterier, der kan danne grundlag for valg af, hvilke projekter der kan tildeles byfornyelsesstøtte.

I bilag 2 findes en uddybning af begrundelserne for valg af kriterier samt en uddybning af hvilke projekter, der bør prioriteres.

Kriterierne er ikke angivet i prioriteret rækkefølge.

Det anbefales, at ansøgningerne vil blive prioriteret således, at de der opfylder flere af kriterierne efter princippet størst værdi i forhold til udvalgt eller synlig placering, bekæmpelse af farlige og sundhedsfarlige bygninger, arkitektur/bygningsforskønnelse og energirenovering, vil blive foretrukket.

Endvidere foreslås, at der reserveres støtte til nedrivninger af faldefærdige bygninger. Disse vil typisk ikke opfylde andre kriterier end dem der er angivet under punktet.

Det foreslås at følgende kriterier lægges til grund for valg af projekter, der støttes med byfornyelsesmidler:

- **Byfornyelsesemner i Christiansfeld**
Det foreslås at fortsætte den prioritering af 1 mio., der er foretaget tidligere til byfornyelse i Christiansfeld med henblik på at støtte op om UNESCO-indsatsen.
- **Byfornyelsesemner til bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp**
Der er tidligere årligt reserveret 500.000 kr. (brutto) på budgettet til indeklimate og skimmelsvampsager. Det er altid uvist om puljen bliver brugt, idet det ikke på forhånd vides, hvor mange og hvilke sager, der opstår. Eventuelt overskydende midler kan overføres til fordeling til øvrig byfornyelse det efterfølgende år.
- **Byfornyelsesemner med synlig beliggenhed**
Ejendomme beliggende ved offentlige befærdede veje og ejendommen beliggende i attraktive landskaber er synlige bygninger der er værdiskabende i lokalsamfundet og højner standarden i området.
- **Byfornyelsesemner med energirenovering**
Det foreslås, at prioritere arbejder med energibesparende foranstaltninger med det formål at udbedre og forebygge og mindske risikoen for skimmelsvampsager og reducere ressourceforbruget (CO2-reduktioner).
- **Byfornyelsesemner til nedrivning af faldefærdige bygninger**
Støtte til nedrivning kan medvirke til, at faldefærdige bygninger og skæmmende bygninger, der i sit ydre kan påvirke et område i negativ retning for de omkringliggende ejendomme eller landskaber, fjernes.
- **Andre byfornyelsesemner**
Eventuelle andre særligt velegnede, men uforudsete ansøgninger om byfornyelsesstøtte.

Den videre proces

Når Plan- og Boligudvalget har drøftet og taget stilling til kriterierne for tildeling af byfornyelsesstøtte, vil der blive annonceret om muligheden for at søge om byfornyelsesstøtte med en angivet tidsfrist.

Efter vurdering af de indkomne ansøgninger, vil forvaltningen udarbejde et oplæg til konkret prioritering af byfornyelsesemner. Dette oplæg vil blive forelagt Plan- og Boligudvalget til beslutning om endelig fordeling af byfornyelsesmidlerne for 2015.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Jesper Elkjær fremlagde forslag om, at der afsættes en specifik pulje til at understøtte udskiftning af vinduer, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen i Christiansfeld (dog undtaget ulovlige forhold).

Forslaget blev bragt til afstemning

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Jesper Elkjær) stemte imod forslaget.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Jesper Elkjær) stemte for forslaget.

Herefter blev by- og udviklingsdirektørens forslag bragt til afstemning.

Plan- og Boligudvalget godkendte indstillingen.

Bilag

Bilag 1 Generelt om byfornyelse.pdf

Bilag 2 Uddybende bemærkninger til kriterierne.pdf

Punkt 3: Nedrivning af faldefærdige bygninger

15/729

Resumé

Molle Lykke Nielsen (O) har på vegne af Dansk Folkeparti den 4. marts fremsendt følgende ansøgning til forvaltningen:

”Vi, DF vil gerne til næste møde, have et dagordenspunkt, der redegør for registrerede bygninger (øjebær). Redegørelsen skal indeholde de forskellige scenarier, der kan sættes ind for at få disse fjernet hurtigst mulig.”

Forvaltningen har udarbejdet en liste over registrerede faldefærdige bygninger, med oplysning om hvilke handlemuligheder lovgivningen giver for at få disse fjernet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Molle Lykke Nielsen (O) har på vegne af Dansk Folkeparti anmodet forvaltningen om at få et punkt på dagsordenen vedrørende registrerede faldefærdige bygninger, samt at der redegøres for, hvilke muligheder der er for at få disse fjernet hurtigst muligt.

Med baggrund i henvendelsen fra Dansk Folkeparti har forvaltningen udarbejdet en liste over registrerede faldefærdige bygninger (se bilag 1).

Forvaltningen har på nuværende tidspunkt registreret 9 faldefærdige bygninger fordelt over det meste af kommunen. En enkelt bolig er placeret i Kolding by og resten i mindre bysamfund og på landet.

Heraf er der ansøgt om nedrivningstilladelse til en ejendom. Ejeren af en anden ejendom har oplyst, at han ønsker at nedrive ejendommen, der afventes en endelig ansøgning om nedrivningstilladelse.

Byggelovens bestemmelser

Byggeloven giver principielt ikke mulighed for at kræve en ejendom nedrevet.

I henhold til Byggelovens § 14 og 18 har ejeren af en ejendom pligt til at holde sin ejendom i forsvarlig stand og at holde ejendommen og dens tilhørende arealer i sømmelig stand.

Såfremt der som følge af mangler ved ejendommen opstår fare for ejendommens beboere eller andre, kan kommunalbestyrelsen kræve, at bebyggelsen og omkringliggende arealer og bebyggelser i nødvendigt omfang afspærres og rømmes.

Forvaltningens sagsbehandling

Normalt begynder forvaltningens sagsbehandling med en henvendelse fra en borger - eksempelvis en nabo eller en anden beboer i området.

Forvaltningen foretager altid besigtigelse i sager om faldefærdige bygninger, som kan frembyde en fare for beboere eller andre.

Såfremt det konstateres, at en bygning er farlig, tages der kontakt til ejeren, som bliver bedt om at sikre ejendommen i henhold til Byggelovens § 14 med henblik på, at ejendommen skal fremstå med tæt tag og vinduer samt være lukket for tredje mand.

Hvor der i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen vurderes, at ejendommen frembyder fare for forbipasserende, beboere eller tredje mand, stilles der krav om, at ejendommen sikres med hegn, svarende til byggepladshegn i henhold til Byggelovens § 18.

For ejendomme, der er beliggende i en samlet bebyggelse, stilles der desuden krav til at udenoms arealerne skal fremstå sømmelige. Med det menes der opryddelig og svarende til, hvad man kan forvente af en ejendom i bymæssig bebyggelse.

Sagsbehandlingen følger i øvrigt de normale sagsskridt i afgørelsessager med partshøring, påbud og eventuel politianmeldelse såfremt påbud ikke efterkommes.

Forvaltningen søger gennem dialog med ejeren af ejendommen, enten at få ejendommen lukket eller sat i stand og udenoms arealerne til at fremstå sømmelige for området.

Mulighed for at yde økonomisk støtte til nedrivning

Det er ofte et økonomisk aspekt, der afholder ejeren af ejendommen fra at fjerne bygningen. Ejendommen kan være belånt, og det kan være vanskeligt for ejeren at få lov fra kreditinstitutionen til at nedrive eksisterende bebyggelse, uden at afvikle lånene i ejendommen.

Hertil kommer udgifterne til selve nedrivningen, der kan beløbe sig til mellem 50 – 100.000 kr. for et enfamiliehus med tilhørende udhus m.v. Såfremt nedrivningsmaterialerne kræver en særlig håndtering på grund af asbest, PCB og lignende, kan udgifterne blive væsentligt større.

Forvaltningen modtager jævnligt henvendelser, fra ejere af ejendomme der ønskes nedrevet, om tilskud til nedrivning.

Muligheden for at yde et tilskud til nedrivning af faldefærdige bygninger, kunne være et incitament for ejerne til at nedrive disse bygninger. Det foreslås derfor, at der afsættes en pulje af byfornyelsesmidlerne til faldefærdige ejendomme. Der henvises til anden sag på dagsordenen vedr. kriterier for tildeling af byfornyelsesstøtte i 2015. Det vil understøtte udvalgspolitikken for Plan- og Boligudvalget 2014-2018 om Kolding By som Dynamo og Centerbyer og Landsbyer. Det er heri anført, at æstetikken skal sikres, herunder arkitekturstrategiens retningslinjer herom.

Der findes herudover en pulje til landsbyfornyelse under Byfornyelsesloven (den såkaldte nedrivningspulje).

Staten har gennem Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i 2013 udmeldt, at der er afsat en pulje på 400.000.000 kr. til Landsbyfornyelse under Byfornyelsesloven, heraf de 202.000.000 kr. i 2015.

Kolding Kommune har ansøgt om del i puljen og har fået udmeldt en udgiftsramme på 1.300.000 kr..

Det er en forudsætning for at få andel i rammen, at kommunen selv dækker 40 %. Rammen omfatter kun ejendomme beliggende i byer med færre end 3000 indbyggere samt i det åbneland.

I forbindelse med budgetforhandlingerne for budget 2015 blev der derfor fremsat et ændringsforslag om oprettelse af en Pulje til istandsættelse og nedrivning af faldefærdige bygninger med en kommunal med finansiering i budgetårene 2015 og 2016 på 480.000 kr..

Forslaget bortfaldt dog i forbindelse med budgetforhandlingerne, hvorfor der ikke er midler herfra til at støtte nedrivning af faldefærdige ejendomme.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Sagen blev taget til efterretning under henvisning til, at der i sag nr. 2 på dagsordenen er reserveret 450.000 kr. af byfornyelsesmidlerne i 2015 til nedrivning.

Bilag

Oversigt over faldefærdigebygninger.pdf

Punkt 4: Midtvejsevaluering af de politiske fokusområder 2014-2015 samt forslag til proces til vedtagelse af nye for 2016-2017

14/20226

Resumé

I sammenhæng med vedtagelsen af udvalgspolitikken for Plan- og Boligudvalget 2014-2018 blev der vedtaget fem 2-årige fokusområder for 2014-15: Bosætning, Kolding by som dynamo, Studieby/campusområde, Erhvervsområder samt Centerbyer og landsbyer.

Forvaltningen har udarbejdet en midtvejsevaluering af hvilken effekt fokusområderne har haft ved udgangen af 2014. Hvor mange, og hvilke, projekter har ligget inden for fokusområderne.

Midtvejsevalueringen er baseret på et værktøj til at måle i hvor høj grad de igangsatte projekter lever op til værdierne i udvalgspolitikken samt fokusområderne.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at midtvejsevalueringen af fokusområderne for 2014-2015 inden for Plan- og Boligudvalgets udvalgspolitik tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Midtvejsevaluering fokusområder 2014-15

Et fokusområde er et politisk prioriteret område, hvorigennem en udvalgspolitik udmøntes over en 2-årig periode ved, at fokusområderne omsættes til konkrete projekter og handlinger.

Fokusområderne for 2014-2015 blev udviklet på udvalgets introduktionsseminar i starten af 2014. De lyder således:

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

Forvaltningen har gennemført en screening af en række projekter, der er iværksat i 2014 under hvert enkelt fokusområde. Der er ikke foretaget en udtømmende opstilling af projekter, men udvalgt i alt 22 af de mest relevante projekter, som hører under de 5 fokusområder.

Endvidere har forvaltningen udarbejdet et værktøj, der kan hjælpe med at måle i hvor høj grad de igangsatte projekter lever op til værdierne i udvalgspolitikken. Alle tiltag/projekt under hvert fokusområde pointgives efter hvilken grad, det lever op til de beskrevne værdiparametre i udvalgspolitikken under '*Sådan vil vi gøre det*'. Det fulde værktøj med baggrunden for pointgivningen kan ses i bilaget til punktet, mens nedenstående tabel viser en overordnet oversigt.

De 5 værdiparametre, der kan udledes af udvalgspolitikken, er :

- Samarbejde og dialog
- Service
- Byrum som laboratorium
- Kvalitet i byggeri og byrum
- Designprocesser

For hver parameter kan der opnås en score fra 0-5. Den maksimale score er således 25. Som det fremgår af ovenstående skema, ligger de igangsatte projekter på en relativt høj score mellem 15-22.

Igangsatte projekter i 2014 under hvert fokusområde:

Fokusområde	Tiltag/projekt	Beskrivelse	Point
Bosætning	Eltang-projektet	I 2014 blev der vedtaget en helhedsplan for området ved Eltang, som blev gennemført som en designproces. Lokalplanarbejdet er nu igangsat, og det forventes afsluttet inden årets udgang. Området bliver en blanding med åben-lav og tæt-lav boligbyggeri	22
	Kløvkær	Der er udarbejdet lokalplanforslag for Kløvkær og lokalplanen forventes godkendt endelig inden sommerferien 2015. En central del af planlægningen er fremtidens bæredygtige, almene boliger	18
	Klostergården	Lokalplan er under udarbejdelse i 2015. Almene familieboliger. Der er fokus på støj og etablering af nye byrum	17
	Nyt marina og boligområde	Ny proces er opstartet, hvor 1 fase gennemføres i foråret 2015. Formålet er at komme med et bud på fremtidigt hovedgreb og økonomisk bud på realisering. Gennemføres i samarbejde med Kolding Lystbådehavn	19
	Engstien	Etablering af attraktive boliger på det tidligere universitet, herunder flytning af børneinstitution. Lokalplanforslag er klar i løbet af foråret 2015.	17
	Ndr. Ringvej 1	Nye almene familieboliger. Lokalplan er under udarbejdelse. Der er særlig fokus på trafikafvikling og støj	15
	Bypark Øst	Planlægning for området ved Bypark Øst, hvor der skal sikres udbygningsmuligheder i samspil med klimaprojektet for området. Der er særlig fokus på afvikling af trafik.	19
Kolding by som dynamo	Helhedsplan for bymidten	Næste skridt i helhedsplanen er afholdelse af workshop med Byrådet i foråret 2015	18
	Arkitekturstrategi	Der arbejdes med implementering af arkitekturstrategiens indsatser. En central del af dette bliver stadsarkitekten og arkitekturteamet.	19

	Bylivsstrategi	Implementering af bylivsstrategiens indsatser.	18
Studieby/campus-område	Design Campus Kolding	Løbende dialog og udvikling af campus området både i forhold til de fysiske rammer og organisering.	22
	Ungdomsboliger	Det er godkendt, at vi skal arbejde videre med ungdomsboliger på Teglgårdsvej og Gimbelgrunden. Derudover er der allerede igangværende projekter.	18
	Studenterhus	P.t. arbejdes der med studenterhuset mellem uddannelsesinstitutioner med fokus på det sociale. Det er ikke afklaret, hvor et evt. fremtidigt studenterhus fysisk skal placeres i campusområdet.	18
	Campus Nord	Planarbejdet er igangsat, og det sker i tæt dialog med interessenterne i området.	17
Erhvervsområder			
	Videre udvikling af Nordic Synergy Park	Der pågår overvejelser om den fremtidige udvikling af området.	17
	Erhvervspotentialer til ny motorvejsafkørsel	Arbejdet er ikke opstartet, men vil indgå i arbejdet med kommuneplanen	16
	Erhvervsudvikling i centerbyerne	Arbejdet er ikke opstartet, men vil indgå i arbejdet med kommuneplanen	16
	Erhverv i Fokus (EIF)	EIF er startet op i efteråret 2014. Der nedsættes task forces.	17
Centerbyer og landsbyer	Helhedsplan i Vamdrup	Der er udarbejdet kommissorium for arbejdet, som startes op i april. Helhedsplanen vil være færdig ved udgangen af 2015.	19
	Helhedsplan i Lunderskov	Der er udarbejdet kommissorium for arbejdet, som startes op i april. Helhedsplanen vil være færdig i marts/april 2016.	19
	Ændring af landsbyafgrænsninger	Arbejdet er ikke opstartet, men vil indgå i arbejdet med kommuneplanen	17
	Lokalplan i Jordrup	Lokalplanen har været i høring, og forvaltningen er i gang med en vurdering af indsigelserne	18

Arbejdet med fokusområder er nyt for såvel udvalget som forvaltningen, men allerede efter det første år har det vist sig, at den systematiske tilgang til igangsættelse og opfølgning på projekter og tiltag sikrer, at fokus holdes på udvalgspolitikens intentioner. Der skabes et grundlag for en konkret vurdering af, i hvilken grad det enkelte projekt/tiltag bidrager til opfyldelsen af de valgte fokusområder.

Forvaltningen vil i det fremadrettede arbejde med fokusområder anvende scoringsværktøjet – og tage udgangspunkt i, at projekter, som opnår en score på 15 eller derover eller hvor 2 parametre scorer maksimal score, bør igangsættes.

De fleste igangsatte projekter er ikke afsluttet, men fortsættes i 2015. Forvaltningen vil fortsat sikre, at de enkelte sager til udvalget henviser til udvalgspolitikken og fokusområderne, når det er relevant.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Godkendt.

Bilag

Projektprioritering, Plan- og Boligudvalget.pdf

Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan 1333-61 Grønninghoved Strand, et sommerhusområde

14/17092

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse lokalplan 1333-61 Grønninghoved Strand – et sommerhusområde.

Lokalplanen har til formål at give et opdateret administrationsgrundlag, der kan fastholde områdets udtryk som sommerhusområde samt give mulighed for tidsvarende til- og nybygning af sommerhuse. Desuden giver lokalplanen mulighed for nye sommerhusudstyknings vest for Fuglsangvej samt på den tidligere feriekoloni ”Børnenes Vel”. Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden torsdag den 27. november 2014 til torsdag den 22. januar 2015. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 31 indsigelser til det fremlagte planforslag. Indsigelserne har givet anledning til at foreslå fire ændringer i planen og giver desuden anledning til drøftelser om det kommunale serviceniveau for stranden som turistmål, herunder parkeringsforholdene, der i dag sker delvist på privat grund.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at lokalplan 1333-61 Grønninghoved Strand – et sommerhusområde vedtages med ændringsforslagene A-D, som fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en A-lokalplan og det er dermed Byrådet, der har kompetence til at vedtage planforslagene endeligt.

Byrådet godkendte den 24. november 2014 at offentliggøre lokalplanen.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 27. november 2014 til 22. januar 2015. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 31 indsigelser til det fremlagte planforslag. Flere af grundejerforeningerne har dog indsendt to indsigelser.

Indsigelserne vedrører mange forskellige forhold, dog med nogle fællestræk, der gennemgås herunder.

Delområdernes forskellige byggemuligheder

Flere af indsigelserne går på delområdernes forskellige byggemuligheder

Lokalplanen er opdelt i delområder for at sikre, at områdernes individuelle karakteristika kan fastholdes. Nogle områder har mindre grunde og derfor en større tæthed end andre delområder, hvor grundene er større og hvor der derfor er plads til lidt større sommerhuse. Sommerhuse og øvrige bebyggelser er desuden opført under forskelligt plan- og administrationsgrundlag. Eksempelvis er Lille Strandhave (lokalplanens delområde 5) opført på lejet grund, hvorfor der ikke har været skel mellem sommerhusene og afstandsforhold derfor har været administreret anderledes end de øvrige delområder.

Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt at give samme regler for alle sommerhusgrunde, da de eksisterende sommerhuse er opført ud fra nogle forskellige hensyn. Ens for alle delområderne er, at lokalplanen har til formål at give mulighed for, at der kan ske en udvikling og udskiftning af sommerhusene og samtidig fastholde udtrykket som sommerhusområde.

I forhold til delområde 6 og bebyggelsens afstand til skel er der mange indsigelser, der peger på, at et af de karakteristiske fællestræk i delområde 6 er, at der er placeret mindre bygninger nærmere skel end 5 meter. Det foreslås derfor, at lokalplanen ændres, så der gives mulighed for, at disse bygninger kan placeres 2,5 meter fra skel.

Bebyggeshøjde i delområde 2

Flere har ønsket at bygningshøjden skal øges til 6 m for delområde 2.

Lokalplanen har generelt søgt at fastholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er kendetegnende for delområderne og som har ligget til grund for den oprindelige udbygning. Dog er bygningshøjden i delområde 2 reduceret fra 6 til 5 meter. Baggrunden er, at grundene i dette delområde er forholdsvis store og derfor får mulighed for at bygge mere end før, da bebyggelsesprocenten hæves fra 10 til 15 og afstand til skel for småbygninger lempes. Der kan kun opføres bebyggelse i én etage, hvorfor det er forvaltningens vurdering, at den sidste meter ikke er nødvendig. Hermed ensrettes forholdene desuden i hele sommerhusområdet.

Trafik og infrastruktur

Flere af indsigelserne hæfter sig ved, at der i højsæsonen er trængselsproblemer på de smalle veje forskellige steder i sommerhusområdet. Nogle henviser til, at der bør skiltes bedre særligt til parkeringspladserne. Flere nævner, at der bør

være bedre forhold for bløde trafikanter, særligt de der færdes mellem campingpladsen og stranden. Vejene i området er forholdsvis smalle, men det er trafikmyndighedens vurdering, at der ikke er væsentlige trafikale problemer i området, da den tilladte hastighed er lav på boligvejene og da belægning og områdets indretning generelt opfordrer til langsom kørsel.

Parkering ud mod kysten

De viste parkeringspladser inden for strandbeskyttelseslinjen langs Gl. Strandvej er udpeget ud fra deisen om, at de eksisterende parkeringsforhold fastholdes. Flere indsigelser viser, at det ikke er ønsket, at der fremadrettet er parkering her. Lokalplanen kan tillige ikke ændre anvendelsen inden for strandbeskyttelseslinjen, hvorfor indsigelserne tages til efterretning og parkeringsarealerne ud mod kysten udtages af kortbilaget.

Offentlig parkering på privat grund og det kommunale serviceniveau

Grundejerforeningen Fuglsanggård, som ejer parkeringsarealet for enden af Fuglsangvej har gjort indsigelse mod, at lokalplanen udlægger en offentlig parkeringsplads på deres ejendom. Selvom der i dag er etableret parkeringsplads, vil lokalplanen umuliggøre, at arealet benyttes til noget andet – eksempelvis grønt område, som grundejerforeningen påberåber sig retten til. Det er lokalplanens formål, at sikre områdets funktionalitet – herunder at der er parkeringsmuligheder for besøgende, der ikke har sommerhus i området.

Der i dag offentlig parkering mod syd ved Grønninghoved samt ved Binderup Strand, hvorfor det anbefales, at markeringen til parkering tages ud af lokalplanen. Baggrunden for denne anbefaling er, at bestemmelserne om parkeringsareal for enden af Fuglsangvej, i praksis pålægger en privat grundejer at bidrage til en kommunal service på et af kommunens store turistdestinationer.

Grundejerforeningen gør også opmærksom på, at de ikke finder det rimeligt, at de ud over at bidrage med jord til et offentligt formål, tillige skal stå for vedligehold af såvel parkeringsplads som oprensning af strandarealet, hvor mange turister færdes. Kommunen har tidligere haft skraldespande til at stå, men de er for nyligt blevet fjernet.

En del af arealet ved Grønninghoved et kommunalt areal og dermed kommunal stand. På dette areal er der et hensigtsmæssigt serviceniveau i form af opsamling af affald og tang i badesæsonen, affaldsspande tømmes dagligt, samt toilettet renholdes også dagligt. Derudover er der almindelige pleje af de grønne elementer. Det er korrekt, at Kolding Kommune ikke foretager vedligeholdelse på de private arealer

Areal til opstilling af campinghytter

Der er et ønske fra campingpladsen om et fleksibelt areal til campinghytter. Opstilling af campinghytter håndteres gennem Campingreglementet. Lokalplanen skal dog kunne vise naboer og andre, hvor der kan opføres ny bebyggelse. Da en del af det udlagte areal er omfattet af beskyttelseslinje fra fortidsminder, foreslås arealet, hvor der kan opstilles campinghytter, derfor udvidet til at omfatte den sydlige halvdel af campingpladsen i stedet for den sydligste tredjedel, som angivet i lokalplanforslaget.

Vejadgang til delområde 4

Flere af indsigerne gør opmærksom på, at der i højsæsonen er trængsel på adgangsvejene til stranden. For ikke at gøre problemerne større end de allerede er, foreslås det at ændre lokalplanen, så det ikke er muligt for de nye sommerhusudstyknings i delområde 4 ("Børnernes Vel"), at have direkte udkørsel til Strandvejen. Baggrunden er, at strandarealet benyttes til færdsel og ophold og at indkørsler ud på Strandvejen vil efterlade mindre plads til dette. Denne ændring er en væsentlig ændring i forhold til det fremlagte planforslag, hvorfor ændringsforslaget har været i supplerende partshøring hos ejerne af delområde 4 i 14 dage.

Ejerne har i høringssvar accepteret, at mulighed for vejadgang til Strandvejen sløjfes, men ønsker som erstatning, at der kan etableres vejadgang fra St. Strandhave. De begrundet deres ønske i, at der med kun én vejadgang til området vil skulle etableres mere vejareal, hvor der ellers vil kunne anlægges grønt område. Forvaltningen vurderer, at vejadgang fra St. Strandhave vil være uhensigtsmæssigt. Det vil skabe en mertrafik på i forvejen smalle veje og en vejadgang fra St. Strandhave vil betyde, at de nye sommerhuse her vil have op til 300 meter længere, end hvis der er indkørsel på Mosvigvej. Vejadgang fra St. Strandhave vil desuden gennembryde den udlagte karaktergivende beplantning, der dermed mister sin kvalitet. Det foreslås derfor, at eneste vejadgang til området sker fra Mosvigvej.

Ovenstående resulterer i følgende fire konkrete ændringer i lokalplanen:

Ændringsforslag	Fra	Til
Ændringsforslag A		På side 33 ændres kortbilag 5 således, at alle parkeringsarealer ud mod kysten, inden for strandbeskyttelseslinjen udgår samt arealet ved Fuglsangvej. Hermed vil

kun parkeringspladserne i syd for enden af Fredskovvej, bibeholdes.

Ændringsforslag B: (delområde 6) På side 8 ændres § 7.7.2	”Al bebyggelse skal have en afstand til skel på mindst 5 meter.”	”Al bebyggelse skal have en afstand til skel på mindst 2,5 meter.”
Ændringsforslag C: På side 31		Ændres kortbilag 3, således, at arealet udlagt til opstilling af campinghytter udvides fra ca. 1/3 af delområde 7 til at udlægge ca. halvdelen af delområdet.
Ændringsforslag D: På side 5 ændres § 5.5	”Vejadgang til nye udstykninger i delområde 4 skal ske enten direkte til hver enkelt parcel fra Strandvejen eller som fælles indkørsel fra Mosvigvej. Indkørsel fra Mosvigvej må dog ikke anlægges over for eksisterende kryds ved Mejssevej og Sneppevej.”	”Vejadgang til nye udstykninger i delområde 4 skal ske som fælles indkørsel fra Mosvigvej. Indkørsel fra Mosvigvej må dog ikke anlægges over for eksisterende kryds ved Mejssevej og Sneppevej.”

Der er desuden gennemført mindre ændringer og præciseringer af redaktionel karakter.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Benny Dall og Jesper Elkjær) indstiller forslaget til godkendelse.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Benny Dall og Jesper Elkjær) kunne ikke indstille forslaget til godkendelse, idet delområdet ”Børnenes Vel” ønskes fremtidssikret som område til offentligt formål (eksempelvis lejrskole).

Bilag

Samlede indsigelser og bemærkninger - lokalplan 1333-61 Grønninghoved Strand

Punkt 6: Endelig vedtagelse af tillæg 24 til Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 0031-71 Ved Vesterbrogade og Zahngade - Kolding Realskole

14/18473

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af tillæg 24 til Kommuneplan 2013-2025 samt lokalplan 0031-71 Ved Vesterbrogade og Zahngade – Kolding Realskole.

Planforslagene til kommuneplantillæg og lokalplanforslag har været offentligt fremlagt i perioden 12. november 2014 til 7. januar 2015. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 5 indsigelser til de fremlagte planforslag. Indsigelserne har givet anledning til et ændringsforslag angående byggefeltet i lokalplanens delområde 4, der foreslås indskrænket, så teknikbygningen højst kan placeres 5 meter fra den eksisterende bygning. På den måde opnås en passende respektafstand og der opstår ikke skyggegener for naboejendommene i Katrinegade. Indsigelserne har desuden givet anledning til at indlede en dialog med Kolding Realskole angående en bedre trafikafvikling i området.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at kommuneplantillæg 24 vedtages uden ændringer, og at lokalplan 0031-71 Ved Vesterbrogade og Zahngade – Kolding Realskole vedtages med følgende ændring:

Ændringsforslag a:

Byggefeltet i lokalplanens delområde 4 foreslås indskrænket, så teknikbygningen højst kan placeres 5 meter fra den eksisterende bygning.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan og det er dermed Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at vedtage planforslagene endeligt.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 10. november 2014 uden afstemning at offentliggøre forslaget.

Planforslagene til kommuneplantillæg og lokalplanforslag har været offentligt fremlagt i perioden 12. november 2014 til 7. januar 2015. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 5 indsigelser til de fremlagte planforslag.

Indsigelse 1:

Tove Strandbæk, Konsul Graus Gade 9, st. th., 6000 Kolding

Trafiksituationen er kaotisk med lange køer og risiko for personskade for både bilister, cyklister og fodgængere. Kolding Realskole bør finde en anden placering, så trafiksituationen kan løses og der kan etableres boliger og et grønt område i stedet.

Til indsigelse 1:

Af- og pålæsningsituationer ved skoler og daginstitutioner giver ofte anledning til u hensigtsmæssige trafiksituationer, der ikke umiddelbart lader sig løse ved tekniske tiltag. Kolding Realskoles beliggenhed i Kolding bymidte forværrer situationen yderligere, hvilket giver trængselsproblemer i området. Det er ikke en ønskelig situation, men den tætte trafik og de snævre manøvreringsforhold betyder, at hastigheden holdes nede og risikoen for alvorlige uheld er begrænset. Den aktuelle udvidelse af Kolding Realskole indebærer en forbedring af skolens faciliteter, så den kan leve op til nutidige krav. Der er ikke planer om, at antallet af elever eller ansatte skal hæves og udvidelsen forventes således ikke at medføre en øget trafikbelastning.

Kolding Realskoles nuværende placering giver anledning til store trafikale udfordringer og på mange måder ville det være at foretrække, at have boliger og et grønt område. Særligt ud fra den betragtning at Kolding Realskole ikke er en distriktsskole, der betjener nærområdet, men derimod har et stort opland. Kolding Realskole har dog ingen konkrete planer om at flytte skolen.

Indsigelse 2:

Claus Askjær, CEA Invest Kolding ApS, Vesterbrogade 7, 2., 6000 Kolding

Ejer af Vesterbrogade 7, 12 og 13, 6000 Kolding.

Kolding Realskole vil nedlægge et boligområde til fordel for undervisningsformål på trods af:

- Flere egnede undervisningslokaler inden for 100-300 meter, f.eks. VUC-bygningen på Ålegården, tidligere SDU på Engstien samt en ejendom på Nytorv.
- Enorme trafikale og parkeringsproblemer i området.

Der nedlægges igen boligejendomme i Kolding C selv om der er mangel på gode lejligheder. Vesterbrogade 10 og Sct. Jørgens Gade 20 er ikke nedrivningsværdige. Da Kolding Kommune sidst godkendte nedlæggelsen af lejligheder i Katrinegade byggede Kolding Realskole en betonklods, som slet ikke falder ind i gadebilledet.

Til indsigelse 2:

I forbindelse med planlægningen bringes kommuneplanrammerne i overensstemmelse med den reelle anvendelse til undervisningsformål. Der inddrages to beboelsesejendomme i form af Vesterbrogade 10 og Sct. Jørgens Gade 20. Vesterbrogade 10 står tom og har tidligere rummet 3 lejligheder, og Sct. Jørgens Gade 20 er fortsat beboet og rummer 3 lejligheder. Lokalplanen giver således mulighed for at nedlægge højst 6 boliger.

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af Vesterbrogade 10. Bestemmelserne sikrer, at der kan opføres en ny bygning, som skal harmonere med den eksisterende bebyggelse med hensyn til udformning og materialer.

Kolding Realskoles nuværende placering giver anledning til store trafikale og parkeringsmæssige udfordringer. Kolding Realskole har dog ingen konkrete planer om at flytte skolen.

Indsigelse 3:

Jørgen Lynggaard, Vesterbrogade 9, 6000 Kolding

Færdsel i området er ofte forbundet med stor fare og det er et under, der ikke er sket alvorlige trafikulykker, hvor børn er kommet til skade. Når børn skal hentes eller bringes parkeres der på begge sider af vejen, så der opstår farlige trafiksituationer. Indsiger mener, at etablering af en af- og pålæsningsbås foran skolens hovedbygning og ved eventuel nedrivning af Vesterbrogade 8 ville forbedre situationen og skabe bedre plads til gennemkørende trafik. Indsiger finder desuden, at lærernes parkering i gaden giver anledning til problemer.

Indsiger undrer sig over, at skolen fortsat udvider i stedet for at finde et mere egnet sted. Alternativt burde det overvejes om boligmuligheden helt skal fjernes fra området på grund af generne.

Til indsigelse 3:

Kolding Realskoles nuværende placering giver anledning til store trafikale udfordringer. Der er tidligere udarbejdet et projekt angående en pladسدannelse foran Kolding Realskoles hovedbygning, der kunne forbedre trafiksituation. Der er ingen aktuelle planer om at realisere projektet og der er heller ikke afsat midler til anlægget. Der er imidlertid etableret en fodgængerovergang og skolen arbejder på at indføre skolepatrolje.

Kolding Realskole råder i dag over ca. 50 parkeringspladser, men skolens personale har, som alle andre, også mulighed for at holde på gaden. Områdets besøges jævnligt af parkeringsvagter, der griber ind over for ulovlige forhold. Ved etablering af første etape af udvidelsen på Vesterbrogade 10 kan parkeringsbehovet opfyldes på egen grund. Ved yderligere udvidelser skal der anvises til private parkeringspladser i nærområdet, indbetales til Kolding Kommunes p-fond eller etableres en parkeringskælder under skolegården.

Kolding Realskole har ingen konkrete planer om at flytte skolen. Det vurderes ikke at være hensigtsmæssigt helt at afvikle muligheden for boliger i en del af Kolding bymidte.

Indsigelse 4:

Jack Abilslund-Gregersen, Katrinegade 19, 6000 Kolding

På vegne af ejere og beboere i Katrinegade 17 og 19, 6000 Kolding

Indsigerne frygter, at muligheden for at bygge en teknikbygning ovenpå en eksisterende bygning i delområde 4, vil give skygge i haverne, hvis bygningen bliver 8 meter, hvilket er dobbelt så højt som i dag. Indsigerne er desuden bekymrede for støj fra teknikbygningen.

Indsigerne frygter et større trafik kaos end i dag og påpeger, at der er store problemer med at finde parkeringspladser for beboerne i området. Indsigerne frygter, at flere aktiviteter på skolen vil betyde en forringelse af parkeringsforholdene.

Til indsigelse 4:

Lokalplanforslaget giver mulighed for at placere en teknikbygning hvor som helst på den eksisterende tagflade, hvilket kunne give anledning til gener for naboejendomme på Katrinegade. Byggefeltet foreslås derfor indskrænket, så teknikbygningen højst kan placeres 5 meter fra den eksisterende bygning. På den måde opnås en passende respektafstand og der opstår ikke skyggegener.

Den aktuelle udvidelse af Kolding Realskole indebærer en forbedring af skolens faciliteter, så den kan leve op til nutidige krav. Der er ikke planer om, at antallet af elever eller ansatte skal hæves. Der er heller ikke planer om at udvide skolens aktiviteter uden for almindelig arbejdstid. Udvidelsen forventes således ikke at medføre en øget trafikbelastning.

Kolding Realskole råder i dag over ca. 50 parkeringspladser, men skolens personale har, som alle andre, også mulighed for at holde på gaden. Ved etablering af første etape af udvidelsen på Vesterbrogade 10 kan parkeringsbehovet opfyldes på egen grund. Ved yderligere udvidelser skal der anvises til private parkeringspladser i nærområdet, indbetales til Kolding Kommunes p-fond eller etableres en parkeringskælder under skolegården.

Indsigelsen har givet anledning til ændringsforslag a.

Indsigelse 5:

Tom Nielsen, Vesterbrogade 11, 6000 Kolding

Indsigeren er modstander af, at Kolding Realskole endnu en gang udvider i bymidten. Situationen sammenlignes med en virksomhed, der fortsat ønsker at udvide i midtbyen og på et tidspunkt må hjælpes til en placering i et erhvervsområde.

Indsiger påpeger desuden, at der er indbliksgener fra fritidsordningen på 1. sal.

Til indsigelse 5:

Kolding Realskole har ingen konkrete planer om at flytte skolen.

Generelt

Da indholdet i indsigelserne primært har drejet sig om trafik og parkering er der indledt en dialog med Kolding Realskole angående disse forhold. Der har været drøftet forskellige muligheder i forhold til trafikafvikling og af- og pålæsning. Der er dog ikke peget på nogle konkrete løsninger, men problemstillingen vil indgå i det igangværende arbejde med en mobilitetsplan for bymidten.

Der er gennemført mindre ændringer og præciseringer af redaktionel karakter.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Godkendt.

Bilag

Samlede indsigelser - Kolding Realskole

Punkt 7: Planlægning for området ved Dyrehavevej - opsamling på indkaldelse af ideer og forslag

14/19216

Resumé

Der har været indkaldt ideer og forslag til en kommende planlægning for området ved UCSyd og Dorthea Skolen.

Baggrunden er, at UCSyd forventer at flytte til deres nye placering i sommeren 2018. Der er således mulighed for et længere planlægningsforløb, hvor en ny ejer af området kan involveres i processen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forvaltningen udarbejder retningslinjer for områdets fremtid, som kan lede hen imod offentliggørelse af et kommuneplantillæg ultimo 2015

at de bemærkninger, som forvaltningen har modtaget i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag, indgår i det videre planlægningsarbejde.

Sagsfremstilling

På baggrund af UC Syd's ønske om flytning af deres uddannelsesaktiviteter til en anden placering i Kolding, besluttede Plan og Boligudvalget den 9. oktober 2014, at der skulle indkaldes idéer og forslag til ny planlægning for det eksisterende uddannelsesområde på Dyrehavevej. Området omfatter også Dronning Dorothea skolen

En omdannelse af et større sammenhængende område vil i takt med akutsygehusets udbygning kunne øge potentielle investorers interesse for en udvikling af området til et attraktivt boligområde. Dette vil endvidere understøtte udvalgspolitikens fokusområde om øgede bosætningsmuligheder.

Ved en fremtidig planlægning for området vil arkitekturstrategiens 4 indsatsområder indgå i arbejdet.

Offentlig høring

Der har i perioden fra den 21. november til den 19. december 2014 været indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Der er i høringsperioden indkommet fem bemærkninger.

Forvaltningen har modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Karina Sørensen, Svalevej 10, Kolding
2. Lejerbo Kolding v/ Georg Schmidt
3. Flemming Christiansen, Svalevej 6, Kolding
4. Anne Brunsgaard og Rasmus Lysgaard, Dyrehavevej 103, Kolding
5. Daglejen Kolding Kommune v/ Joan Lindskov

Resume

Fire af de fem indkomne bemærkninger drejer sig om omdannelse af området til boligområde. Heraf er to af forslagene underbygget med inspirations- eller projektmateriale. Lejerbo har således fremsendt et forslag til bebyggelse af området. Den femte bemærkning, som kommer fra Kolding Kommunes dagpleje, vedrører dagplejens anvendelse af Dronning Dorotheaskolen og ønsker hertil.

Forvaltningens bemærkninger

Boligbebyggelse vil passe godt ind i området og være meget attraktivt placeret i forhold til arbejdspladser på sygehuset såvel som i bymidten og den nordlige bydel. Det vil være nødvendigt at arbejde med fortætning i bymæssig sammenhæng. Der kan arbejdes med boligtyper som rækkehuse, der giver større bolig tætthed, men stadig passer ind i den omkringliggende bystruktur. Det kan i forbindelse med planlægningsprocessen afdækkes, hvilke boligtyper der skal planlægges for.

Dronning Dorothea Skolens bygninger kan på sigt ligeledes omdannes til boligformål, men der er ingen aktuelle planer om at ændre anvendelsen. Dagplejens bemærkninger kan derfor med fordel indgå i et langsigtet arbejde med at undersøge mulighederne for en genhusning af de indflyttede funktioner.

Planlægningsproces

UCSYd forventer at flytte til deres nye placering i sommeren 2018. Ved at arbejde med områdets overordnede rammer nu og udsætte den mere detaljerede lokalplanlægning til senere, vil det være muligt at opnå en bedre dynamik i udbud og udvikling af området.

En overordnet tidsplan for hele processen kunne se således ud:

2015	Fastlæggelse af rammer for områdets fremtid og udarbejdelse af kommuneplantillæg
Januar 2016	Vedtagelse af tillæg til kommuneplanen, som udlægger området til boligformål og fastlægger overordnede rammer for områdets fremtid.
Forår 2016	Udbud af arealerne ved Dyrehavevej (UCS)
Sommer 2016	Stillingtagen til projekter og salg af arealerne (UCS)
Sommer 2016 – primo 2018	Projektudvikling og lokalplanlægning Lokalplan vedtaget primo 2018
Sommer 2018	Flytning af UCS Ny ejer kan overtage grunden og bygge nyt.

Dronning Dorothea skolen kan indarbejdes i lokalplanen enten som en etape 2 eller som et rammeområde, som kræver yderligere lokalplanlægning senere. Der kan indarbejdes fleksibilitet i planen, således at der kan lægges en fornuftig plan for relokalisering af de funktioner, der i dag er placeret i Dronning Dorothea skolens bygninger.

Planlægningen bør desuden afklare forholdene omkring den eksisterende hal i området, som ejes af UCSYd. Det vil undervejs i processen være muligt at udarbejde scenarier for området både med og uden hallen, således at den bedst mulige anvendelse af grunden kan afdækkes.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Godkendt.

Bilag

Resume af indkomne forslag med forvaltningens bemærkninger .pdf

Punkt 8: Nyt menighedshus ved Dalby Kirke

14/21203

Resumé

Menighedsrådet ved Dalby Kirke ønsker at etablere et sognehus i tilknytning til Dalby Kirke.

I 2014 blev der udarbejdet et projekt for et sognehus nord for kirken ved det eksisterende parkeringsareal. Det er arkitektfirmaet COBE, som har lavet projektet

Der skal tages stilling til, om forvaltningen i dialog med menighedsrådet skal arbejde videre med en mulig placering af sognehuset inden for fredningslinjerne.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

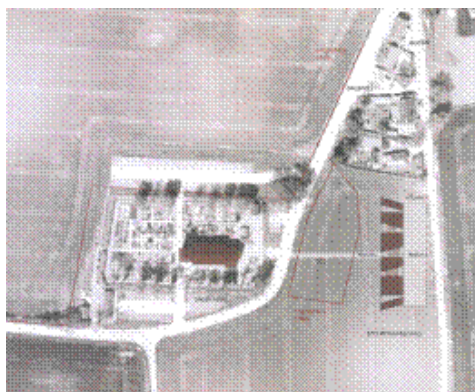
at forvaltningen med baggrund i en nærmere landskabelig vurdering indgår i dialog med menighedsrådet om placering af et sognehus i nær tilknytning til kirken,

at der tages kontakt til Fredningsnævnet med henblik på dispensation fra fredningslinjerne.

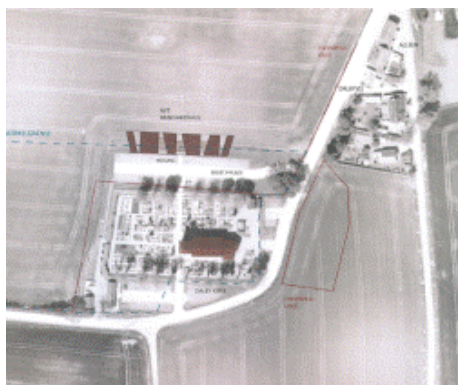
Sagsfremstilling

Menighedsrådet ved Dalby Kirke købte i 2009 et areal af Kolding Kommune syd for Dalby. Formålet med købet var at skabe plads til en udvidelse af kirkegården og samtidig opføre et sognehus. Det blev i forbindelse med ejendomserhvervelsen forudsat, at der kunne gives landzonetilladelse til anlægget, hvilket kommunen har tilkendegivet, at man vil arbejde positivt for.

Da arealet ligger adskilt fra kirken har menighedsrådet efterfølgende vurderet, at en alternativ placering af sognehuset nord for kirken ville være mere hensigtsmæssig. På denne baggrund har menighedsrådet fået udarbejdet et projekt af arkitektfirmaet COBE.



Oprindeligt forslag til placering på areal øst for kirken



Alternativt forslag til placering på areal nord for kirken

Den nye placering har den fordel, at der er en mere umiddelbar fysisk og visuel relation mellem kirke og sognehus. Samtidig vil sognehuset kunne gøre brug af den eksisterende parkeringsplads, og det er således ikke nødvendigt med flere parkeringsarealer.

Forvaltningen vil i forbindelse med udformning af projektet iagttage arkitekturstrategiens indsatsområder om identitet og arkitektur i front.

Haderslev Stift har givet tilsagn om, at en placering af sognehuset kan ske på arealerne nord for kirken. Arealerne ligger dog inden for en tinglyst fredningslinje (deklaration), og det er en forudsætning, at der kan opnås dispensation til projektet fra Fredningsnævnet.



Kig fra Dalbyvej nordøst for kirken

Den foreslåede bygning opdeles i mindre sammenhængende enheder for at bryde et ellers langt bygningsvolumen. For så vidt angår materialevalget er der lagt vægt på anvendelse af røde sten som harmonerer med kirken. Det vurderes, at der er tale om et projekt, som i form og karakter vil kunne indpasses hensigtsmæssigt i forhold til den eksisterende kirkebygning.



Kig mod nord fra indgangen til kirken

Med baggrund i projektet er det derfor forvaltningens opfattelse, at der bør arbejdes videre med en placering af sognehuset i nær tilknytning til kirken – enten nord for kirken eller vest for kirken. Den endelige placering afhænger af en nærmere landskabelig vurdering i dialog med menighedsrådet og de projekterende arkitekter. På baggrund af et endeligt oplæg kan der tages kontakt til Fredningsnævnet med henblik på en dispensation fra fredningslinjen. Herefter kan der arbejdes videre med en landzonetilladelse.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Godkendt.

Bilag

Dalby Menighedsråd ønsker møde med Kolding Kommune vedr. ny placering af sognehus

Visualiseringer af nyt sognehus.pdf

Punkt 9: Forespørgsel om lokalcenter i Lokalplan 1018-21

15/5039

Resumé

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om, hvorvidt Kolding Kommune vil ændre anvendelsen for et område ved Dalby Møllevej fra nuværende centerformål til boligformål.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan- og Boligudvalget drøfter om Kolding Kommune skal fastholde anvendelsen til centerformål eller ændre anvendelsen til boligformål for matr. 2cv Dalby By, Dalby.

at Plan- og Boligudvalget – såfremt det ønskes at fastholde anvendelsen til centerformål - drøfter om sagen skal videresendes til Økonomiudvalget med henblik på stillingtagen til eventuel overtagelse af arealet, som ønsket af ejeren

Sagsfremstilling

I lokalplan 1018-21 er der ved Dalby Møllevej udlagt et område, som skal sikre lokalområdets forsyning med dagligvare.

Lokalplanen fastlægger for det pågældende område, at det skal anvendes til lokalt centerformål, herunder til dagligvarer og udvalgsvarer, restauranter og virksomheder til kundeorienteret serviceerhverv med udstillingsbehov, såsom ejendomsmæglere, rejsebureau, forsikring, bank, frisør og boliger som helårsbeboelse. Der skal sikres areal til mindst en dagligvarebutik.

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel fra ejeren af arealet, om der kunne laves en ny planlægning for arealet, hvor der bliver mulighed for etablering af 4 byggegrunde i stedet.

Det er forvaltningens vurdering, at området bør fastholdes til centerformål. Arealudlægget er foretaget for at sikre, at der er reserveret areal til fremtidig dagligvareforretning, når behovet opstår efterhånden som området ved Dalby bliver udbygget.

Forvaltningen har på baggrund af Plan- og Boligudvalgets beslutning den 16. februar 2015, hvor et flertal i udvalget (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff og Poul Erik Jensen) ikke ønsker, at der arbejdes for etablering af yderligere dagligvarebutikker i området ved Agtrupvej, da der ikke vurderes at være behov for yderligere dagligvareforsyning i området – herunder under henvisning til den fremtidige udvikling af Dalbyområdet, meddelt ejeren, at Kolding Kommune, som udgangspunkt vil fastholde det pågældende område til centerformål, for at sikre muligheden for en dagligvarebutik.

Ejeren har på den baggrund fremsendt en forespørgsel om hvorvidt Kolding Kommune vil erhverve det pågældende areal, matr. 2cv Dalby By, Dalby.

Kolding Kommune har ingen forpligtigelse til at overtage arealet.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Plan- og Boligudvalget ønsker at fastholde anvendelsen af det pågældende område til centerformål.

Sagen oversendes til Økonomiudvalget med henblik på stillingtagen til kommunens eventuelle overtagelse af arealet.

Punkt 10: §14-forbud for Agtrupvej 124-130

15/5040

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om udarbejdelse af ny lokalplan til en 1.000 m² stor dagligvarebutik beliggende ved ejendommene Agtrupvej 124-130.

Det anbefales, at der nedlægges et §14-forbud mod det ønskede. Det betyder, at Kolding Kommune indenfor 1 år skal udarbejde en lokalplan for området til anden anvendelse.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan- og Boligudvalget drøfter, om udvalget er sindet at nedlægge et § 14-forbud for ejendommene Agtrupvej 124-130.

at Plan- Boligudvalget – såfremt der nedlægges et §14-forbud – beslutter at igangsætte udarbejdelsen af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, som en C-lokalplan

Sagsfremstilling

I forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag for ændring af lokalcenter ved Agtrupvej har forvaltningen modtaget ansøgning om udarbejdelse af ny lokalplan til en 1.000 m² stor dagligvarebutik beliggende ved ejendommene Agtrupvej 124-130.

Ejendommene er omfattet af kommuneplanramme 1014.C1, som fastlægger anvendelsen til centerformål i form af lokalcenter. Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Et flertal i udvalget (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff og Poul Erik Jensen) ønsker ikke, at der arbejdes for etablering af yderligere dagligvarebutikker i området ved Agtrupvej, da der ikke vurderes at være behov for yderligere dagligvareforsyning i området – herunder under henvisning til den fremtidige udvikling af Dalbyområdet – og pålægger som konsekvens af dette forvaltningen at fremlægge en sag på det næstkommende udvalgsmøde, hvor der tages stilling til ændring af kommuneplanens rammer og eventuelt nedlæggelse af et §14-forbud i tilknytning hertil for området Agtrupvej 124-130.

Plan- og Boligudvalgets flertalsbeslutning blev godkendt på byrådets møde den 23. februar med 16 stemmer mod 8. Imod stemte Knud Erik Langhoff, Christian Haugk, Per Bødker Andersen, Poul Erik Jensen, Hanne Dam, Michael Jensen, Annie Terp Thomsen og Lis Ravn Ebbesen.

Denne beslutning betyder, at Kolding Kommune skal nedlægge et §14-forbud i henhold til planloven for at forhindre, at der skal igangsættes en planlægning for Agtrupvej 124-130. Grunden til at Kolding Kommune skal nedlægge et sådant forbud er, at området er udlagt til lokalcenter i Kommuneplanen, og at Byrådet er forpligtiget til at arbejde for Kommuneplanens realisering.

§14 i planloven giver mulighed for ved et konkret forbud at hindre byggeri eller andet, som faktisk er i overensstemmelse med den gældende planlægning, men som kommunen ønsker indstillet, indtil kommunen har haft lejlighed til ved lokalplanlægning at fastlægge, hvordan rammerne for byggeri mv. fremadrettet skal være i det pågældende område.

Planlovens §14 giver således kommunen lejlighed til at fastfryse den fysiske faktiske situation, mens det overvejes og afgøres, om der skal etableres et nyt plangrundlag, som kan have betydning for mulighederne for at gennemføre den aktivitet, som der er anmeldt eller søgt om tilladelse til.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at et forbud skal være planlægningsmæssigt begrundet. I dette konkrete tilfælde er det forvaltningens vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt at sikre en planlægning, der udlægger området til den nuværende anvendelse, som er blandet bolig og erhverv. Udbygning med dagligvarebutikker bør i stedet ske i Dalbyområdet, hvor en større udbygning med boliger finder sted.

Når forbuddet er nedlagt, skal arbejdet på at tilvejebringe et forslag til lokalplan påbegyndes, der skal være løbende fremdrift i lokalplanprocessen og §14-forbuddet skal tinglyses på den eller de berørte ejendomme. Lokalplanlægningsprocessen skal resultere i et forslag indenfor et år, medmindre processen afbrydes. Kommunen er ikke forpligtet til at afslutte processen med en lokalplan.

Inden der kan nedlægges et endeligt §14-forbud, skal de almindelig forvaltningsretlige regler overholdes. Det betyder, at der skal gennemføres parthøring og varsling om §14 forbud.

Hvis der nedlægges et §14-forbud igangsættes der udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan som C-lokalplan, hvor forvaltningen bemyndiges til at beslutte og offentliggøre lokalplanen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff) er sindet at nedlægge et §14-forbud og anmoder forvaltningen om at igangsætte udarbejdelsen af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg som en C-lokalplan.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Knud Erik Langhoff) ønsker ikke at der nedlægges et §14-forbud.

Punkt 11: Agtrup Midtskovvej 26 - Landzoneansøgning om opførelse og udstykning af aftægtsbolig

14/11543

Resumé

Agtrup Midtskovvej 26 er en landbrugsejendom på ca. 20 ha beliggende i et kystnært landbrugslandskab ved Agtrupvig. Der ønskes gennemført et generationsskifte på ejendommen, og der er ansøgt om udstykning af en parcel med henblik på opførelse af en aftægtsbolig beliggende umiddelbart ud til Agtrup Midtskovvej.

Ejendommens ejer har sclerose og har siddet i kørestol i 31 år. Sønnen, der ønsker at overtage ejendommen, vil blive fjerde generation på stedet. Der er således nogle særlige sociale og familiemæssige forhold, som kan begrunde en afvigelse fra hovedreglen om ikke at tillade opførelse og udstykning af nye fritliggende boliger i det åbne land.

Der lægges op til en politisk stillingtagen, om der skal gives tilladelse eller afslag på ansøgningen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der træffes beslutning om,

1. Forvaltningen skal give afslag begrundet med landskabshensyn og hovedreglen om ikke at tillade nye fritliggende enfamiliehus i det åbne land som beskrevet i sagsfremstillingen,

Eller

2. Forvaltningen skal fortsætte dialogen med ansøger angående den konkrete udformning og tilpasning af bygningen med henblik på at give en tilladelse begrundet i særlige individuelle hensyn som beskrevet i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Agtrup Midtskovvej 26 er en landbrugsejendom på ca. 20 ha beliggende i et kystnært landbrugslandskab ved Agtrupvig. Ejendommen har ifølge BBR et stuehus på 155 m² og tre driftsbygninger på henholdsvis 216 m², 138 m² og 78 m². Ejendommens landbrugsarealer er bortforpagtet.

Der ønskes gennemført et generationsskifte på ejendommen, og der er ansøgt om udstykning af en parcel på 1.200 m² med henblik på opførelse af en aftægtsbolig på ca. 200 m² beliggende umiddelbart ud til Agtrup Midtskovvej. Afstanden til ejendommens eksisterende bygninger er ca. 200 meter. Ansøger begrundet placeringen med, at der kan opnås en sammenhæng med områdets øvrige ejendomme langs vejen samtidig med, at der er en passende afstand fra ejendommens eksisterende bygninger.



Ansøger er ejendommens ejers søn. Ansøger oplyser, at hans far har siddet i kørestol i 31 år pga. sclerose, der har lammet faren, så han kun kan bevæge hovedet. Det er således, trods moderens hjælp, ikke muligt længere at passe ejendommens bygninger og udearealer. Ansøger er indstillet på at overtage sine forældres ejendom, hvis der kan oprettes en aftægtsbolig til forældrene i nærheden. Det vil betyde, at ansøger hurtigt kan træde til, hvis der er behov for hjælp. Samtidig kan faren forblive i kendte omgivelser, herunder fortsat have mulighed for at køre ned til familiens private strand med kørestolseget badebro samt køre ture på anlagte skovstier. Forældrene vil fortsat have mulighed for daglig omgang med naboerne og faren kan foretage korte besøg hos naboerne uden hjælp, ligesom han vil kunne besøge sønnen, svigerdatteren og børnebørnene på egen hånd.

Ansøger oplyser, at pga. deres økonomiske situation er aftægtsboligen nødt til at blive udstykket på en selvstændig matrikel for at kunne finansiere et generationsskifte.

Ved den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal kommunen foretage en vurdering og afvejning af en række forskellige hensyn, f.eks. planlægningsmæssige, landskabelige, miljøbeskyttelsesmæssige, trafikale, sociale og menneskelige hensyn. Afgørelsen afhænger således af, hvilke hensyn, der tillægges den største vægt. I den konkrete sag vil det være muligt at give enten en tilladelse eller et afslag afhængigt af den konkrete afvejning af de forskellige hensyn.

Vurdering ved afslag

Da ejendommens landbrugsarealer er bortforpagtet er der ikke tale om en driftsmæssigt nødvendig aftægtsbolig. Den ansøgte bolig er således at betragte som et fritliggende enfamiliehus. Hovedformålet med landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Det gælder generelt, at enligt beliggende enfamiliehus ikke bør tillades opført i det åbne land. Den ansøgte bolig ligger ikke inden for kommuneplanens udpegnings af værdifuldt landskab, men placeringen er i kystnærhedszonen og i visuel forbindelse med det værdifulde landskab. Landskabelige hensyn vejer tungt i vurderingen af ansøgning om landzonetilladelse og det er konkret vurderet, at individuelle hensyn i dette tilfælde ikke kan begrunde en undtagelse fra den generelle praksis om ikke at tillade udstykning af fritliggende boliger i det åbne land.

Opførelse af boliger skal som udgangspunkt ske i planlagte områder, hvilket der er mulighed for både i Agtrup/Sdr. Bjert og Sdr. Stenderup i en afstand af 2-3 km fra ejendommen.

Vurdering ved tilladelse

Individuelle sociale eller menneskelige hensyn kan tillægges vægt. Der kan f.eks. være tale om hensyn af familie-, alders- eller helbredsmæssig karakter. Dette er uddybet yderligere i landzonevejledningen s. 40, hvor der angående frastykning af en bolig, der er opført på en landbrugsejendom efter § 36, stk. 1 nr. 12 står: "Det kan være tungtvæjende sociale eller menneskelige hensyn, som taler for, at der meddeles tilladelse til udstykning. Der tænkes eksempelvis på tilfælde, hvor sygdom eller invaliditet gør det nødvendigt at etablere en bolig i forbindelse med et generationsskifte, og hvor de økonomiske forhold samtidig gør det nødvendigt at frastykke boligen for at få den finansieret."

I den konkrete ansøgning er der ikke tale om at opføre aftægtsboligen efter § 36, stk. 1 nr. 12, da ejendommen er under 30 ha. Forvaltningen vurderer imidlertid, at der kan anlægges en tilsvarende betragtning, samt at der i det konkrete tilfælde netop gør sig sådanne sociale og menneskelige hensyn gældende.

Placering og udformning

Forvaltningen har været på besigtigelse og konkret vurderet, at den bedste placering til en eventuel aftægtsbolig er den ansøgte placering ved Agtrup Midtskovvej. Der er lagt særlig vægt på at friholde det værdifulde kystlandskab for bebyggelse.

Angående den konkrete udformning af boligen er ansøger indstillet på at indgå i en dialog, så bygningen indpasses i landskabet og det bestående miljø.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Plan- og Boligudvalget anmoder forvaltningen om at fortsætte dialogen med ansøger om tilpasning af projektet med henblik på meddelelse af landzonetilladelse.

Punkt 12: Byens hegn - forslag om udsmykning af byggepladser i Kolding

15/4767

Resumé

Næstformanden for Plan- og Boligudvalget Asger Christensen (V) og næstformanden for Kulturudvalget Merete Due Paarup (V) har på vegne af Venstre anmodet om at få undersøgt muligheden for forskønnelse af byggehegn omkring byggepladser. Der lægges op til et samarbejde mellem Plan- og Boligudvalget og Kulturudvalget om projektet – og i et tæt samarbejde med bygherrerne.

Sagen behandles i

Kulturudvalget og Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

At udvalget drøfter og tager stilling til det af Asger Christensen (V) og Merete Due Paarup (V) stillede forslag

Sagsfremstilling

Næstformanden for Plan- og Boligudvalget Asger Christensen (V) og næstformanden for Kulturudvalget Merete Due Paarup (V) har ved mail af 24. februar 2015 fremsendt følgende forslag, som behandles i henholdsvis Kulturudvalget den 8. april 2015 og i Plan- og Boligudvalget den 13. april 2015.

”Kunsten at bygge

Der er gang i byggeriet mange steder i Kolding. Men byggepladser er ikke altid kønne at kigge på undervejs. Det vil vi gøre noget ved. Kolding er Designby – og derfor vil det være oplagt at bruge byggepladsernes hegn kreativt.

Fra passiv øjebæ til midlertidige kunstværker

Vi har derfor en ide om at Koldings Byggepladser skal forvandles fra et passiv i byen - et støjende område, man nødigt vil være i nærheden af, en barriere og en ulempe - til et levende og indtagende, midlertidigt byrum, som giver naboer og forbipasserende en by, der er skøn at bo i, mens den forandres. Det kræver en fælles indsats mellem Plan/bolig og Kultur – og derfor vil vi foreslå at By- og Udviklingsforvaltningen kommer med bud på hvordan vi kunne gøre det i praksis – dels på de nuværende og planlagte byggerier og dels hvordan vi i fremtiden kan stille krav/opfordre til at både offentlige/halv-offentlige/private – får sat kreativiteten i spil undervejs i byggeprocessen.

Succes andre steder

Det har man med succes også arbejdet med andre steder: fx Byens Hegn, der er et 6 km langt hegn om det store Metrobyggeri. Her er det finansieret af reklamer og sponsorater. Og kunstnerne kan så søge om at få x meter til rådighed og søge en pulje (det kunne være kulturpuljen). Projekterne udvælges her ud fra: At projektet skal have lang levetid, være forankret i lokalmiljøet, en vis grad af medfinansiering, innovative og original og projekter, der inddrager omskaber og aktiverer byrummet og de forbipasserende. Man har ligeledes i Odense arbejdet på hegn i forbindelse med lukningen af Thomas B. Triges vejen. Link: Metroen Byens hegn <http://youtu.be/AhmD4y9fuLc>”

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at det vil være muligt at markere Kolding som designby ved at skabe kreative hegn og byrum i forbindelse med de kommende byggeprojekter i kommunen – og i særdeleshed i Kolding Midtby, hvor der er en række projekter undervejs.

Ideen vil falde godt i tråd med bylivsstrategien, som blandt andet satser på at aktivere områder, som er under forandring med midlertidige aktiviteter. Et eksempel på dette er, at der i regi af Designskolen og graffitiprojektet er sket midlertidig udsmykning af broen over Kolding Å ved Riberdyb/Holmsminde.

For at realisere ideen vil der være behov for at gå i nærmere dialog med de private bygherrer. Forvaltningen har allerede været i dialog med Domea, som er kommende bygherre på Klostergården om løbende kommunikation af byggeprojektet via vinduesfacader og eventuelt udenpå stilladser i byggeperioden.

Det kan også overvejes, om der under kulturpuljen skal reserveres et beløb til udlodning efter ansøgning fra private bygherrer og aktører. I den forbindelse kunne man i formidlingen af kulturpuljen vælge at sætte særligt tematisk fokus på denne type af midlertidige installationer, og dermed opfordre til at søge støtte til realisering af projekterne.

Projekter som disse understøtter Kulturudvalgets politiske fokusområder for 2014-2015, idet der både er tale om projekter, hvor borgeren involveres som medskaber, samt en mulighed for at skabe nye mødesteder og midlertidighed. Projektet er ligeledes i overensstemmelse med udvalgspolitikken for Plan- og Boligudvalget, som har et politisk fokusområde vedrørende Kolding by som dymano – og herunder et sigte om at stille kommunens byrum til rådighed for demonstrationsprojekter, tests og nye ideer.

Såfremt der er politisk opbakning til at fremme forslaget, foreslår forvaltningen, at der nedsættes en lille projektgruppe med deltagelse fra forvaltningens arkitekturteam og Kulturområdet, som udarbejder et konkret forslag til realisering af tiltaget.

Beslutning Kulturudvalget den 08-04-2015

Kulturudvalget besluttede at godkende forslaget og forvaltningen pålægges at udarbejde et konkret oplæg til realisering af forslaget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Drøftet. Plan- og Boligudvalget tilslutter sig Kulturudvalgets beslutning.

Punkt 13: Sagsbehandlingstider på byggesager og forslag om opnormering af Byggesagsafdelingen

14/17120

Resumé

Udvalget har anmodet om en orientering om de aktuelle sagsbehandlingstider for behandling af sager om byggetilladelser.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager redegørelsen til efterretning.

at udvalget beslutter, at oversende et ønske om opnormering af byggesagsafdelingen med 4 PE til Økonomiudvalgets stillingtagen,

og

at Økonomiudvalget anviser en mulig finansiering af nettoudgifter på 1.320.000 kr. pr. år, til opnormering af Byggesagsafdelingen.

Sagsfremstilling

Service mål

Service målene angiver den sagsbehandlingstid, som en ansøger skal påregne for at få en byggetilladelse.

I Kolding Kommune er der fastsat følgende service mål:

- Anmeldelsessager (garager, carporte og udhuse) 2 uger
- Enfamiliehuse 6 uger
- Erhvervsbyggeri 6 uger

Service målene angiver den tid, der må påregnes at gå fra, at der foreligger fyldestgørende materiale til en afgørelse er meddelt.

Fyldestgørende materiale foreligger, når alle relevante oplysninger er modtaget.

Hvis sagsbehandlingen forudsætter tilladelser i henhold til anden lovgivning, fx hvor andre myndigheder skal udtale sig, vil sagsbehandlingstiden blive længere. Det samme gør sig gældende hvis det ansøgte forudsætter dispensation. Den tid, hvor en sag fx er i høring indgår ikke i den beregnede sagsbehandlingstid.

Udviklingen i antallet af ansøgninger om byggetilladelser

Når man vurderer længden af sagsbehandlingstiden, er det samtidig nødvendigt at forholde sig til, hvordan antallet af ansøgninger om byggetilladelser har udviklet sig over tid.

Antallet af sager, der skal behandles i Byggesagsafdelingen, har gennem en periode været stigende.

I bilag 2 ses udviklingen i sagsantal pr. måned fra 2013 til 2015. Det bemærkes, at det først er i slutningen af 2014, at der er kommet fokus på korrekt registrering, hvorfor tallene skal ses med forbehold.

I 2013 modtog Byggesagsafdelingen i alt 1275 sager.

I 2014 var antallet 1807 (2049 med forespørgsler).

Tallene angiver alle de sager, der oprettes i Byggesagsafdelingen. Det er ikke alene sager om ansøgning om byggetilladelse. Der behandles også en lang række andre sager fx forespørgsler, skimmelsvampsager, byfornyelsessager, klagesager og aktindsigtsager. Men det er alt sammen sager, der kræver behandling i eller anden form.

I 2014 begyndte afdelingen at registrere forespørgsler, der jo også skal besvares. Der er registreret 242 forespørgsler i 2014.

Sammenlignes tallene uden forespørgsler, er der altså kommet 532 flere sager ind i 2014 i forhold til 2013. Det svarer til knap 42 % flere sager i 2014 end i 2013.

Pga af det stigende sagsantal i 2014 er antallet af verserende sager steget. Der er altså opstået en sagspukkel, som er svær at få afviklet.

Som følge af det er sagsbehandlingstiden steget.

Det må forventes at antallet af sager fortsat stiger i 2015.

I første kvartal 2015 er der indkommet i alt 563 sager (heraf 398 ansøgninger om byggetilladelser) mod 456 sager (heraf 363 ansøgninger om byggetilladelser) i januar og februar 2014.

I 2013 indkom der i samme periode 276 sager.

Det svarer til 23 % flere sager (heraf 10 % flere ansøgninger om byggetilladelser) i 2015 end i 2014 i første kvartal. I forhold til 2013 er der indkommet 104 % flere sager i 2015 end i 2013.

Hvis udviklingen i antallet af indkomne sager fortsat er stigende, må det forventes, at sagsbehandlingstiden ikke kan nedbringes, og ydermere også at den vil stige yderligere.

Hertil kommer, at der er igangsat et stort antal nye lokalplaner i forvaltningen, og at der er endnu flere undervejs. Når disse vedtages, må det forventes at få afsmittende effekt, således at der som følge heraf generes en række byggesager.

Produktion og personale

Ser man på produktionen, bilag 2, er den i første kvartal 2015 højere end produktionen i 2014, selv om der i 2014 blev afgivet 0,75 årsværk.

Fra 1. marts 2015 er der sket en opnormering med en fuldtidsstilling.

På nuværende tidspunkt er der således 15,3 årsværk til behandling af byggesager og andre sager, der skal varetages i afdelingen.

Herudover er 6 personer ansat til at behandle lovliggørelsessager. Dette er sager, der ellers skulle behandles af afdelingens øvrige medarbejdere samtidig med at de behandler byggesager mm.

Det vurderes, at sagsbehandlingen gennem tiden er blevet mere kompleks. Der kommer i øjeblikket en række store erhvervsager ind. Hertil kommer, at der er flere der rykker for og klager over de afgørelser der træffes.

Gennemførte tiltag for at nedbringe sagsbehandlingstiden

Der har igennem de sidste 2 år været arbejdet med at skabe mere tid til sagsbehandlingen ved hele tiden at have fokus på optimering og organisering af de enkelte opgaver, samtidig med, at der har været fokus på at sikre et højt serviceniveau over for borgerne.

Det kan blandt andet nævnes, at afdelingen er blevet organiseret i teams med faste procesforløb, med henblik på at sikre en ensartethed i sagsbehandlingen, og samtidig opnå et hurtigt og smidigt sagsforløb.

Ud fra leanprincipperne er der oprettet en sagsstyringsreol, der øger muligheden for prioritering ud fra den aktuelle sagsmængde.

Der er indført en fast visiteringsmodel i forbindelse med modtagelse af ansøgninger om byggetilladelser, hvor det tilstræbes at straks at få anmodet om eventuelt supplerende materiale og at få ansøgningen sendt i høring hos øvrige myndigheder/samarbejdspartnere såvel internt som eksternt. Dermed kan der ofte foretages sagsbehandling i et parallelt forløb.

Der er skabt mulighed for, at borgerne via kommunens hjemmeside kan bestille tid hos en sagsbehandler. Det har medført forbedret service over for borgerne. Samtidig giver systemet mulighed for at sende materiale med ind i forbindelse med en tidsbestilling så sagsbehandleren har mulighed for at forberede sig til mødet og give et bedre og mere kvalificeret svar.

Kommunens byggesagsarkiv er blevet scannet, og er delvis frigivet til offentliggørelse på kommunens hjemmeside. Dette giver borgerne mulighed for at tilgå tidligere byggesager på deres ejendom og eventuelt printe disse ud til videre bearbejdning i forbindelse med en ny ansøgning om byggetilladelse. At borgere og rådgivere selv henter materialet fra det elektroniske byggesagsarkiv giver mulighed for et bedre bearbejdet ansøgningsmateriale, herudover spares tid til udsøgning og kopiering af materialer fra et fysisk arkiv.

Fremadrettede tiltag

Der er i marts 2015 ansat en byggesagsbehandler i en ét-årig stilling til behandling af erhvervsager. Det forventes, at dette vil hæve antallet af afgørelser og medvirke til at nedbringe sagsbehandlingstiden på erhvervsager, eller i det mindste holde den stabilt. Men det forventes ikke, at sagsbehandlingstiden på erhvervsager dermed kan nedbringes til servicemålet på 6 uger.

Det forsøges at prioritere sagerne efter kompleksitet, således at ukomplekse sager, hvor der er indleveret fyldestgørende materiale, vil blive ekspederet hurtigere. Da der er en sagspukkel, der skal først skal afvikles, kan dette dog ikke forventes at have effekt med det samme.

Det er aftalt med medarbejderne i erhvervsteamet, at der ydes merarbejde mod betaling med ca. 3 dage pr. person. De 2 dage lægges i weekender i foråret og 1 dag lægges i en weekend efteråret. Det forventes, at det kan medvirke til, at der bliver ryddet op i de sager, der har ventet længst.

I 2014 blev der ligeledes gennemført en ekstraordinær indsats for afvikling af erhvervsager, ved at erhvervsteamet påtog sig ekstra arbejde i forbindelse med en række weekender, hvor der blev arbejdet 120 timer ekstra. Dette fik ikke sagsbehandlingstiden ned på servicemålet med afværgede dog en væsentlig stigning i sagsbehandlingstiden.

Lovliggørelsesteamet har herudover i perioder kunnet aflaste de øvrige byggesagsbehandlere i forhold til telefonvagter og butiksvagter og mindre byggesager.

Der sker hele tiden en skarp prioritering i forhold til deltagelse i andre opgaver i og uden for forvaltningen, så som projekter, kurser mv.

Der orienteres på www.kolding.dk om den forøgede sagsbehandlingstid, der må forventes i byggesager.

Det er naturligt, at der opstår en del utilfredshed hos borgere og virksomheder over den lange sagsbehandlingstid. Det kræver tid at håndtere. Det er tid der fragår den tid, der ikke anvendes på at behandle sager.

Den nuværende sagsbehandlingstid

Anmeldelsessager prioriteres i forhold til andre ansøgninger, da der er krav om, at denne type sager skal være afgjort inden for 14 dage. Dette overholdes i hovedparten af sagerne.

På nuværende tidspunkt kan servicemålet på 6 uger på enfamiliehuse og erhvervsager ikke overholdes i alle tilfælde.

Sagsbehandlingstiden for tilladelser til enfamiliehuse må på nuværende tidspunkt påregnes at være på 8-9 uger.

Sagsbehandlingstiden på erhvervsager må på nuværende tidspunkt påregnes at være på 12-14 uger, hvis der er tale om sager, der indgår i den normale fordeling.

Gennemsnitlig sagsbehandlingstid.

Forvaltningen bestræber sig på at behandle sagerne i den rækkefølge, de kommer ind.

Da der i øjeblikket er væsentligt forlænget sagsbehandlingstid foretages der dog en tæt prioritering af sagerne.

Det bevirker, at sagsbehandlingstiden på nogle sager er kort, mens andre må vente endnu længere tid.

Således er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra at fyldestgørende materiale er modtaget og til tilladelse er givet væsentlig kortere, end hvis der ses på tiden, der i gennemsnit går fra en ansøgning er modtaget, og til tilladelse er givet.

Dette gælder både erhvervsager og sager om enfamiliehuse.

Især på erhvervsagerne gives der i nogle tilfælde hurtige tilladelser. Dette er resultatet af en tæt prioritering, hvor det det prioriteres at efterkomme erhvervslivet behov. I mange tilfælde er der gået en dialog forud for fremsendelse af en ansøgning. Når ansøgningen modtages vil sagen blive behandlet umiddelbart derefter.

Til gengæld vil andre opleve en meget lang sagsbehandlingstid, da det ikke er muligt at prioritere alle sager lige højt. Der er således et stort spænd i sagsbehandlingstiden mellem de sager, der behandles hurtigt, og de der som følge heraf kommer til at vente længere.

På enfamiliehuse behandles sagerne hovedsageligt i den rækkefølge de kommer ind, men også her vil der ske en prioritering. Et eksempel kan være, at en familie står uden tag over hovedet pga. af brand eller stormskader. Sådant en sag vil blive prioriteret højt.

I Bilag 1 ses sagsbehandlingstiden angivet på de tre sagstyper.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i erhvervsager i første kvartal 2015 er på 87 dage svarende til ca. 12 uger fra modtagelse af fyldestgørende materiale.

Ser man på den samlede liggetid i forvaltningen er gennemsnittet for erhvervsager i første kvartal 2015 på 130 dage svarende til ca. 18 uger.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra modtagelse af fyldestgørende materiale på enfamiliehuse i første kvartal 2015 er på 32 dage svarende til ca. 5 uger.

Ser man på den samlede liggetid i forvaltningen er gennemsnittet for enfamiliehuse i første kvartal på 85 dage svarende til ca. 7 uger.

Merbevilling

Det er vurderingen, at den eksisterende sagspukkel ikke kan fjernes med de nuværende ressourcer. Sagsbehandlingstiden vil dermed heller ikke kunne reduceres til servicemålet.

Hvis der kan forventes en vækst i antallet af ansøgninger over hele året på 10 % vil det kræve flere byggesagsbehandlere, blot at bibeholde det nuværende niveau.

Hvis det er muligt at ansætte 2 sagsbehandlere på fuld tid til udelukkende til at behandle ansøgninger om erhvervsager og 2 sagsbehandlere på fuld tid til udelukkende til at behandle ansøgninger om byggetilladelse til enfamiliehuse, vurderes det, at sagsbehandlingstiden i løbet af nogle 2-3 måneder vil kunne nedbringes væsentligt. Det kan ikke forventes at slå igennem med det samme, da der kræves oplæring. Selv hvis der ansættes byggesagsbehandlere fra andre kommuner kræves oplæring i systemer mm.

Der varetages i byggesagsafdelingen en lang række opgaver, der ikke er gebyrfinansierede, men hvis der ansættes sagsbehandlere udelukkende til behandling af ansøgninger, klagesager osv. forbundet hermed og butiks- og telefonvagter vil godt 40 % af deres tid kunne udfaktureres.

Opnormeringens bruttoudgifter beløber sig til 2.200.000 kr. pr. år. Ved en udfaktureringsgrad på 40% vil nettoudgiften beløbe sig til 1.320.000 kr. pr. år. Det er ikke muligt at anvise finansiering indenfor By- og Udviklingsforvaltningens andel af Administrationspolitikken.

Centralforvaltningens bemærkninger

I henhold til budgetproceduren for 2015, skal enhver tillægsbevilling være ledsaget med et forslag til finansiering inden for eget politikområde.

Det kan endvidere oplyses at forslaget kan have betydning for kommunens servicerammen, hvis finansieringen ikke findes ved en nedsættelse af serviceudgifterne. Holdes servicerammen ikke vil der være risiko for sanktioner.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Redegørelsen blev taget til efterretning.

Plan- og Boligudvalget oversender forslag til Økonomiudvalget om at opnormere Byggesagsafdelingen med 4 PE og anmoder Økonomiudvalget om at anvise finansieringen af nettoudgifter på 1.320.000 kr. pr. år.

Bilag

Bilag 2 Sagsmængde - opgørelse på måned.pdf

Bilag 1 Sagsbehandlingstider - Byggesag - 2015.pdf

Punkt 14: Godkendelse af udpegede personer til afdelingsbestyrelsen Dreyershus afd. 122/01 Domea Lunderskov-Kolding

15/3684

Resumé

Domea Lunderskov-Kolding har oplyst, at det ikke har været mulig at udpege en afdelingsbestyrelse i afd. 122/01 Dreyershus, Agtrupvej 22, lejlighed 9-318, som består af plejeboliger. Ingen ønskede at blive valgt til afdelingsbestyrelsen, og organisationsbestyrelsen har således indstillet og godkendt 3 personer, der vil varetage beboernes interesser.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager forvaltningens godkendelse af den udpegede afdelingsbestyrelse til efterretning,

at udvalget for så vidt angår ældreboliger/plejeboliger delegerer kompetencen til at godkende afdelingsbestyrelser, som er udpeget og godkendt af organisationsbestyrelsen, til forvaltningen.

Sagsfremstilling

På afdelingsmødet den 20. august 2014 for Domea Lunderskov-Kolding afdeling 122/01 Dreyershus, Agtrupvej 22, lejlighed 9-318, som består af plejeboliger, var der ingen som ønskede at blive valgt til afdelingsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har derfor indstillet 3 personer, som vil varetage beboernes interesser. De indstillede personer er Vagn Esbeck, beboer – Finn Hansen, beboer/pårørende råd – Henry Clausen, pårørende. Udpeget som suppleant blev Walther Gray, pårørende.

Indstillingen er godkendt på organisationens årsmøde den 23. september 2014.

Jævnfør delegering- og kompetencefordelingsplanen skal udpegning af afdelingsbestyrelsesmedlemmer i en almen ældreboligafdeling, der udelukkende bebos af svage og plejekrævende ældre, besluttet i Plan- og Boligudvalget.

Forvaltningen har ved behandlingen af sagen ikke været opmærksom på denne kompetencefordeling og har således godkendt den udpegede afdelingsbestyrelse den 26. februar 2015.

Da det er en velkendt problemstilling, at det kan være vanskeligt at finde beboere, som ønsker at blive valgt til afdelingsbestyrelsen i afdelinger, der udelukkende bebos af svage og plejekrævende ældre, finder forvaltningen det hensigtsmæssigt, hvis det fremadrettet delegeres til forvaltningen at godkende afdelingsbestyrelser som er udpeget og godkendt af organisationsbestyrelsen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Godkendt.

Punkt 15: Forslag til ny vejføring mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej, Grønninghoved

15/3045

Resumé

Kolding Kommune har modtaget brev vedr. forslag til ny vejføring mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej, Grønninghoved, fra 9 grundejerforeninger i området.

Forvaltningen har udarbejdet svarbrev til grundejerforeningerne.

Sagen behandles i

Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at vedlagte svarbrev godkendes og sendes til grundejerforeningerne.

Sagsfremstilling

Formanden for Grundejerforeningen Kystvejs Vejlaug Binderup-Bjert Strand har på vegne af 9 grundejerforeninger sendt et forslag til ny vejføring mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej til Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget.

Grundejerforeningerne ansøger Kolding Kommune om at indarbejde forslaget til ny vejføring i budgettet for 2016 til gennemførelse i 2016/2017. Brevet er vedlagt som bilag.



Grundejerforeningernes forslag til ny vejføring

Grundejerforeningernes baggrund for den nye vejføring er at optimere til- og fra-kørselsforholdene for grundejere og turister i området, at aflaste Kystvej, Gl. Strandvej og Nyvej trafikalt, at begrænse støj- og støvgener fra grusbelagte veje, at undgå væsentlige værdiforringelser af ejendomme ved Gl. Strandvej og Nyvej, at undgå at vedligeholdelsespligtige grundejere ikke pålægges urimelige omkostninger til vedligeholdelse, samt at forbedre hele området som et rekreativt område.

Grundejerforeningerne mener, at den nye vejføring vil løse de trafikale problemer til og fra hele Grønninghovedområdet nu og på sigt. Desuden mener grundejerforeningerne, at den nye vejføring vil aflaste de trafikale forhold på Nyvej og Gl. Strandvej i fremtiden, når der med en ny kommende lokalplan gives mulighed for op til ca. 75 nye sommerhusgrunde i

området. Endelig mener grundejerforeningerne, at den nye vejføring vil bidrage til en styrkelse af hele området som et rekreativt område.

Forvaltningen kan oplyse, at der med det nye lokalplanforslag gives mulighed for op til ca. 40 nye sommerhusgrunde i området.

Historik

Den 7. april 2014 og den 12. maj 2014 behandlede Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget henvendelser fra to af de grundejerforeninger, der står som underskriver på ovennævnte ansøgning.

Den ene grundejerforening ønskede at Fuglsangvej blev lukket ved Nyvej, og den anden grundejerforening ønskede, at den sidste del af Fuglsangvej mod Nyvej, så vejføringen i både placering og bredde blev i overensstemmelse med den gældende byplanvedtægt nr. 6 – sommerhusområde Grønninghoved Strand.

Udvalgene besluttede, at give tilladelse til, at vejudlægget kunne reduceres fra den eksisterende bredde på 10 meter til en fremtidig bredde på 8 meter. Kørebanebredden skulle udvides til 5 meter, idet det ikke er nødvendigt at fastholde et vejudlæg på 10 meter, som det er udlagt i byplanvedtægten. Det reducerede vejudlæg og kørebanebredde svarer til de øvrige veje i området.

Det fremsendte forslag til ny vejforbindelse

Det nu fremsendte forslag om en ny vejforbindelse mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej blev ikke drøftet i forbindelse med sagen vedr. udvidelse af Nyvej.

Der er tale om ca. 920 meter vej tværs over 5-6 private lodsejeres jord. Den foreslåede vejforbindelse vil være i væsentlig konflikt med naturbeskyttelsesinteresser, da størstedelen af vejstrækningen vil ligge i områder med beskyttede naturtyper, så som overdrev, sø eller fredskov.

Forvaltningen vurderer ud fra et meget forbeholdende overslag, at selve anlæggelsen af vejen vil beløbe sig til ca. 5 millioner kr. I denne pris er der blandt andet ikke taget højde for:

- Arealerhvervelse
- Arkæologi
- Geotekniske forhold
- Evt. erstatningsarealer til fredskov og anden beskyttet natur
- Desuden forventes det, at vejen bør føres via en bro henover lavningen mellem campingpladsen og Fuglsangvej. Dette vil fordyre projektet betydeligt.

I forbindelse med sagen om udvidelse af Nyvej, lavede forvaltningen en trafiktælling på Fuglsangvej øst for Havremarken i ugerne 27-31 i 2013. Tællingen viser, at der gennemsnitligt kører 93 biler i vestgående retning og 91 biler i østgående retning i døgnet – i alt en døgntrafik på 184 biler. Trafikken er jævnt fordelt primært i tidsrummet kl. 7-22.

Forvaltningen vurderer derfor, at et nyt offentligt vejanlæg er unødvendigt af følgende grunde:

- Med udgangspunkt i trafiktællingen er der ikke belæg for at tro, at en ny vejføring vil optimerer til- og fra-kørselsforholdene for grundejere og turister i området, samt aflaste Kystvej, Gl. Strandvej og Nyvej trafikalt, idet der ikke foreligger oplysninger om den gennemkørende trafik mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej.
- Der er tale om et allerede veletableret sommerhusområde, hvor mange ejendommen grænser op til vej. En mulig udbygning af området med yderligere ca. 40 sommerhuse, der ikke ligger i umiddelbar nærhed af ejendommene ved Gl. Strandvej og Nyvej, vurderes ikke at give væsentlige værdiforringelser af disse ejendomme.
- Ca. 40 nye sommerhusgrunde vil ikke generere så store trafikale konsekvenser for Nyvej og Gl. Strandvej, at det vil være nødvendigt at etablere en ny vej for at kunne afvikle trafikken i området.
- Den nye vejføring vil ikke bidrage til en styrkelse af hele området som et rekreativt område, idet der allerede i dag er et veletableret vejnet i området. Tværtimod vil den nye vejføring i væsentlig grad gennembryde store rekreative områder øst for Skamlingsbanken, hvor beskyttede naturtyper vil blive væsentligt påvirket.

- De vedligeholdelsespligtige grundejere kan nedbringe støv- og støjgenerne fra de grusbelagte veje Kystvej, Gl. Strandvej og Nyvej ved at vælge en anden belægning, eks. asfalt. Anlægsudgiften vil være betragtelig højere end udgifterne til grusbelægning, men derimod vil omkostningerne til vedligeholdelse nedbringes betragteligt.

Forvaltningen har afvist at deltage i en asfaltering af Nyvej samt de to sving, idet Kolding Kommune ikke er ejer af en ejendom, der grænser til vejen. Dermed har forvaltningen ikke hjemmel i lov om private fællesveje til at deltage i dette arbejde.

Forvaltningen har heller ikke hjemmel i lovgivningen til at stille krav om, at vejen skal asfalteres. Det vil derfor være ejerne af de tilgrænsende ejendomme, der indbyrdes skal blive enige om at asfaltere vejstrækningen.

Ovennævnte grunde sammenfattes til et svarbrev til grundejerforeningerne. Svarbrevet er vedlagt som bilag.

Beslutning Teknikudvalget den 07-04-2015

Godkendt.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Godkendt.

Bilag

Grundejerforeningernes forslag til ny vejføring

Ny vejføring mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej, Grønninghoved.pdf

Punkt 16: Bevillingsstatus pr. 28. februar 2015 for Plan- og Boligudvalget

15/1147

Resumé

Status pr. 28. februar på budgetområderne under Plan- og Boligudvalget.

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Drift af byggemodninger samt jorder	2.135	757	35 %		
Fælles formål, bygningsafdeling og rengøringsafdeling	-1.911	-476	25 %		
Andre faste ejendomme	-987	1.684	-171 %		1
	-1.032	-36	3 %		
	3.401	719	21 %		
	-1.208	-250	21 %		
Byfornyelse	4.420	0	0 %	0	2
	0	0	0 %	0	
Ydelsesstøtte	2.059	0	0 %	0	3
	0	0	0 %	0	
I alt	6.877	2.399	35 %		

Note 1:

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

Note 2:

Forbruget ventes medio samt ultimo året.

Note 3:

Forbruget ventes medio samt ultimo året.

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

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	1.832	894	49 %		1
	-2.347	-363	15 %		
Ejendomme til salg	344	84	24 %		
	0	0	0 %		
I alt	-171	615	-360 %		

Note 1: Udlejningsejendomme er med balanceleje, dvs. indtægter modsvares af udgifter. På driftsbudgettet fremgår dette ikke, da en del af lejeindtægterne hensættes til fremtidig vedligeholdelse samt betaling af lån, hvilket ikke konteres på driften. Et eventuelt overskud/underskud tilhører lejerne, og kan ikke anvendes til dækning af andre områder.

For Ældreboliger der ligger uden for servicerammen kan budgetrealiseringen ultimo februar 2015 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Ældreboliger	17.981	1.935	11 %		
	-32.929	-5.198	16 %		
I alt	-14.948	-3.263	22 %		

Note 1: Ældreboliger er med balanceleje, dvs. indtægter modsvares af udgifter. På driftsbudgettet fremgår dette ikke, da en del af lejeindtægterne hensættes til fremtidig vedligeholdelse samt betaling af lån, hvilket ikke konteres på driften. Et eventuelt overskud/underskud tilhører lejerne, og kan ikke anvendes til dækning af andre områder.

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

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Plan- og Boligudvalget	40	1	2 %		
	0	0	0 %		
I alt	40	1	2 %		

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Godkendt.

Punkt 17: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Godkendt.

Bilag

Orienteringspunkt PBU 13.04.15 - Bygningsvedligeholdelse 2016-2019 Ejendoms- og Boligpolitik

Orienteringspunkt PBU 13.04.15 - Bygningsvedligeholdelse 2016-2019 Ejendoms- og Boligpolitik, boliger

Mulighed for blandet boligsammensætning.pdf

Status på byggesagen vedr. Holmstaden

Ødisvej 29 - forespørgsel om tankstation.pdf

Forslag til regulering af bebyggelse og mulighed for overnatning i kolonihaveområder.pdf

Punkt 18: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Godkendt.

Punkt 19: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Drøftet. Deltagelse i borgermøde om lokalplanlægning i Seest og KL's Politisk Forum protokolleres på næste møde.