

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 11-09-2017

Mødedato Mandag d. 11. september 2017 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

Byfornyelse, tildeling af støtte til bygningsfornyelse 2017.....	3
Arkitekturstrategi.....	7
Seniorbofælleskaber.....	8
Forslag til spildevandsplantillæg - Grønninghoved Strand.....	10
Marina City - supplerende indkaldelse af idéer og forslag på baggrund af projektændringer.....	12
Kommuneplan 2017 - Status og ændringer til kommuneplanforslag.....	17
Endelig vedtagelse af lokalplan 0911-12 Ved Stenderupvej - et haveboligområde.....	21
Endelig vedtagelse af lokalplan 0515-11 Ved Bramdrupskovvej.....	25
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0811-15 ved Saxovej - Olaf Ryes Gade med tilhørende komm	28
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0131-32 Ved Skovvangen 33 og kommuneplantillæg 69 i 8 ug	32
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0735-31 med tilhørende kommuneplantillæg 64 i 8 ugers offe	37
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0514-32 med tilhørende kommuneplantillæg 65 i 4 ugers offe	41
Synopsis for lokalplan 0723-11, Centervej.....	45
Synopsis - Detailhandel og aflastningsområder.....	47
Landzoneansøgning ved Kongensgade 91, Christiansfeld.....	49
Lovliggørelse af ændring af tagkonstruktion og tagbeklædning på bevaringsværdig ejendom, Linde	51
Dispensation fra lokalplan 1014-3A, Thyrasvej 12/Fabriksvej 30, Kolding.....	56
Pavilloner på Ravnhavevej 1 i Christiansfeld.....	59
Foreløbig godkendelse af helhedsplan for afd. 71, AAB Kolding.....	61
Anmodning om rykning af realkreditlån med kommunegaranti vedrørende afd. 958-0, Lejerbo.....	64
Tilsagn, skema A, til 37 almene familieboliger med statsligt tilskud på Warmingsgade, Kolding.....	65
Deltagelse i aktiviteter.....	69
Kommunikation fra udvalget i perioden 1. august til 21. november 2017.....	70
Orienteringspunkter.....	72
Orientering fra formanden.....	73

Punkt 1: Byfornyelse, tildeling af støtte til bygningsfornyelse 2017

17/634

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har fra den 10. maj 2017 til den 12. juni 2017 annonceret om muligheden for at få tildelt byfornyelsesstøtte til bygningsfornyelse i form af istandsættelse af klimaskærme, friarealer, energirenovering og nedrivning af faldefærdige bygninger. Fristen for indsendelse af ansøgninger/forslag var fastsat til den 12. juni 2017, og der indkom i alt 21 ansøgninger inden ansøgningsfristens udløb. Heraf indstiller forvaltningen 17 ansøgninger til en andel af byfornyelsepuljen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der meddeles tilsagn om støtte til bygningsfornyelse til ejendommene:

Allervej 135, Aller tildeles.....	240.605 kr.
Brændkjærgade 18, Kolding tildeles	56.141 kr.
Dr. Fichs Vej 5, Kolding tildeles	51.631 kr.
Dyrehavegårdsvej 3, Kolding tildeles	71.055 kr.
Farrisvej 10, Ødis-Bramdrup tildeles	214.089 kr.
Fynsvej 101, Kolding tildeles	43.260 kr.
Højvejen 6, Sjølund tildeles	25.000 kr.
Kirkegårds Allé, Christiansfeld tildeles	171.979 kr.
Lindegade 50, Christiansfeld tildeles	79.594 kr.
Lysetøbervej 7, Christiansfeld tildeles	85.938 kr.
Nørregade 2, Christiansfeld tildeles	117.813 kr.
Nørregade 18, Christiansfeld tildeles	103.344 kr.
Præstegårdsvej 4, Christiansfeld tildeles	87.500 kr.
Skamlingvejen 63, Kolding tildeles	96.337 kr.
Stenholtgade 19, Sønder Stenderup tildeles ...	120.764 kr.
Søgade 33, Kolding tildeles	37.335 kr.

Nedrivninger:

Benedictesvej 10, Kolding tildeles..... 36.250 kr.

at der meddeles afslag til følgende:

Kokærvej 43, Christiansfeld
Nørregade 8, Christiansfeld
Præstegårdsvej 1, Christiansfeld
Skamlingvejen 142, Sjølund

at forvaltningen får bemyndigelse til at disponere det resterende beløb på 163.750 kr. af den afsatte ramme på kr. 200.000 til nedrivningsstøtte til faldefærdige bygninger, således at forvaltningen efter de fastsatte kriterier kan tildele det resterende beløb til nedrivningsstøtteansøgninger, der måtte indgå frem til 22. februar 2018.

Eventuelle tiloversblevne midler vil blive overført til næste års pulje.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget vedtog den 8. maj 2017 følgende kriterier for tildeling af byfornyelsesmidler for 2017:

- Bygningens bevaringsmæssige værdi samt projektets karakter i forhold til at bevare eller styrke bygningens bevaringsværdier.
- Projektets gevinst for bygningens nærmiljø og projektets sammenhæng med en evt. beliggenhed i kulturhistorisk miljø.
- Projektets arkitektoniske forbedring af bygningens facadeudtryk, så projektet bliver en visuel gevinst/forskönnelse af helheden.

- Projektets betydning for bygningens energiforbrug.
- Bekæmpelse af fysisk fare og sundhedsfare i bygninger, bl.a. i form af skimmelsvamp og risiko for nedstyrtning af bygning.

Kriterierne er formuleret ud fra Kolding Kommunes Arkitekturstrategi og Byfornyelsesloven.

Uddybende bemærkninger til kriterierne kan læses i bilag 1.

På mødet den 8. maj 2017 besluttede Plan- og Boligudvalget, at årets pulje på 1.900.000 kr. skulle reserveres således:

Reservationskategori	Reservationsbeløb (kr.)
1. Christiansfeld	600.000
2. Lunderskov	400.000
3. Synlig beliggenhed	600.000
4. Andre særligt velegnede byfornyelsesemner	
5. Nedrivning	200.000
6. Fugt og skimmelsvamp	100.000
I alt	1.900.000

Forvaltningen har fra den 10. maj 2017 til den 12. juni 2017 annonceret om muligheden for at få tildelt byfornyelsesstøtte til bygningsfornyelse i form af istandsættelse af klimaskærme, friarealer, energirenovering og nedrivning af faldefærdige bygninger.

Fristen for indsendelse af ansøgninger/forslag var fastsat til den 12. juni 2017. Der er indkommet 21 ansøgninger inden ansøgningsfristens udløb.

Baggrund

Byfornyelsesloven har til hensigt, at kommunerne skal medvirke til:

Udvikling og omdannelse af problemramte by- og byområder til at være attraktive for bosætning og privat investering.

At skabe velfungerende boliger og boligområder gennem istandsættelse og ombygning af boliger, der er væsentlig nedslidte, samt ved etablering af friarealer.

Hvert år udmelder Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vejledende udgiftsrammer til forskellige puljer: Bygningsfornyelse, Pulje til landsbyfornyelse, Områdefornyelse, Bygningsfornyelse i områder og Indsatspuljen.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har den 25. april 2017 udmeldt en vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse. Kolding Kommune fik i den forbindelse tildelt 400.000 kr. i vejledende udgiftsramme.

Fristen for at gøre brug af den udmeldte udgiftsramme for bygningsfornyelsen er den 22. februar 2018, hvor beslutning om støtte til ejerne skal være truffet. Denne indstilling omhandler derfor kun byfornyelsessager i forhold til bygningsfornyelse.

Kommunens budget til byfornyelse 2017 og 2018

På Kolding Kommunes budget for 2017 er der ikke afsat midler til byfornyelse. Beløbet til byfornyelse på 1.500.000 kr. er i budgettet skubbet til 2018, således der i 2018 er afsat 3.000.000 kr. Da udmeldingen om byfornyelsespuljen i 2017 ligger forholdsvis sent, forventes det, at udgifterne til byfornyelsesprojekter tildelt i 2017 først vil falde i 2018, hvor der vil være budgetmæssig dækning for udgifterne til byfornyelsesstøtten. Hvis der afholdes udgifter i 2017, vil budgettet blive tilrettet i forbindelse med bevillingskontrollen ultimo 2017.

Det betyder, at der samlet set i 2017 kan disponeres et beløb på ca. 1.900.000 kr. (1.500.000 + kr. 400.000 kr.) til byfornyelsesstøtte.

I støttebeløb, som er foreslået ovenfor, til de enkelte ejendomme er der indregnet 1,5 % til Byggeskadefonden til ejendomme med samlet byggesum på mere end 750.000 kr. samt udgifter til tinglysning (1.700 kr. pr. ejendom).

Nedrivning af faldefærdige huse

Der er modtaget 1 ansøgning, hvor der kan gives støtte til nedrivning. I henhold til vilkårene vedtaget af Plan- og Boligudvalget den 8. maj 2017 kan der tildeles ejendommen samlet 36.250 kr.

Da forvaltningen er i løbende dialog med ejendomsejere med faldefærdige og utidssvarende bygninger, vil forvaltningen anbefale, at Plan- og Boligudvalget giver forvaltningen bemyndigelse til at disponere det resterende beløb på 163.750 kr. af den afsatte ramme efter de fastsatte kriterier til senere henvendelser frem til 22. februar 2018.

Eventuelle tiloversblevne midler vil blive overført til næste års pulje.

Tildeling af støtte

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til fordeling af støtte baseret på de kriterier, som Plan- og Boligudvalget besluttede den 8. maj 2017. De enkelte projekter og deres dele er vejet nøje i forhold til de ansøgte byggearbejders betydning for bygningernes bevaring, deres betydning for det nære byggede miljø og deres sammenhæng med bygningernes bevaringsmæssige værdi. Endelig er der foretaget en vurdering af, hvor der opnås mest værdi for pengene.

For de fire ansøgte ejendomme som forvaltningen anbefaler ikke at tildele støtte, har anbefalingen til afslagets baggrund ligget i bl.a. dialogen med ejendomsejerne, for lav ansøgt samlet byggesum og bygningernes aktuelle stand med hensyn til originalitet.

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

Fokusområde Christiansfeld

Plan- og Boligudvalget besluttede på sit møde den 8. maj 2017, at der i år skulle reserveres 600.000 kr. (brutto) til Christiansfeld by med henblik på fortsat at styrke UNESCO-indsatsen.



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

Forvaltningen annoncerede puljen i samarbejde med Christiansfeld Centret og tog direkte kontakt til ejerne af ejendomme ved indfaldsvejene lige uden for Verdensarvsområdet. Der er indkommet 8 ansøgninger fra det samlede område. Forvaltningen foreslår, at de 6 tildeles støtte.

For de 2 ansøgninger som forvaltningen anbefaler ikke tildeles støtte, gælder for den ene, at ejeren ikke har svaret på forvaltningens henvendelse og for den anden, at ejeren har ansøgt for to ejendomme, hvor det er i dialogen blev afklaret, at i stedet for at dele støtten over begge ejendomme samles indsatsen om den ene.

Forvaltningens forslag tildeler 646.161 kr. til ejendomme i Christiansfeld.

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

Forvaltningen har i ansøgningsperioden været i dialog om støttemuligheder med et yderligere antal ejendomsejere i området. Flere af disse overvejer at ansøge en ny pulje til næste år.

Forskønnelse af ejendomme i bymidten af Lunderskov

Plan- og Boligudvalget vedtog ligeledes, at målrette en reservation på 400.000 kr. til forskønnelse af ejendomme i et fokusområde i bymidten af Lunderskov. Beslutningen havde baggrund i en anbefaling i Lunderskov Borgerplan.



Bymidten i Lunderskov som var særligt fokusområde

Forvaltningen har i 2017 annonceret og kommunikeret til ejendomsejere i bymidten af Lunderskov, som forvaltningen gjorde i 2016 med fokusområdet Vestergade i Vamdrup. I 2016 ansøgte 6 ejendomsejere fra Vestergade i Vamdrup og alle blev efterfølgende tilbudt støtte.

Forvaltningen har på helt samme vis taget direkte kontakt til ejerne af ejendomme i bymidten af Lunderskov. Men der er ikke modtaget ansøgninger om andel i de reservede støttemidler. Forvaltningen har været i dialog med en enkelt ejendomsejer i området, som dog valgte ikke at ansøge.

Forvaltningen har på baggrund i de manglende ansøgninger indarbejdet reservationen fra bymidten i Lunderskov i den samlede byfornyelsespulje, for at sikre flest mulige af de ansøgte projekter støtte til de ansøgte byggearbejder.

Beløbsstørrelse, tinglysning og dokumentation

På alle ejendomme, der modtager støtte, tinglyses en deklaration på ejendommen om hel eller delvis tilbagebetaling af støtten, hvis ejendommen inden for et åremål på 5 år til 20 år afhændes og opnår større salgsværdi på grund af forbedringen. Tinglysningen foretages i henhold til Plan- og Boligudvalgets beslutning vedtaget den 8. februar 2016.

Der skal til alle indstillede ejendomme til byfornyelsesstøtte fremsendes et fyldestgørende og detaljeret projekt til godkendelse af Kolding Kommune inden byggeriet påbegyndes.

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 Uddybende bemærkninger til støttekriterierne

Bilag 2 Oversigt over ansøgninger til Byfornyelsespuljen 2017

Punkt 2: Arkitekturstrategi

17/15250

Resumé

Arkitekturteamet er i gang med en ajourføring af Arkitekturstrategien. Forvaltningen vil på mødet orientere om arbejdet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orientering om ajourføring af Arkitekturstrategien tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Arkitekturteamet arbejder med ajourføring af Arkitekturstrategien.

Arkitekturstrategien opdateres med fokus på kulturarv og bæredygtighed. Samtidig vil strategien blive bearbejdet grafisk, så den fremstår mere operativ og umiddelbart forståelig for ikke faglige øjne.

Samtidig vil Arkitekturteamet gøre brug af forvaltningens nyere formidlingskompetencer via tegninger og videoklip for at udbrede forståelsen af, hvad strategien kan bidrage med og til.

I forbindelse med ajourføringen har Arkitekturteamet gennemført workshops med alle afdelinger i By- og Udviklingsforvaltningen om erfaringer med brug af strategien og ideer til forbedringer.

Udover et internt fokus ønsker forvaltningen også, at få en dialog med eksternt før et forslag til Arkitekturstrategi gøres færdig.

Derfor vil et oplæg til Arkitekturstrategi 2017 "Bedre rammer for livet" blive offentliggjort på Arkitektursens Dag 2017, så eksterne i en periode på 8 uger kan komme med input og ideer.

Derefter færdiggør forvaltningen Arkitekturstrategien til politisk behandling.

Stadsarkitekt Michael Pagaard Madsen deltager på mødet og præsenterer de ændringer i Arkitekturstrategien, som der arbejdes med.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.

Punkt 3: Seniorbofællesskaber

17/9210

Resumé

Formand for Seniorudvalget, Søren Rasmussen (O), anmoder om at følgende sag optages på dagsordenen i Seniorudvalget:

”På baggrund af adskillige borgerhenvendelser om seniorbofællesskaber foreslås det;

at det pålægges Senior- og Socialforvaltningen at udarbejde orientering omkring muligheder for etablering og erfaringer fra andre kommune med etablering af seniorbofællesskaber.

Analysen peger på at Ældre i bofællesskaber er både gladere og mere selvhjulpne og dermed har behov for mindre hjælp, end ældre i andre typer boliger. Der kan derfor være store og positive menneskelige og samfundsøkonomiske potentialer ved seniorbofællesskaber”.

Tilføjelse til resumé

Der eksisterer, i regi af Boligselskabet Kolding, 2 seniorbofællesskaber med 84 boliger i Kolding Kommune. Senior- og Socialforvaltningen erfarer desuden, at OK fonden har etableret, og driver, 40 seniorbofællesskaber i forskellige kommuner i Danmark.

Senior- og Socialforvaltningen erfarer på Realdania, at beboere i seniorbofællesskaber er mindre ensomme og har mindre behov for hjemmehjælp.

Senior- og Socialforvaltningen vil, sammen med By- og Udviklingsforvaltningen, invitere relevante boligselskaber og andre relevante aktører, til en drøftelse af Realdanias erfaringer, herunder om der er behov for flere seniorbofællesskaber i Kolding Kommune.

Sagen behandles i

Seniorudvalget, Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Senior- og Socialdirektøren foreslår,

at sagen drøftes.

Nyt forslag

Senior- og Socialdirektøren og den konstituerede By- og Udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning

Tilføjelse til sagsfremstilling

Seniorbofællesskaber er en boligform der henvender sig til seniorer, der gerne vil have en dagligdag kendetegnet ved socialt fællesskab med naboerne.

Seniorbofællesskaber etableres i almene boliger, andelsforeninger eller i ejerboliger.

Seniorbofællesskaber i alment boligbyggeri er typisk almindelige familieboliger, der via bestemte udlejningskriterier udlejes med fortrinsret til seniorer. Det er således ikke en visiteret bolig, men en bolig der på grund af eksisterende indretning og omgivelser egner sig til seniorer.

Seniorbofællesskaber er typisk kendetegnet, ved:

- At beboerne på indflytningstidspunktet er +50 år
- At hjemmeboende børn ikke er tilladt
- At beboerne har en individuel bolig med eget bad, køkken og toilet og at der herudover er fælleslokaler/ faciliteter
- At beboerne ønsker at indgå i et socialt samvær med naboerne
- At boligstørrelsen er op til 115 m²

- At boligen er ældrevenlig indrettet uden at være institutionsagtig
- At der er relativt lidt der skal passes og vedligeholdes

Seniorbofællesskaber i Kolding Kommune

I Kolding Kommune er der 2 seniorbofællesskaber i regi af Boligselskabet Kolding. Teknik- og Boligudvalget godkendte i 2010 og 2013 særlige udlejningskriterier for Boligselskabet Koldings afdeling 22 på Baldersvej i Kolding og afdeling 25 på Engdalen i Sdr. Bjert. De særlige udlejningskriterier omfattede blandt andet, at beboerne skal være mindst 50/55 år på indflytningstidspunktet og ikke have hjemmeboende børn. Boligselskabet Kolding oplyser, at der i de to afdelinger er 84 boliger. Boligselskabet Kolding oplyser, at boligerne er meget populære og at der pt. er 414 personer, der står på venteliste til seniorbofællesskabet på Baldersvej og 198 til seniorbofællesskabet på Engdalen.

Herudover fremgår det af program for den nye havnebydel i Marina City, at der, med inspiration fra Realdania, ønskes afdækket muligheden for at etablere seniorbofællesskaber som en del af Marina City.

Seniorbofællesskaber i andre kommuner

En af de væsentligste aktører i forhold til seniorbofællesskaber er OK Fonden, der siden 1990 har opført 40 seniorbofællesskaber og pt. er ved at opføre 7 nye seniorbofællesskaber i en række kommuner. De fleste seniorbofællesskaber opføres som almene boliger. OK Fondens seniorbofællesskaber er kendetegnet ved, at de kommende beboere i høj grad inddrages i planlægningen af byggeriet og at de herigennem opnår et kendskab til hinanden og et fællesskab omkring deres nye bolig. Seniorbofællesskaberne består typisk af 15-25 selvstændige boliger og et fælleshus. OK Fondens seniorbofællesskaber hviler ligeledes på kriterierne om, at beboerne skal være mindst 50 år og ikke have hjemmeboende børn.

Seniorbofællesskaber i andels eller ejerboliger

Udover ovenstående kan der være seniorbofællesskaber i andelsboliger eller ejerboliger. Senior- og Socialforvaltningen er ikke bekendt med omfanget heraf da disse fungerer uafhængigt af Kolding Kommune og boligselskaberne.

Afklaring af behovet for seniorbofællesskaber i Kolding Kommune

Realdania erfarer, at borgere der bor i seniorbofællesskaber er mindre ensomme og har brug for mindre hjemmehjælp end andre seniorer. Senior- og Socialforvaltningen vil, sammen med By- og Udviklingsforvaltningen, invitere relevante boligselskaber og andre relevante aktører til en drøftelse af Realdanias erfaringer, herunder om der er behov for flere seniorbofællesskaber i Kolding Kommune.

Beslutning Seniorudvalget den 07-06-2017

Seniorudvalget besluttede at optage sagen på dagsordenen.

Beslutning Seniorudvalget den 16-08-2017

Seniorudvalget besluttede, at opfordre Plan- og Boligudvalget til at afholde et fællesmøde om mulighederne for etablering af Seniorbofællesskaber i Kolding Kommune.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Orienteringen blev taget til efterretning. Plan- og Boligudvalget takker ja til opfordringen om afholdelse af et fællesmøde. Forvaltningen anmodes om at afklare muligheden for at temasætte seniorbofællesskaber på det årlige fællesmøde med de almene boligorganisationer og hvor Seniorudvalget inviteres til at deltage.

Bilag

Bofællesskaber skal afbøde ældrebomben - Artikel fra Ugebrevet Mandag Morgen

Punkt 4: Forslag til spildevandsplantillæg - Grønninghoved Strand

15/15549

Resumé

En privat entreprenør ønsker at udstykke et nyt sommerhusområde ved Grønninghoved Strand i overensstemmelse med gældende lokalplan.

Området ønskes kloakeret således, at spildevand tilsluttes spildevandsforsyningens kloak og regnvand håndteres lokalt i området som åbne render og bassiner.

Spildevandsplantillægget er udarbejdet for at sikre, at regnvandshåndteringen drives og vedligeholdes af et fælles privat regnvandslaug i området.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til tillæg nr. 21 til Kolding Kommunes spildevandsplan 2012 – 2019 godkendes til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring.

Sagsfremstilling

Forslag til tillæg nr. 21 til Kolding Kommunes spildevandsplan 2012 – 2019 er udarbejdet for at bane vejen for en kloakering af et nyt sommerhusområde ved Grønninghoved Strand.



Det sanitære spildevand fra sommerhusene ønskes håndteret på traditionel vis med BlueKolding som aktør, og tag- og overfladevand ønskes håndteret lokalt i et privatfælles regnvandssystem ejet og drevet af grundejerne via et regnvandslaug.

Regnvandshåndteringen vil ske i regnvandsbede og bassiner, som skal tilbageholde tag- og overfladevand behørigt, inden det afledes til Lillebælt gennem det eksisterende vandløbssystem i området.

Anlæggene vil blive etableret af den private udstykker, Jørn Daugaard, og efterfølgende vil ansvaret for drift og vedligeholdelse blive overdraget til et privat fælles regnvandslaug.

Projektet omkring regnvandshåndtering forudsætter, at der efterfølgende bliver meddelt de nødvendige myndighedstilladelser.

Spildevandsplanforslaget vil blive fremlagt i 8 ugers offentlig høring fra uge 37 til uge 44 (september 2017 – november 2017).

Efter endt høring vil spildevandsplantillægget og eventuelle høringssvar blive forelagt Byrådet til endelig vedtagelse.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.

Bilag

Forslag til spildevandsplantillæg

Punkt 5: Marina City - supplerende indkaldelse af idéer og forslag på baggrund af projektændringer

16/20209

Resumé

Byrådet har igangsat VVM- og planproces for Marina City. Herefter blev der indkaldt idéer og forslag til VVM og planlægning. Der er modtaget 44 henvendelser. På baggrund af idéfasen har kommunens bygherrefunktion foretaget projektændringer, herunder en udvidelse af projektområdeafgrænsningen, som forudsætter ophævelse af fredskovspligt. Ændringerne betyder, at der skal træffes beslutning om en supplerende idéfase.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at projektområdet udvides som beskrevet i sagsfremstillingen,

at der gennemføres en supplerende 4 ugers idéfase (til VVM og kommuneplan) med offentlighedsinddragelse.

Sagsfremstilling

Kolding Kommune er i gang med at gennemføre et større byudviklingsprojekt "Marina City". Projektet består i en flytning af kapaciteten ved Lystbådehavn Nord til en samlet placering ved nuværende Marina Syd samt udvikling af et nyt byområde med boliger, erhverv, maritime butikker, service- og fritidsfunktioner m.m.

Byrådet har den 30. januar 2017 besluttet, at der skal ske en vurdering af de forventede påvirkninger på miljøet (VVM-pligt), og at der skal igangsættes udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan. Samtidig blev det besluttet, at der skal gennemføres idéfase med offentlighedsinddragelse og borgermøde. Processen tilrettelægges i samarbejde med Kystdirektoratet, som er myndighed for anlæggene på søterritoriet.

INDKALDELSE AF IDÉER OG FORSLAG

Der blev indkaldt idéer og forslag i perioden 22. marts 2017 til 19. april 2017, og der blev afholdt et velbesøgt åbent-hus borgermøde på Marina Syd den 28. marts 2017. Der indkom 44 hørings svar fra naboer, borgere, virksomheder, foreninger og myndigheder.

De indkomne bemærkninger vedrører forskellige gennemgående emner, som fremlægges herunder.

De gennemgående emner er:

- Påvirkning af udsigt, rekreativ værdi og ejendomsværdi
- Påvirkning af natur
- Trafik og parkering
- Miljøkonflikter
- Forslag til alternativer
- Øvrige input

For yderligere oversigt og uddybning henvises til bilag 1, hvor alle indkomne bemærkninger er samlet og til bilag 2, hvor bemærkningerne er præsenteret skematisk og med By- og Udviklingsforvaltningens kommentarer.

Påvirkning af udsigt, rekreativ værdi og ejendomsværdi

Et gennemgående fokus i offentlighedsfasen har været en modstand mod opfyld på søterritoriet og højt byggeri i den yderste østlige del af projektområdet. Der blev udtrykt bekymring for udsigt og forringelse af den almene landskabs-, natur- og rekreative værdi, som det lavvandede kystområde tæt ved Skamlingvejen bidrager med. Der udtryktes desuden bekymring for negativ påvirkning af ejendomsværdier i naboområderne på grund af forringelse af udsigten. Herunder har flere også udtrykt, at vinteroplæg af både langs Skamlingvejen ikke bidrager til en positiv visuel oplevelse, men i stedet opfattes som projektets bagside.

Påvirkning af natur

Et andet emne har været bekymring for naturen. Flere har peget på, at Kolding Inderfjord er omfattet af vildtreservatbestemmelser. Herudover har der været udtrykt bekymring for, at projektets anlæg og realisering generelt vil påvirke den natur- og miljømæssige sårbarhed i området.

Trafik og parkering

Det er fremført, at fremkommeligheden på Skamlingvejen allerede i dag opleves som presset på specifikke tidspunkter af døgnet, og situationen frygtes forværret ved realisering af Marina City. Herudover ønskes parkering primært placeret i konstruktion af hensyn til pladsforbruget og i øvrigt som begrønnet/tilplantet plads for at varetage de visuelle hensyn.

Miljøkonflikter

Der er udtrykt bekymring for støj fra havneaktiviteter og vejtrafik. Men også bekymringer for bindinger for havnens virke. Der er peget på, at havnen bør sikre sine fortsatte udviklingsmuligheder og at potentielle konflikter mellem ny by og havn skal undgås.

Forslag til alternativer

Samlet set indeholder cirka halvdelen af henvendelserne forslag til alternativer til det først fremlagte projekt. Heraf et fremtrædende ønske (i 13 af bemærkningerne) om på forskellig vis at inddrage og udnytte skovområdet vest for projektområdet. Forslagene for skoven spreder sig vidt. Eksempelvis foreslås det at skoven udgraves til marina eller at den anvendes til boligbyggeri, således at marina og boliger bliver adskilt. Der er også forslag om, at åen omlægges til forløb i skoven.

Tre bemærkninger foreslår, at man holder sig til den gældende grænse for byudvikling i Kommuneplanen, mens fem foreslår, at projektet omdisponeres og/eller reduceres indenfor projektområdet. Det foreslås også at erhvervshavnens indspulingsbassin tages med i overvejelserne til bådoplag og eventuelt yderligere opfyld.

De indkomne bemærkninger og idéer omfatter herudover:

- Ønske om udvidelse af projektet.
- Forslag til at inkludere en opgradering af Rebæk Strand i projektet.
- Indvendinger mod projektet generelt.
- Opmærksomhed på at nye nord-syd vejforbindelser over havnen ikke forhindres.
- Manglende forbindelse med bymidten (bl.a. på grund af afstand) og med Tvedområdet.
- Forslag om begrænsning af projektet til kun at omfatte flytning af lystbådehavnen.
- Forslag til at boliger realiseres på andre specifikke steder i nærområdet.
- Forslag om boligudvikling på Inderhavnen/Erhvervshavnen.
- Forslag om lystbådehavn i Inderhavnen/Erhvervshavnen.
- Ønske om at vinteroplag placeres væk fra lystbådehavnen, som det er tilfældet andre steder i landet.
- Bekymring for at realisering af Marina City vil tilsidesætte City Koldings interesser.

Øvrige input

Der er samtidig indkommet enkelte ønsker vedrørende konkrete forhold i den fremtidige bydel, f.eks. husbåde, fitnessredskaber og eksempler på lignende byudviklingsprojekter.

Forvaltningens bemærkninger

I forhold til den videre myndighedsbehandling af projektet kan de indkomne idéer og forslag kvalificeres til fire grupper:

1. Input, som har givet anledning til projektændringer, f.eks. forslag til udnyttelse af det grønne område mod Kolding Åpark (Design City) samt bekymringer omkring højt byggeri og øer i den østlige del. Disse projektændringer er beskrevet nedenfor.
2. Input, som peger på emner, der skal belyses i miljørapporten (VVM), herunder f.eks. udsigtsforhold, rekreative værdier og begrænsning af naboarealers anvendelse.
3. Input, som der vil blive taget stilling til i det videre planarbejde, idet de vedrører forhold, som vil blive nærmere undersøgt og afklaret i takt med udarbejdelse af planforslag. Herunder f.eks. forebyggelse af miljøkonflikter internt i projektområdet og konkretisering af bebyggelsesregulerende forhold.
4. Input, som ligger udenfor projektets omfang, og som tages til efterretning. Disse input vedrører f.eks. protester mod projektet, alternative placeringer andre steder i byen og større ændringer i projektets indhold, som er nævnt ovenfor i den tematiske gennemgang af de indkomne input. Forvaltningen anbefaler, at disse input tages med i den politiske overvejelse på lige fod med de øvrige bemærkninger.

I skemaet i bilag 2 er de enkelte bemærkninger vurderet ud fra ovenstående.

PROJEKTÆNDRINGER PÅ BAGGRUND AF OFFENTLIGHEDSFASEN

Kommunens bygherrefunktion har henover foråret og forsommeren benyttet input fra offentlighedsfasen til at tilpasse projektet og foretage projektændringer. Desuden er foretaget en løbende konkretisering af projektet på baggrund af forundersøgelser og dialog med øvrige myndigheder.

Den 22. maj 2017 forelå en ny helhedsplan, hvor det høje boligbyggeri var flyttet til en placering tættere på byen. Denne helhedsplan er vedlagt som bilag 4. Den 24. maj 2017 traf Kystdirektoratet afgørelse om, at ændringen var så væsentlig, at der skulle fremsendes en revideret ansøgning om anlæg på søterritoriet med henblik på supplerende offentlighed.

Den 26. juli 2017 fremsendte kommunens bygherrefunktion en revideret VVM-anmeldelse til kommunens myndighedsfunktion og efterfølgende en revideret ansøgning om anlæg på søterritoriet til Kystdirektoratet. Heri er de primære projektændringer beskrevet således:

A.

Projektets geografiske udstrækning mod øst er reduceret, og den påtænkte høje bebyggelse på nye øer mod øst er udgået. I stedet opereres med lavere bebyggelse (op til 4-8 etager) længere mod vest samt et enkelt højhus (op til 16 etager) længst mod vest.

B.

Det anlægsmæssige indhold er blevet mere afklaret med bl.a. mere præcise mængder på uddybning og opfyld, lige som der ønskes mulighed for genanvendelse/nyttiggørelse af forurenede jord og jordlignende restprodukter ved opfyldningen, som delvis erstatning for nye råstoffer.

C.

Projektets geografiske udstrækning mod vest ønskes ændret, så der bliver mulighed for at etablere bådoplag, bådhuse, sommerparkering, events og andre større midlertidige aktiviteter m.m. på et ca. 2 ha stort område mellem Skamlingvejen og en afvandingsgrøft gennem området. Desuden ønskes en vejadgang til området fra Skamlingvejen.

Herudover er der indeholdt en udvidelse mod nord på Erhvervshavnens areal med henblik på mulighed for bådoplag m.m.

Myndighedsfunktionen har screenet ændringerne. En udvidelse af projektområdet mod vest vil kræve en ændring af Kommuneplanen, da området i dag er udlagt til grønt område (kommuneplanramme 0042-G1). En udvidelse af projektområdet mod nord vil berøre et område udlagt til erhverv (kommuneplanramme 0041-E1). Desuden berøres arealer omfattet af kommuneplanens retningslinjeudpegninger for lavbundsarealer, naturområder og økologiske forbindelser. Ændringerne kan også have betydning for arealudpegningen til Grønt Danmarkskort. Desuden kan det ikke afvises, at en rydning af skoven/naturområdet, der i dag er pålagt fredskovspligt, kan have en væsentlig påvirkning på miljøet. Ligeledes kan en placering af bådoplag på erhvervshavnen påvirke virksomhederne på Kolding Havn. Det er på denne baggrund vurderet, at der fortsat er anledning til at antage, at Marina City projektet vil kunne påvirke miljøet væsentligt, dermed fortsat er VVM-pligtigt og at der derfor bør træffes afgørelse om en supplerende offentlighedsfase. Screeningsnotatet er vedhæftet som bilag 3.

FREDSKOVSPLOIGT – KONSEKVENSER AF EVENTUEL OPHÆVELSE

Realisering af projektændringen med rydning af skov og ændret anvendelse til bådoplag m.m. forudsætter at fredskovspligten ophæves. Der har været dialog med Miljøstyrelsen, som myndighed for skovloven, om en sådan ophævelse. Miljøstyrelsen har i denne forbindelse tilkendegivet, at man efter en gennemført besigtigelse er indstillet på at berigtige fredskovsbestemmelsen på dette areal mellem Skamlingvejen og afvandingsgrøften, da her ikke er tale om skov i skovlovens forstand.

Konsekvenserne af en rydning af skoven er et tab af naturområde. Med miljøpolitikken har kommunen et mål om at øge den biologiske mangfoldighed og skabe bedre og mere natur samt skabe og vedligeholde gode rum for naturoplevelser. I miljøpolitikken vil man i forbindelse med anlægsprojekter sikre, at der skabes plads til naturen. Ændret anvendelse af det grønne område skal således overvejes i forhold til miljøpolitikken. En mulighed kunne være et afledt arbejde med fokus på øget kvalitet i det bestående naturområde og at arbejde for at øge den rekreative værdi.

PROJEKTETS AKTUELLE OMFANG

Det samlede projektareal er på ca. 46 ha, hvoraf ca. 8 ha er ny landopfyldning langs Skamlingvejen. Boliger placeres primært på eksisterende landareal som en klynge med højest byggeri mod skoven og som en klynge mod marinaen. Lystbådehavnen udvides mod øst efter samme principper som den eksisterende. Der udlægges areal til bådoplag på opfyldt areal og mellem boligklyngerne. Desuden udlægges mulighed for bådoplag på Erhvervshavnen mod nord og i det grønne område mod vest.



Udsnit fra bilag 5, hvori projektets aktuelle omfang og disponering mellem boliger og lystbådehavn er illustreret.



SUPPLERENDE INDKALDELSE AF IDÉER OG FORSLAG

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der skal ske supplerende foroffentlighed. Den supplerende indkaldelse af idéer og forslag foreslås afviklet i ugerne 40-43 og med en infostand på By- og Udviklingsforvaltningen torsdag den 12. oktober 2017 fra klokken 12 til klokken 19. Her vil interesserede borgere kunne søge oplysning om projektet og den videre myndighedsproces.

VIDERE PROCES

Der skal fortsat udarbejdes lokalplan, kommuneplantillæg, samlet VVM og miljøvurdering af planerne. Udarbejdelse vil ske i tæt dialog med berørte myndigheder, idet der er optaget dialog med Kystdirektoratet, Miljøstyrelsen og Erhvervsstyrelsen. I den forbindelse kan der ikke udelukkes behov for yderligere tilpasninger af den påtænkte byudvikling.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Marina City 44 høringssvar_første idéfase

Skema med opsamling fra indkaldelse af idéer og forslag med forvaltningens kommentarer

Marina City_revideret screeningsnotat 15082017

Helhedsplan Marina City 22 maj 2017

Marina City - tillæg - skærmvisning.pdf

Punkt 6: Kommuneplan 2017 - Status og ændringer til kommuneplanforslag

15/15187

Resumé

Kolding Kommune har modtaget en indsigelse fra Erhvervsstyrelsen, som indebærer, at kommuneplanens byudviklingsområder skal reduceres, før det er muligt at vedtage kommuneplanen endeligt.

Med dette punkt lægges der op til konkrete arealudtag i forhold til planforslagets byudviklingsområder.

I punktet gives desuden en beskrivelse af den videre procedure frem til kommuneplanens endelige vedtagelse, forventeligt i december 2017. Der gives en overordnet orientering om høringssvar indkommet i den gennemførte høring af forslag til Kommuneplan 2017-2029 i perioden 11. april 2017 til 6. juni 2017.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der arbejdes videre med forslag til reduceret arealudlæg til byudviklingsområder med henblik på frafald af Erhvervsstyrelsens indsigelse,

at der gennemføres en partshøring inden for de berørte arealudlæg,

at oversigt over indkomne høringssvar til forslag til Kommuneplan 2017 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Erhvervsstyrelsen har på statens vegne anvendt sin vetoet efter Planlovens § 29, stk. 1, og fremsat indsigelse mod forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Kolding Kommune (se bilag).

Indsigelsen er begrundet i kommuneplanforslagets rummelighed, forstået således, at der ikke må inddrages mere areal til byvækst, end det er nødvendigt for at dække det forventede behov til nye boliger og erhvervsarealer i den kommende planperiode på 12 år.

Dette medfører, at kommuneplanen ikke kan vedtages endeligt, før kommuneplanens udlæg af byudviklingsområder er nedbragt til et omfang, som der kan redegøres et behov for til de kommende 12 år.

By- og Udviklingsforvaltningen har siden indsigelsen være i dialog med Erhvervsstyrelsen om konkrete muligheder for frafald af indsigelsen. Erhvervsstyrelsen har i den sammenhæng signaleret, at indsigelsen kan frafalde, såfremt Kommuneplan 2017's rummelighed nedbringes til et omfang svarende til den gældende kommuneplan (2013). Kommuneplanen indeholder et overskud i forhold til både boligformål og til erhvervsformål.

Reduktion af kommuneplanens rummelighed

Forvaltningen har i ovenstående sammenhæng vurderet på muligheder for at reducere kommuneplanens rummelighed, blandt andet under hensyn til Byrådets beslutning om, at der i denne kommuneplanrevision sker nyudlæg i sammenhæng med en omfordeling af byudviklingsområder til boligformål.

Nedenstående tabeller viser henholdsvis planforslagets rummelighed (i parentes), samt den reducerede rummelighed ved de i dagsordenspunktet angivne arealudtag:

Rummelighed til boligformål:

Planlægningsdistrikt	Eks. udlæg i hektar	Nye udlæg i hektar	Udtagne arealer i hektar
02 - Harte / Munkebo	9		

04 - Vonsild	88		
05 - Nr. Bjert / Eltang	54		
06 - Vester Nebel m.fl.	34	10	
09 - Sdr. Bjert m.fl.	32	7	16
10 - Dalby m.fl.	49	7	
11 - Lunderskov	38	5	
12 - Vamdrup	35	3	14 (før reduk.: 7)
13 - Christiansfeld	28		
I alt	368	32	30 (før reduk.: 23)

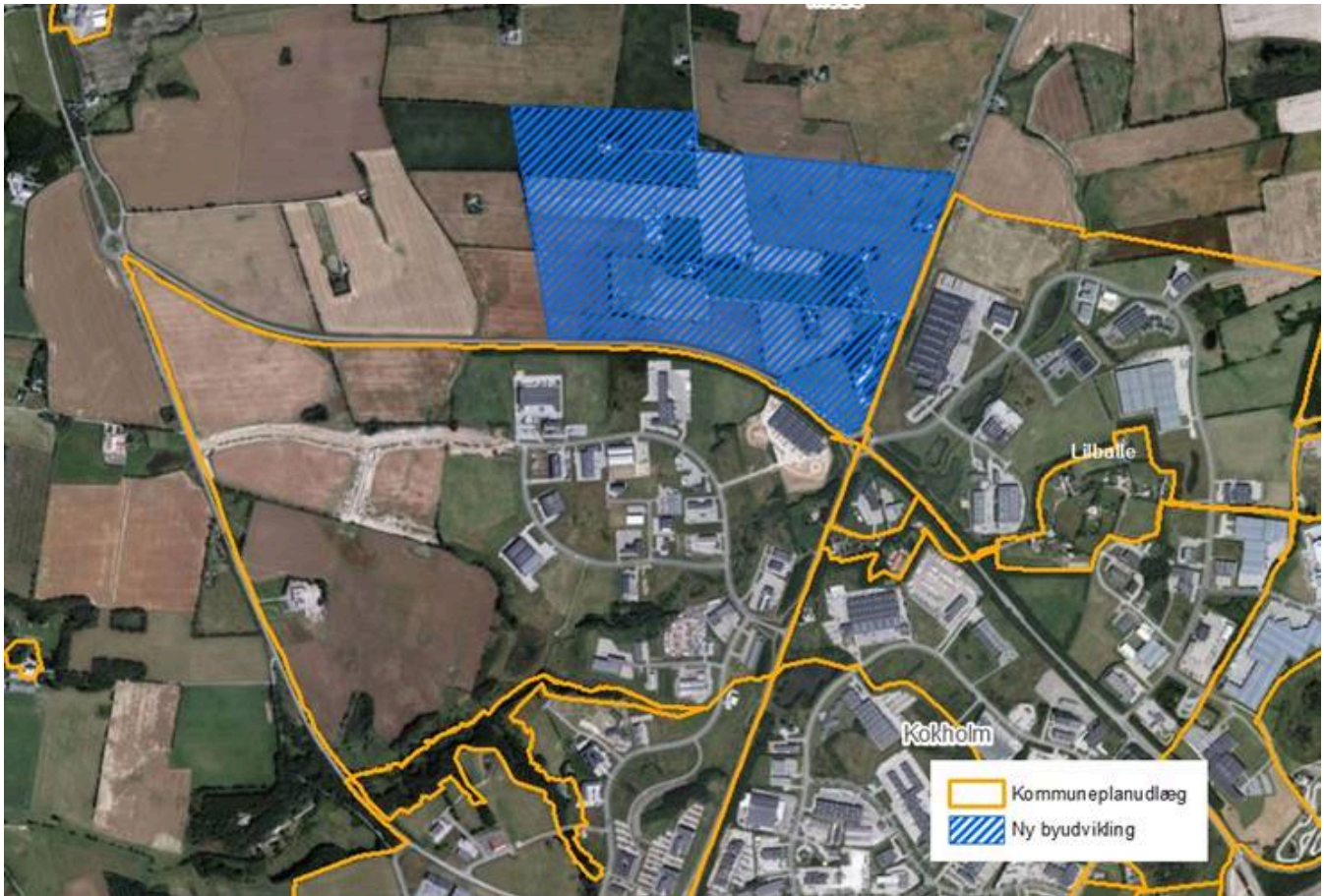
Rummelighed til erhvervsformål:

Erhvervsområde	Eks. udlæg i hektar	Nye udlæg i hektar	I alt
Birkemosevej	6		6
Tankedalsvej	188		188
Allervej	18		18
Gelballevej	52		52
Bønstrup	132		132
Nørreskovvej	3		3
Petersminde	3		3
Bramdrup	77		77
Agtrup	9		9
Almind Hede		- (før reduk: 68)	- (før reduk: 68)
Profilvej		4	4
I alt	488	4 (før reduk: 72)	492 (før reduk: 560)

Boligformål - reduktion i forhold til gældende plan

Forvaltningen foreslår udtag af arealer omkring boligområdet ved Hvidkærgårdsvej, Bastrup i Vamdrup.

Området har været en del af de seneste kommuneplaner, og en større del af rammeområdet er lokalplanlagt i 2011 med lokalplanbestemmelser for området syd for Hvidkærgårdsvej (delvist byggemodnet), og med rammelokalplan for området nord for Hvidkærgårdsvej.



Den gældende kommuneplans udpegning af et større perspektivområde nord for Højvangen vil blive fastholdt. Perspektivområder viser en byudviklingsretning ud over kommuneplanens 12 års planperiode.

Partshøring

Af hensyn til berørte lodsejeres mulighed for at fremkomme med bemærkninger til reduktion af det eksisterende arealudlæg omkring Hvidkærgårdsvej, vil disse blive partshørt i forlængelse af den politiske beslutning. Til partshøring vil blive anvendt vedlagte bilag ”Folder – ændringer til kommuneplanforslagets byudviklingsområder”. Denne kan samtidig bruges til øvrig orientering om ændringer til det offentliggjorte planforslag.

Behandling af høringsvar og endelige vedtagelse af Kommuneplan 2017

Når partshøringen er gennemført, vil Byrådet herefter forholde sig til alle indkomne høringsvar. Det forventes, at Byrådet behandler kommuneplanen med henblik på endelig vedtagelse i december 2017.

Af bilag til foreliggende sagsfremstilling fremgår en oversigt med indkomne høringsvar og de foreløbige, administrative indstillinger til, hvorvidt de konkrete høringsvar fører til ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag. Oversigten indeholder også aftaler og krav fra statslige myndigheder, der er at betragte som forudsætninger for kommuneplanens endelige vedtagelse.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Indsigelse med bilag fra Erhvervsstyrelsen

Folder - Ændringer til kommuneplanforslagets byudviklingsområder

Oversigt over bemærkninger og indsigelser til forslag til kommuneplan 2017

Punkt 7: Endelig vedtagelse af lokalplan 0911-12 Ved Stenderupvej - et haveboligområde

17/10725

Resumé

Lokalplanen åbner op for etablering af ca. 28 boliggrunde i den nordøstlige udkant af Agtrup.

Forslaget til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden fra den 13. juni 2017 til den 8. august 2017. Forvaltningen har modtaget tre høringssvar, herunder to indsigelser.

Indsigelserne har givet anledning til ændringsforslag vedrørende bestemmelserne om afskærmning af indregistrerede campingvogne og trailere samt om taghældning.

I det tredje høringssvar gøres opmærksom på vigtigheden af etablering af en cykelsti uden for lokalplanområdet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at lokalplan 0911-12 Ved Stenderupvej – et haveboligområde vedtages med ændringsforslag A og B, som fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 12. juni 2017 at offentliggøre forslaget.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanlægning for området understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at styrke bosætningen i hele kommunen herunder centerbyer og landsbyer, idet der skabes grundlag for udvikling af et boligområde i Agtrup i sammenhæng og understøtning af eksisterende servicetilbud (skoler, daginstitutioner mv.).

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien, idet der i planlægningen bliver taget udgangspunkt i områdets identitet, natur- og landskabstræk, herunder bevaring af de eksisterende læhegn.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter det meste af matr. nr. 97h Agtrup By, Sdr. Bjert med et areal på ca. 4,4 ha beliggende i den nordøstlige udkant af Agtrup. Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone. Lodsejeren har fraskrevet sig retten til i en periode på 4 år fra overførslen at kræve ejendommen overtaget af kommunen jf. planlovens § 47.



Lokalplanområdets afgrænsning vist på baggrund af luftfoto og matrikelkortet.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et boligområde med ca. 28 parcelhuse i én etage og med en højde på op til 6 meter. Gennem bestemmelser om overordnet farve- og materialevalg samt taghældninger sikres en harmonisk helhedsvirkning i området på trods af varieret arkitektur. I den vestlige, lavest beliggende, del af lokalplanområdet åbner lokalplanen en mulighed for et grønt areal og et regnvandsbassin, som skal indgå i området som et rekreativt landskabelement. De eksisterende læhegn, som afgrænser området mod det åbne land, sikres som sammenhængende landskabelementer. Lokalplanen sikrer endvidere, at de kommende boliger ikke vil blive belastet af et støjniveau over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Stenderupvej og der udlægges en stamvej med cykel- og gangstier, som på sigt kan forlænges til en fremtidig boligudstyknings ved Østerløkke længere mod syd.



Skitse for udbygning af Agtrup mod øst fra Kommuneplan 2013-2025.

En af mulighederne for lokalplanens realisering er vist på den nedenstående illustrationsplan.



Illustrationsplan.

Hørings svar

Forslag til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 13. juni 2017 – 8. august 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget to henvendelser, herunder én indsigelse. Efter høringsfristen indkom endnu en indsigelse. De indkomne hørings svar fremgår af bilag til dagsordenspunktet.

Stenderuphalvørådet har i sin henvendelse gjort opmærksom på vigtigheden af etablering af en cykelsti mellem lokalplanområdet og Østerløkke, så børn kan cykle trygt i skole uden at skulle benytte Agtrupvej. Den ønskede cykelsti ligger uden for området omfattet af lokalplan 0911-12. I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplanen har forvaltningen fremsendt et udvidelsesforslag til budgetforhandlinger 2017 vedrørende snarlig etablering af stien i overensstemmelse med halvørådets ønske.

Henrik Schröder von Qualen, som ejer lokalplanområdet og har taget initiativ til lokalplanlægningen, har gjort to indsigelser.

Den første indsigelse er mod en del af lokalplanens § 9.3 om henstilling af indregistrerede campingvogne og trailere. Indsigeren mener, at bestemmelsen kan medføre u hensigtsmæssige store skure eller belagte arealer på grundene. Bestemmelsen i forslag til lokalplanen tillader indregistrerede campingvogne og trailere på boliggrunde, såfremt de ikke er synlige fra vej og fælles opholdsarealer. Intentionen med bestemmelsen er at forhindre skæmmende virkning af eventuelle campingvogne og trailere, så grundene fremstår harmonisk med bebyggelser i de i lokalplanen nærmere beskrevne farver, levende hegn og øvrig beplantning. Forvaltningen vurderer dog, at det er hensigtsmæssigt at imødekomme lodsejerens ønske og slette den pågældende del af § 9.3 samt konsekvensrette lokalplanens redegørelsesdel.

Den anden indsigelse, som er indkommet efter høringsfristen, vedrører § 7.5 om tilladt taghældning. Lodsejeren ønsker at der åbnes op for tage med 25 graders taghældning, som er typisk taghældning for typehuse. Forvaltningen vurderer, at bestemmelsen skal tilpasses som ønsket, fordi det er hensigten med lokalplanen at muliggøre opførelse af typehuse.

Ændringsforslag

De ovennævnte indsigelse fra Henrik Schröder von Qualen har givet anledning til følgende ændringsforslag:

Ændringsforslag	Fra	Til
Ændringsforslag A		

Bestemmelser på side 7	§ 9.3 Der må på boliggrunde i lokalplanområdet hverken parkeres lastbiler, uindregistrerede køretøjer eller henstilles lystbåde med en højde over 1,8 meter. Indregistrerede campingvogne og trailere tillades opstillet på boliggrunde, såfremt de ikke er synlige fra vej og fælles opholdsarealer.	§ 9.3 Der må på boliggrunde i lokalplanområdet hverken parkeres lastbiler, uindregistrerede køretøjer eller henstilles lystbåde med en højde over 1,8 meter.
Redegørelse på side 17, under Grønne områder, landskab og beplantning	For at forhindre en skæmmende virkning af eventuelle campingvogne og trailere stiller lokalplanen krav om, at disse ikke må være synlige fra vej og fælles opholdsarealer.	-
Ændringsforslag B		
Bestemmelser på side 6	§ 7.5 Tage på boligbebyggelsen skal udføres som symmetriske saddeltage med taghældning på 30-45 grader (med valm, halvvalm eller uden valm), med ensidig taghældning på 30-45 grader eller fremstå flade med taghældning på maksimalt 15 grader.	§ 7.5 Tage på boligbebyggelsen skal udføres som symmetriske saddeltage med taghældning på 25-45 grader (med valm, halvvalm eller uden valm), med ensidig taghældning på 25-45 grader eller fremstå flade med taghældning på maksimalt 15 grader.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.

Bilag

Indkomne høringssvar

Punkt 8: Endelig vedtagelse af lokalplan 0515-11 Ved Bramdrupskovvej

17/13278

Resumé

En privat investor har anmodet om en ny lokalplan samt kommuneplantillæg med henblik på at opføre 60-63 boliger på en grund beliggende mellem Fynsvej og Bramdrupskovvej i Koldings nordlige bydel. Grunden er på 15.630 m² og boligerne ønskes opført som etagebyggeri i op til 5 etager med et samlet etageareal på 6.600 m². Der er vejadgang til området fra Bramdrupskovvej.

Grunden har tidligere hørt til ejendommen Hviidsminde, der således delvist omslutes af lokalplanområdet. Hviidsmindes bygninger er opført i 1805 som gårdbebyggelse og er fredet. Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at der tages hensyn til Hviidsmindes bestående bygninger og parkområde.

Lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentlig fremlagt i 8 uger i perioden 15. juni 2017 – 10. august 2017.

Der er modtaget 3 indsigelser i den offentlige høring.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at kommuneplantillæg 66 vedtages,

at lokalplan 0515-11 ved Bramdrupskovvej vedtages.

Sagsfremstilling

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

Plan- og Boligudvalget vedtog den 12. juni 2017 at offentliggøre forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.



Oversigtskortet viser lokalplanområdets placering ved Hviidsminde syd for tennisbanerne.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder i forhold til at skabe rammerne for øget bosætning og sikre et varieret udbud af bosætningsmuligheder.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til at tilpasse byggeriets placering, omfang og udtryk på en måde, så der tages hensyn til naboejendommens fredede bebyggelse og den markante beplantning i området.

Arkitekturteamet har vurderet, at en sammenhængende bebyggelse ”langs kanten” af grunden som terrassehusbebyggelse kan hjælpe med at løse støjproblematikken og skabe bedre udendørs opholdsarealer. Bebyggelsen kan være højest i grundens nordlige hjørne. Der skal derfra ske en nedtrapping af bygningshøjden, så det harmonerer med den fredede hovedbygning.

Baggrund og formål

På Plan- og Boligudvalgets møde den 9. maj 2016 blev der forelagt et forslag om etageboligbebyggelse på ca. 10.000 etagemeter ved Hviidsminde. Projektet omfattede bl.a. ca. 2.500 m² af det grønne område ved Kolding Ketchercenter. Det blev besluttet, at bebyggelsesforslaget var for massivt og forvaltningen skulle optage dialog med bygherre med henblik på at reducere projektet.

På et fællesmøde mellem Økonomiudvalget, Plan- og Boligudvalget og Fritids- og Idrætsudvalget den 23. maj 2016 blev det besluttet ikke at sælge arealet på ca. 2.500 m² ved Kolding Ketchercenter.

Bygherre tilpassede efterfølgende projektet, til en samlet randbebyggelse i en vinkel med spidsen mod nord i op til 4 etager i midten, gradvist nedtrappet til 1-2 etager mod enderne. Byggeriet omfattede 60-63 boliger og et samlet etageareal på ca. 6.600 m². På baggrund af dette projekt blev der den 10. oktober 2016 vedtaget en synopsis om udarbejdelse af lokalplan.

I den efterfølgende dialog med bygherre omkring forslaget til lokalplanen er projektet justeret således, at der kan etableres penthouse lejligheder som en tilbagetrukket 5. etage på en begrænset del af bygningen. Desuden stilles der krav om en mere flad stigning, i hver ende af byggeriet, hvor det trappes ned til én etage. Omfanget af byggeriets samlede etageareal er uændret.

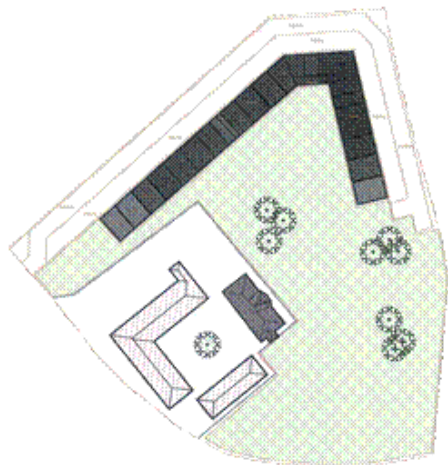
Planforhold

Lokalplanens område er omfattet af den gældende lokalplan 0517-13 Bøgelund – Hviidsminde, der udlægger området til offentlige formål i form af idræt, fritidsformål og uddannelse. For at imødekomme ønsket om at opføre etageboliger på en del af arealet, er det derfor nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan for den del af området, der omfatter matr.nr. 430fc og 430fe Kolding Markjorder 4. afd.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 0515.B1, der udlægger området til etageboligområde. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 og bygningshøjden 4 etager og 15 meter. Med ændringen af projektet til byggeri i op til 5 etager er projektet i konflikt med kommuneplanen, hvorfor der, sammen med forslaget til lokalplan, udarbejdes et kommuneplantillæg, der giver mulighed for byggeri i 5 etager og 19 meter.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i at muliggøre det seneste projektforslag. Der er fokus på at sikre parkarealet med gamle markante træer samt hensynet til de fredede bygninger ved Hviidsminde. Der er stillet krav til udformningen af bygningen, så den indpasses bedst muligt i området.



Principiel disponering af lokalplanområdet.

Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med tilhørende opholdsarealer.

Indsigelser

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 15. juni 2017 – 10. august 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 bemærkninger.

Trafik

Der stilles forslag om alternativ udkørsel langs med Fynsvej til det lysregulerede kryds ved Fynsvej/Nr. Bjertvej.

Det er forvaltningens vurdering, at Bramdrupskovvej kan håndtere den øgede trafik og det vurderes derfor, at der ikke er grundlag for at etablere en udvidelse af krydset ved Fynsvej/Nr. Bjertvej udelukkende for at trafikbetjene et mindre boligområde.

Kolding Ketchercenter

De ønsker at gøre opmærksom på risikoen for at beboere i lokalplanområdet kan opleve gener i form af støv og støj fra tennisbanerne.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er det sikret, at byggeri placeres, så byggeriet reelt afskærmer de primære udearealer og altaner i mod ketcher centeret og dermed forventes det, at de væsentligste gener undgås.

Derudover tages opmærksomhedspunktet til efterretning.

Hviidsminde

Ejerforeningen ved Hviidsminde gør opmærksom på, at det ønskede byggeri er meget stort og er for højt i forhold til en harmoni med selve Hviidsminde.

I arbejdet med udviklingen af området, har der været fokus på at finde en balance mellem at skabe mulighed for udvikling af området og bevarelse af Hviidsminde og miljøet omkring denne.

Det er forvaltningens vurdering, at dette er sikret ved placering af byggeriet som en rand langs området, og dermed er der sikret en så stor afstand som muligt til Hviidsminde, og det er samtidigt sikret, at den karakteristiske have bevares med træer m.m.

Det er forvaltningens samlede vurdering og anbefaling, at de fremsendte bemærkninger ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Støj

I den videre proces med realisering af Hviidsminde vil der være et fokus på at minimere påvirkning af den nye bebyggelse med vejstøj.

Lokalplanen sikrer muligheden for etablering af støjafskærmning, og det ventes at bliver nødvendigt at etablere støjskærm m.m.

Kolding Kommune vil stille Arkitekturteamet til rådighed for en nærmere dialog om, hvordan støjafskærmning kan etableres mest hensigtsmæssigt, herunder med hensyn til byggeriets arkitektur og omgivelserne.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.

Bilag

Indstillingsbilag - skema med oversigt over indsigelser

Punkt 9: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0811-15 ved Saxovej - Olaf Ryes Gade med tilhørende kommuneplantillæg 57

16/20070

Resumé

Pierre Ejendomme A/S ønsker at opføre en ny boligbebyggelse Saxopark på et parkeringsareal på hjørnet af Saxovej – Olaf Ryes Gade, Kolding. Arealet er udlagt til erhvervsformål, men det er omgivet af et blandet boligområde. Lokalplanen muliggør et nyt boligbyggeri i indtil 4 etager med samlet op til 33 boliger.

Lokalplanen placerer det nye byggeri, opført i rødbrune teglsten, i et afgrænset byggefelt og har bestemmelser, der skal sikre sammenhængen med nærmiljøet, der både består af enfamiliehuse, etageboliger og erhvervsbygninger.

Plan- og Boligudvalget besluttede at igangsætte planarbejdet den 10. oktober 2016.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 57 fremlægges offentligt i 4 uger,

at forslag til lokalplan 0811-15 Saxovej – Olaf Ryes Gade –et boligområde fremlægges offentligt i 4 uger.

Sagsfremstilling

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



Lokalplanområdets med byggefelt (rød skravering) og arealer til parkering.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder om byfortætning og bosætning i forhold til, at der planlægges at opføre 33 nye boliglejligheder i størrelsen 67-92 m².

Bylivsstrategien understøttes ved, at planen skaber mulighed for at forstærke Kolding by, når der skabes nye boliger tæt på bymidten. De nye bygninger udfylder et tiloversblevet restareal i byen, og de nye beboere giver mere liv i bymidten og grundlag for flere aktiviteter.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på bygningernes udformning og placering i den særlige lokale kulturhistoriske kontekst. Ligeledes har der været fokus på at sikre udearealer og at parkeringsarealer m.v.

anlægges klimavenlige.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til udformningen af de bygningsregulerende bestemmelser og i forhold til bygherrens rådgivers indledende skitser af den nye bebyggelse Saxopark.

Baggrund og formål

Pierre Ejendomme A/S ønsker at udvikle sin ejendom på Saxovej. I de gamle industrier er erhvervslejemål, men til ejendommen hører store udearealer, som i dag anvendes til parkering uden relation til aktiviteterne i hallerne. Langs Olaf Ryes Gade skaber parkeringsarealet et hul i gadens ældre husrække, så Pierre Ejendomme A/S kontaktede Kolding Kommune i foråret 2016 for at afklare mulighederne for at opføre et nyt boligbyggeri på stedet. Efter indledende afklaringer blev projektet forelagt Plan- og Boligudvalget den 10. oktober 2016, hvor det blev besluttet at igangsætte planarbejdet.

Planforhold

Området er i dag en del af kommuneplanramme 0811.E1 sammen med de gamle industrier. Det giver alene mulighed for, at arealet kan anvendes til erhvervsformål.

I forbindelse med projektet fra Pierre Ejendomme A/S er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 57 til Kommuneplan 2013-2025, hvor 0811.E1 reduceres og der skabes et nyt selvstændigt rammeområde 0811.B4, som udlægges til boligområde med etageboligbebyggelse. Forslag til kommuneplantillæg 57 bringer områdets planmæssige status bedre i tråd med de tilgrænsende områder, hvor der er sket en tilsvarende ændring fra erhvervs- til boligformål.

Området er ikke i dag omfattet af en lokalplan.

Indkaldelse af idéer og forslag

Som en del af udarbejdelsen af tillægget til Kommuneplanen har der været indkaldt idéer og forslag i perioden 12. oktober 2016 – 26. oktober 2016. Der er indkommet 3 henvendelser og der har været en dialog med flere af indsenderne (naboer til planområdet).

Henvendelserne har især omhandlet det at placere etageboliger i det eksisterende nærmiljø. Det væsentlige forhold vedr. trafik, indbliksmuligheder, byggeriets karakter og udformning. Endvidere har der været spørgsmålet om betydningen for den eksisterende autolakeringsvirksomhed, der tilgrænser planområdet.

Vedlagt dette dagsordenspunkt er der i bilag 1 et skema med oversigt over de indkomne idéer og forslag.

I forhold til det skitseprojekt, som var udgangspunktet for indkaldelsen af idéer og forslag, er der sket en reduktion i antal boliger og omfanget af den planlagte nye bebyggelse. I lokalplanarbejdet er der søgt at skabe rammer, så den fortætning af byen, som de nye forslag til plandokumenter muliggør, sker med mindst mulige gener for de eksisterende boliger i området.

Dele af planområdet har i dag en hensygnende, uplejet karakter, så en ny aktiv anvendelse vil betyde ændringer og øget aktivitet. I forhold til trafikbelastningen i området er det svært at afgøre karakteren af den ændring, som byggeriet vil medføre, fordi den - i praksis - offentligt tilgængelige parkeringsplads på hjørnet af Olaf Ryes Gade / Saxovej forsvinder. Parkeringspladsen spiller dog ikke en betydende lokal rolle, da der er god parkeringskapacitet i området og det lokale erhvervsliv har egne parkeringspladser.

Forvaltningen skal gøre opmærksom på, at der arbejdes med forlægning af Seest Bakke.

Med hensyn til at autolakeringsvirksomheden begrænses af de nye boliger i området, er situationen, at virksomhedens rammer ikke skærpes mere ved flere boliger end det, som de allerede eksisterende boliger tæt ved virksomheden foranlediger. En OML-beregning påviste, at der ikke er en forureningsrisiko for de nye boliger fra autolakeringsvirksomheden.

Lokalplanens indhold

Lokalplansforslaget disponerer et todelt planområde, hvor der mod øst ved Vestre Ringgade udlægges et parkeringsområde til områdets 33 nye boliger. Mod vest ved Olaf Ryes Gade / Saxovej udlægges et byggefelt, hvori der kan opføres en ny samlet bebyggelse.



Den nye bebyggelse Saxopark kan placeres i et byggefelt mod vest til Saxovej, mens parkering primært er mod øst til Vestre Ringgade.

Byggefeltet er udformet både med henblik på at frihold den eksisterende store spildevandsledning, der løber gennem planområdet og sikre den størst mulige samhörighed med områdets eksisterende bebyggelse, der både består af enfamiliehuse i 1 og 1½-plan samt etageboligejendomme i 3 etager.

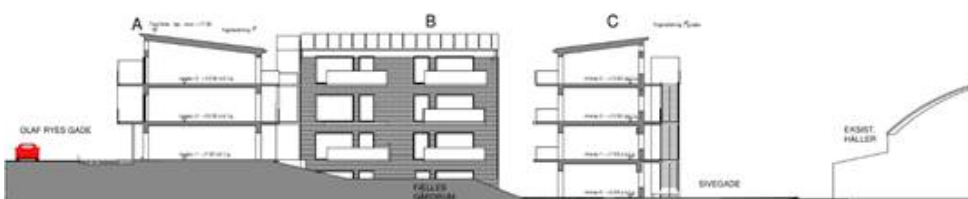


Den nye bebyggelse i fugleperspektiv set fra sydøst

På grund af nærheden af både Vestre Ringgade og jernbanen er der udarbejdet en støjrapport, der anviser, at der ikke kan udlægges opholdsarealer (f.eks. altaner) mod nordøst og vest. Derfor er der arbejdet med at sikre et godt fælles opholdsareal i bebyggelsens midte samt mulighed for at opsætte altaner på de enkelte boliglejemål til gårdrummet og Olaf Ryes Gade.

I forbindelse med muligheden for ny bebyggelse er der sat bestemmelser, der skal sikre, at mindst muligt areal i lokalplanområdet befæstes / bebygges. Målet er, at bebyggelsen ikke skal bidrage til områdets klimasikringsproblematikker. Der er udformet bestemmelser om regnbede på parkeringsarealer og forsinkelse af bortledning af regnvand.

Trafikalt er der sikret parkeringspladser til de nye boliger, ligesom Pierre Ejendomme A/S i forbindelse med den nye byggeri har etableret flere parkeringspladser på den tilbageblevne ejendom med de nuværende erhvervslejemål. Endelig er der indskrevet en stiforbindelse mellem Olaf Ryes Gade og Vestre Ringgade i lokalplansforslaget, så der animeres til mindst mulig bilkørsel og sikres nem adgang til Koldings midtby.



Tværsnit nord-syd af den nye bebyggelse, der udnytter terrænfaldet.

Miljøscreening

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

Tidsplan

Lokalplansforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 4 uger i perioden 13. september 2017 – 11. oktober 2017. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- Kommuneplantillægget vurderes ikke at have principiell karakter, da det omkringliggende område i dag er boligområde med boligbebyggelse i op til 3 etager og har en blandet karakter.
- Planforslagene vurderes ikke at være særlig omfangsrige, da den nye bebyggelse placeres i et afgrænset byggefelt indpasset i områdets bebyggelsesstruktur, og det øvrige planområde allerede i dag anvendes til parkeringsareal.
- Høringsperioden ligger uden for sædvanlige ferieperioder.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 13. november 2017.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.

Bilag

Forslag_lokalplan_0811-15_Saxovej Olaf Ryes Gade Kolding.pdf

Forslag_kommuneplantillæg_57_Saxovej Olaf Ryes Gade Kolding.pdf

Bilag 1: Oversigt over indsendte idéer og forslag til Kp-tillæg 57

Punkt 10: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0131-32 Ved Skovvangen 33 og kommuneplantillæg 69 i 8 ugers offentlig høring

17/444

Resumé

Kommuneplantillægget og lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et privat ønske om ændring af gældende plangrundlag for området ved Skovvangen 33.

Kommuneplantillægget ændrer anvendelsesbestemmelser for ejendommen fra offentlige formål til erhverv. Samtidig reduceres arealudpegning af økologiske forbindelser i et større område omkring eksisterende sø og mose vest for ejendommen. Den eksisterende transformatorstation ved Ellehammersvej udlægges til tekniske anlæg i overensstemmelse med den faktiske anvendelse.

Planlægningen muliggør opførelse af erhvervsbebyggelse i op til 4 etager og sikrer en offentlig tilgængelig stiforbindelse fra en stikvej ved C.F. Tietgensvej til golfbaneområdet nordøst for Skovvangen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

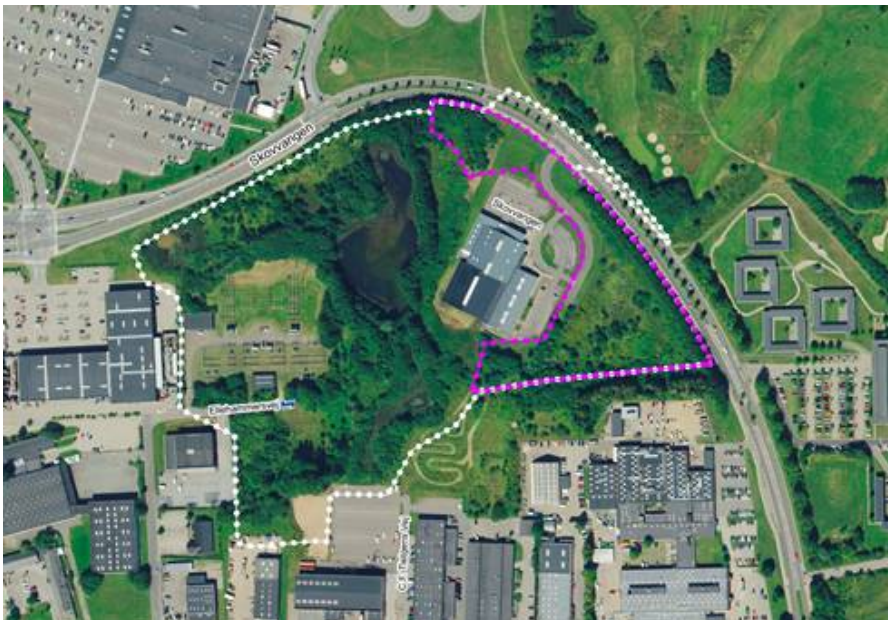
Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 69 fremlægges offentligt i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0131-32 Ved Skovvangen 33 – et erhvervsområde fremlægges offentligt i 8 uger.

Sagsfremstilling

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



Luftfoto med afgrænsninger for kommuneplantillæg 69 (hvid prikket linje) og lokalplan 0131-32 (lilla prikket linje).

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til fastholdelse af en bred vifte af virksomheder og branchetyper samt et bredt udbud af erhvervsområder, der også fremadrettet tilgodeser dette.

Baggrund og formål

Kommuneplantillæg 69 er udarbejdet i forlængelse af kommuneplantillæg 58 Øst for Vejlevej (Ved C.F. Tietgensvej), som blev endelig vedtaget af Plan- og Boligudvalget den 12. juni 2017.

Området omfattet af kommuneplantillæg 69 var omfattet af forslag til kommuneplantillæg 58, men blev udtaget ved den endelige vedtagelse. Baggrunden for, at området for kommuneplantillæg 58 blev reduceret var, at Miljøstyrelsen i høringsperioden efterspurgte yderligere vurderinger i forhold til varetagelsen af kommuneplanens retningslinjer vedrørende naturinteresser inden for arealudpegninger syd for Skovvangen omkring bowlingcenter. De efterspurgte redegørelser og tilpasning af arealudpegningerne vil betyde så stor en ændring i forhold til det fremlagte forslag, at det ville være nødvendigt med en fornyet offentlig høring på 8 uger. For at fremme planlægningsprocessen for resten af området, omfattet af kommuneplantillæg 58, blev området reduceret, så arealudpegningerne for naturinteresser blev udeladt af planlægningsområdet. Det udeladte område svarer til planlægningsområdet i kommuneplantillæg 69.

Lokalplan 0131-32 og kommuneplantillæg 69 er udarbejdes på baggrund af et ønske fra ejeren af de ubebyggede ejendomme ved Skovvangen. Det har vist sig, at det gennem en årrække ikke lykkedes at realisere den for området gældende lokalplan. Grundejeren ønsker derfor et nyt plangrundlag, så der øst og nord for den eksisterende bowlingcenter mv. gives mulighed for etablering af erhverv i miljøklasse 1-3. Ønsket blev medtaget i det igangværende arbejde med kommuneplanændringer i bydelen.

Indkaldelse af idéer og forslag

I starten af planlægningsarbejdet med kommuneplantillæg 58 blev der gennemført indkaldelse af idéer og forslag i februar 2016. De i høringsperioden indkomne henvendelser vedrørte ikke området omfattet af kommuneplantillæg 69.

Planforhold

Den ønskede erhvervsanvendelse er ikke i overensstemmelse med rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2013-2025. Kommuneplanens arealudpegninger af økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal ligeledes justeres for at imødekomme grundejerens ønske.

Den allerede gældende lokalplan for området lokalplan 0131-21 Ved Skovvangen – bebyggelse til fritidsformål ophæves. Det sker ved nærværende lokalplan endelige vedtagelse og offentliggørelse.

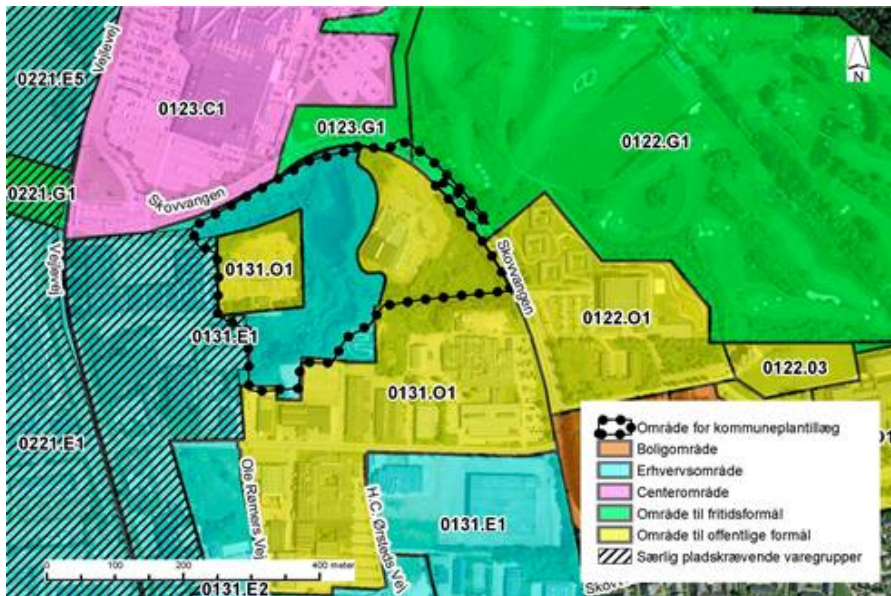
Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer anvendelsesbestemmelser i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og justerer arealudpegninger i forbindelse med kommuneplanens retningslinjer for økologiske forbindelser. Kommuneplantillægget vurderes derfor at have en principiel betydning.

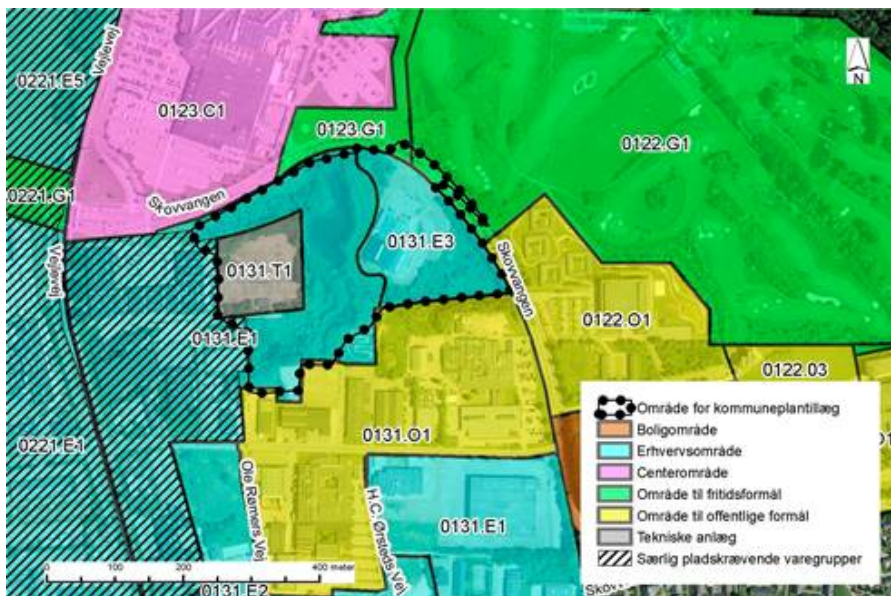
Området til offentlige formål 0131-O1 reduceres fra nord, hvor der udlægges et nyt rammeområde 0131-E3 med mulighed for kontor og serviceerhverv samt uddannelsesinstitutioner, restauranter, sport og fritid. Det eksisterende bowlingcenter mv. kan således fortsætte i overensstemmelse med kommuneplantillægget. Der åbnes desuden op for et større bebyggelsesprocent på 55, mens maksimal bygningshøjde fastlægges til 15 meter i overensstemmelse med den gældende lokalplan 0131-21 Ved Skovvangen - bebyggelse til fritidsformål.

I supplerende bestemmelser sikres offentligt tilgængelig stiforbindelse fra Skovvangen til det grønne område umiddelbart mod vest, i rammeområdet 0131-E1, fordi det er intentionen med planlægningen at sikre offentlighedens adgang til det grønne område med naturpræg i den centrale del af planlægningsområdet.

Området med eksisterende transformerstation ved Ellehammersvej udlægges som et nyt rammeområde til tekniske anlæg - 0131-T1 anlæg i overensstemmelse med den faktiske anvendelse og som vist på nedenstående rammekort.



Kommuneplanens rammekort for kommuneplantillæg 69.



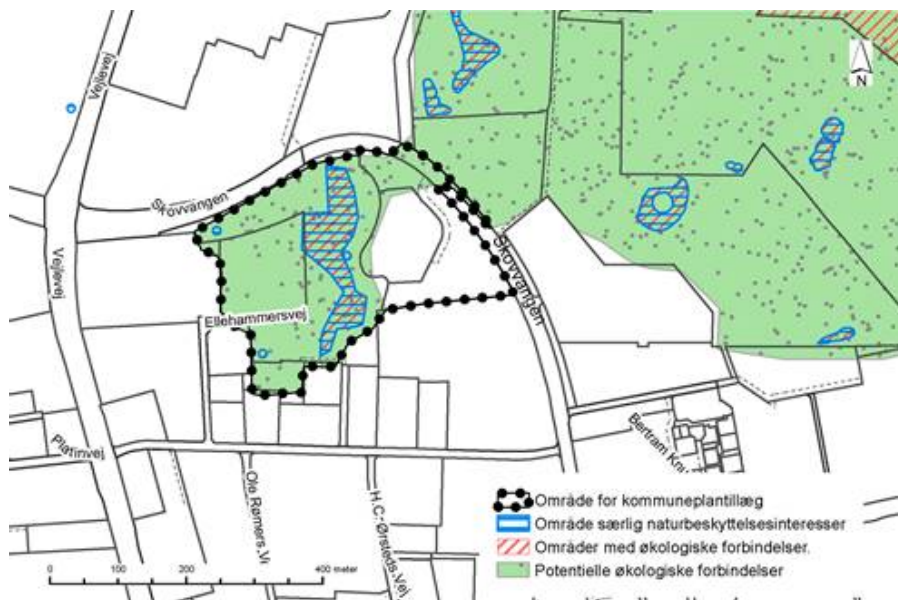
Kommuneplanens rammekort efter kommuneplantillæg 69.

Planlægningen for området giver anledning til revision af kommuneplanens arealudpegninger af økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser på tværs af Skovvangen. Det kan konstateres, at Skovvangen er en bred og meget befærde vej, som svækker den økologiske funktionalitet mellem områderne på hver side af vejen.

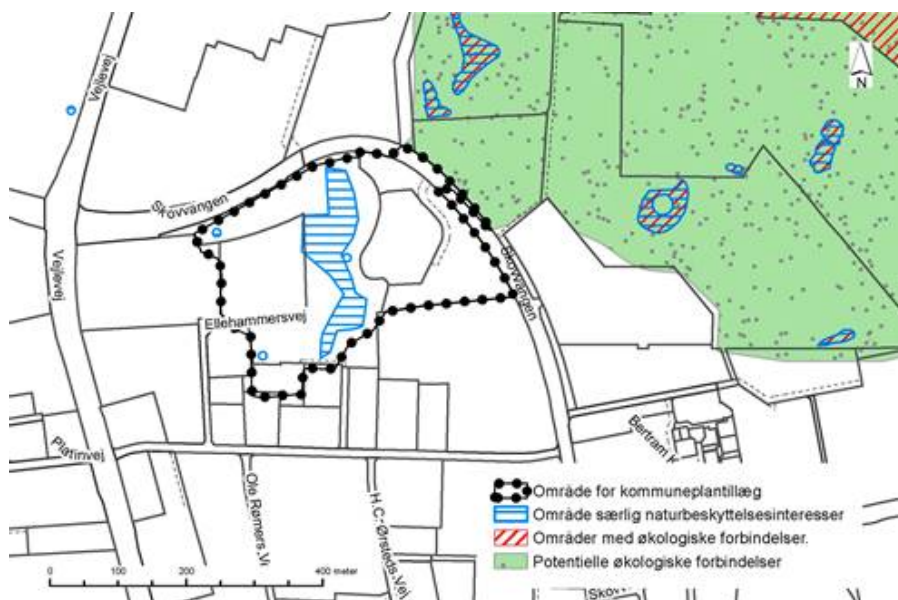
Det vurderes, at den økologiske funktionalitet i den økologiske forbindelse og den potentielle økologiske forbindelse er reduceret til et absolut minimum, som ikke længere kan begrunde udpegningen af området til en del af de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser.

Potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal jf. kommuneplanens retningslinjer styrke byernes rekreative miljøer. Det bestående el-anlæg, som udgør en stor del af udpegningen til potentiel økologisk forbindelse, er indhegnet af sikkerhedsmæssige årsager. Arealet kan derfor ikke forventes at kunne anvendes i overensstemmelse med retningslinjen.

På denne baggrund justeres udpegningen i kommuneplantillægget, så udpegninger til økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse udelukkende forløber nord for Skovvangen, som vist på nedenstående nye retningslinjekort.



Kommuneplanens retningslinjekort for kommuneplantillæg 69.



Kommuneplanens retningslinjekort efter kommuneplantillæg 69.

Forslag til kommuneplantillægget fremgår af bilag.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter ejendommen beliggende i byzone ved Skovvangen 33 med et areal på ca. 2 ha. Området udlægges til erhverv i form af kontorer, servicevirksomhed, restauranter, sport og fritid og lignende svarende til virksomhedsklasse 1-3.

Området disponeres med bebyggelser placeret i vejbyggelinjen mod Skovvangen og med parkering, opholdsarealer og friarealer trukket tilbage fra vejen. Desuden sikres en offentlig tilgængelig stiforbindelse mellem Skovvangen og naboejendommen i overensstemmelse med kommuneplantillægget.

Området skal vejbetjenes fra Skovvangen via en eksisterende privat fællesvej.

Et eksempel på lokalplanens realisering er vist på nedenstående illustrationsplan.



Illustrationsplanen viser en af muligheder for planens realisering.

Lokalplanen tillader bebyggelse i op til 4 etager og giver brede muligheder i forhold til arkitektonisk udformning og variation, hvorved de enkelte virksomheder har mulighed at sætte deres individuelle præg på området.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om beplantning langs Skovvangen og ved parkeringspladser. Beplantningen skal medvirke til at give området grønt præg samt optage regnvand.

Lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Skovvangen. Der blev udarbejdet en støjrapport, som viser, at kontorhverv kan etableres med mekanisk ventilation uden yderligere sikring i facaden pga. den meget beskedne overskridelse af vejledende grænseværdi. Øvrige tilladte anvendelser betragtes ikke som støjfølsomme.

Fordi lokalplanområdet ligger i nærheden af produktionsvirksomheder, blev der også udarbejdet en redegørelse for virksomhedsstøj, støv og lugt. Konklusionen er, at der ikke er støj, støv og lugtpåvirkning ud over vejledende grænseværdier.

Forslag til lokalplanen fremgår af bilag.

Miljøscreening

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 8 uger, fordi kommuneplantillægget har en principiel betydning.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 18. december 2017.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

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

Benny Dall tog forbehold for sin stemmeafgivning i Byrådet grundet reduktionen i arealudpegningen til økologiske forbindelser.

Bilag

Kommuneplantillæg 69_forslag

Lokalplan 0131-32_forslag

Punkt 11: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0735-31 med tilhørende kommuneplantillæg 64 i 8 ugers offentlig høring

17/11643

Resumé

Forvaltningen har modtaget et ønske fra ejeren af ejendommen Profilvervej 9, Kolding, Lidl Danmark, om at udbygge det eksisterende lager med bl.a. et højlager med en højde på op til 35 meter.

Da baggrunden for ønsket om etablering af højlageret er at optimere driften af det eksisterende lager, herunder at give mulighed for et bedre lagerflow, forventes det ikke, at trafikbelastningen til og fra lageret vil forøges i forhold til niveauet i dag.

Lokalplan samt kommuneplantillæg fastlægger nærmere bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens udseende mv. Der muliggøres en udvidelse og ombygning af det eksisterende lager, så der kan opføres et højlager på op til 35 meter. Anvendelsen justeres desuden fra virksomhedsklasse 1-4 til virksomhedsklasse 1-6.

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget er der indkaldt idéer og forslag, hvor der er modtaget 1 høringssvar.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 64 fremlægges offentligt i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0735-31 Ved Profilvervej –et erhvervsområde fremlægges offentligt i 8 uger.

Sagsfremstilling

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

Plan- og Boligudvalget vedtog den 12. juni 2017 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.



Oversigtskort der viser planområdets beliggenhed.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til erhvervsområder. Ved at åbne mulighed for et højlager tilpasses erhvervsområdet til efterspørgslen i den aktuelle erhvervsstruktur og bidrager til at fastholde en værdifuld virksomhed i kommunen.

Baggrund og formål

Kolding Kommune har modtaget et ønske fra ejeren af ejendommen Profilvervej 9, Kolding, Lidl Danmark om at udbygge et eksisterende lager med bl.a. et højlager med en højde på op til 35 meter.

Det aktuelle område udgøres af en enkelt ejendom og ligger ved Bramdrup nordvest motorvejen. Området er en del af et større erhvervsområde og er omgivet af forskellige typer af erhvervsvirksomheder, samt et område til særligt støjende idræt ud mod motorvejen. Ejendommen er i dag bebygget med en større lagerbygning, som udgør Lidl's centrallager med tilhørende administrationsbygninger.

Planforhold

Kommuneplan 2013-2015

Området ligger inden for kommuneplanramme 0735-E1 i Kommuneplan 2013-2025, som udlægger området til erhvervsformål. Inden for rammeområde 0735-E1 kan der etableres kontor- og serviceerhverv samt lettere industri i virksomhedsklasse 1-4. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 og der muliggøres en maksimal bygningshøjde på 10 meter.

Gældende lokalplan

Området er desuden omfattet af Lokalplan 0553-12 "Industri nord 3 – og støjende idræt", vedtaget i 1999. Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i form af bygninger og anlæg til virksomhedstyper med stort arealbehov, stort forbrug af arbejdskraft og høj trafikintensitet. Jf. Lokalplan 0553-12 må bygningshøjden ikke overstige 2 etager og 8,5 meter medmindre Byrådet særligt tillader det og anvendelsen taler for det. I en afstand af indtil 250 meter fra Højvangen kan der ved større, samlede bygningsanlæg tillades en bygningshøjde på 3 etager og 14 meter.

Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg og en ny lokalplan, da den maksimale højde på højlageret overstiger den maksimale højde tilladt i kommune- og lokalplan. Desuden ændres den specifikke anvendelse i kommuneplanens rammedel fra "kontor- og serviceerhverv samt lettere industri - virksomhedsklasse 1-4" til "kontor- og serviceerhverv, lettere industri samt transporterhverv og transport- eller lagertunge virksomheder- virksomhedsklasse 1-6".

Indkaldelse af idéer og forslag

Der er indkaldt idéer og forslag i perioden 22. juni 2017 til 28. juli 2017. Der er indkommet 1 høringsvar om forhold, der ikke vedrører selve lokalplanområdet. Høringssvaret har derfor ikke givet anledning til ændringer. Høringssvaret er vedlagt som bilag.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens indhold beskrives med afsæt i områdets eksisterende udformning. Der kan suppleres med en situationsplan og illustrationer, der ledsages af en kortfattet billedtekst.

Anvendelse

Kontor- og serviceerhverv, lettere industri samt transporterhverv og transport- eller lagertunge virksomheder - virksomhedsklasse 1-6.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen skal muliggøre en bebyggelsesprocent på op til 50 for den enkelte ejendom og udlægge byggefelter med forskellige bygningshøjder. Der udlægges byggefelter omkring den eksisterende bebyggelse samt 2 byggefelter til ny bebyggelse i hhv. den østlige og den vestlige ende af det eksisterende lager.

Den generelle bygningshøjde fastlægges til maks. 10 meter, mens den for det østligste af de nye byggefelter, hvor højlageret påtænkes placeres, fastlægges til maks. 35 meter.



Illustrationsplan der viser hvordan området kan komme til at tage sig ud.

Bebyggelsen skal opføres i grå, sorte og hvide nuancer, så der skabes en sammenhæng med de omkringliggende bygninger og de eksisterende bygninger inden for området. Der fastlægges særlige bestemmelser for det planlagte højlager, som skal sikre en farvemæssig variation i facaden under hensyntagen til den tekniske facadeløsning. Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til farveholdningen af facaden samt udformning og omfang af skiltning.



Visualisering af hvordan det planlagte højlager kan komme til at se ud set fra den østlige ende af Profilvervej.

Trafik og parkering

Adgang til området sikres gennem eksisterende vejadgange fra Profilvervej syd for planområdet.

Da baggrunden for ønsket om etablering af højlageret er at optimere driften af det eksisterende lager, herunder at give mulighed for et bedre lagerflow, forventes det ikke at trafikbelastningen til og fra lageret vil forøges i forhold til niveauet i dag.

Miljøscreening

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

Tidsplan

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 8 uger, da kommuneplantillægget vurderes at have principiel karakter. Baggrunden herfor er, at der med dette kommuneplantillæg åbnes op for byggeri i op til 35 m og dermed højlager. Dette åbner op for, at området kan udvikles med en væsentlig anden karakter og byggeri i en sådan højde, der vil påvirke omgivelserne mere.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages af Byrådet i januar 2018.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg 64.pdf

Forslag til Lokalplan 0735-31 Ved Profilvervej

Hørings svar - Prime Cargo

Lokalplanen understøtter Erhvervsstrategi 2022 ved at danne plangrundlag for attraktive erhvervsgrunde. Erhvervsgrunde i hovedparten af lokalplanområdet vil have en stor synlighed fra en overordnet vej (Nr. Bjertvej), hvilket er en faktor efterspurgt af virksomheder.

Lokalplanen understøtter Arkitekturstrategien ved at have fokus på, hvordan bebyggelsen skal se ud på et meget eksponeret skrånende areal i Elbodalen.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Daugaard Pedersen A/S, som repræsenterer grundejeren af den største del af lokalplanområdet. Da det over tre år ikke lykkedes at sætte gang i realisering af den hidtil gældende lokalplan (lokalplan 0514-31), ønsker grundejeren, at der i området åbnes op for produktionserhverv og at lokalplanområdet kan fremstå med karakter som det nærliggende erhvervsområde på den vestlige side af Birkemosevej.

Udover lokalplanområdet for den gældende lokalplan 0514-31 omfatter planforslaget også to ejendomme på hjørnet af Birkemosevej og Nr. Bjertvej, som er omfattet af lokalplan 0516-11. Ejendommene medtages i det nye lokalplanområde for at harmonisere bestemmelser, som regulerer bebyggelsen og anvendelse af ubebyggede arealer i hele erhvervsområdet nordøst for krydset af Nr. Bjertvej og Birkemosevej.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelse af det ønskede erhvervsbyggeri og for at sikre, at bebyggelsen og tilhørende anlæg placeres og udformes med hensyntagen til områdets landskab og naturværdier.

Forslag til lokalplanen og kommuneplantillægget fremgår af bilag.

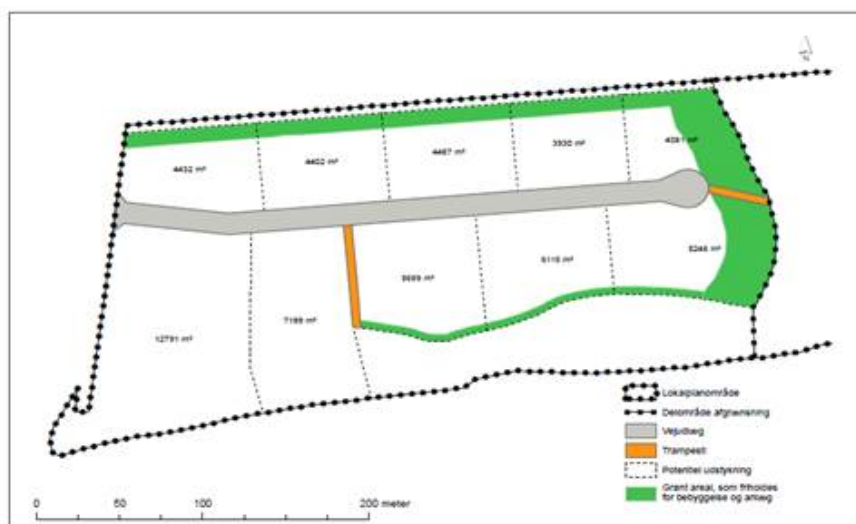


Illustration af udstykning af lokalplanområdet med maksimal stamvej

Planforhold

Området er omfattet af eksisterende lokalplaner:

- lokalplan 0514-31 Ved Birkemosevej - et erhvervsområde og
- lokalplan 0516-11 Birkemosevej - et område til erhvervsformål.

Ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse, ophæves lokalplan 0514-31 helt og lokalplan 0516-11 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

For at sikre overensstemmelse mellem lokalplanen og Kommuneplan 2013-2025 er der udarbejdet forslag til kommuneplantillæg 65. Kommuneplantillægget justerer afgrænsningen mellem rammeområderne 0514-E2 og 0514-G2, som blev fastlagt i forbindelse med den tidligere lokalplanlægning. Desuden udvides rammeområde 0514-E2, så hele erhvervsområdet nordøst for krydset af Nr. Bjertvej og Birkemosevej bliver omfattet af det samme rammeområde. Kommuneplantillægget tilføjer til rammebestemmelserne for rammeområde 0514-E2, at der tillades virksomheder med transport om natten, såfremt der overholdes minimumsafstand på 100 meter til boliger. Virksomheder med transport om natten klassificeres som miljøklasse 4. Det er ikke intentionen med planlægningen at åbne op for virksomheder fra klasse 4 omfattende virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et areal på 11,7 ha i den nordøstlige udkant af Kolding. Lokalplanen fastholder området i byzone.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Den vestlige del af lokalplanområdet med mere skrånende terræn udlægges til et grønt område med naturpræg. Dette område, som er omfattet af landskabelige, geologiske og naturbeskyttelsesinteresser, friholdes for bebyggelse.

Den vestlige og højtliggende del af lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsbebyggelse med tilhørende køre-, parkerings- og opholdsarealer. Der tillades virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne inden for miljøklasse 1-3 og virksomheder inden for klasse 4 på grund af transport i nattetimer. Disse klasse 4-virksomheder tillades kun på arealer beliggende mindst 100 meter fra boliger. Langs Nr. Bjertvej, i den vestlige del af erhvervsområdet, udlægges også et fælles grønt areal med et regnvandsbassin.

Mod erhvervsområdets afgrænsning mod nord, øst og syd fastlægger lokalplanen en byggelinje samt et grønt areal, som indgår i udstykning af erhvervsgrunde men friholdes for bebyggelse og anlæg. Derved sikres at bebyggelserne og anlæg placeres med respekt for omgivende åbne landskab. Ud fra formål om landskabelig indpasning af byggeriet fastlægger lokalplanen også maksimale bebyggelseshøjder gennem angivelse af maksimale koter og indeholder bestemmelser om bebyggelsens og anlægs udformning på de mest eksponerede arealer.

De tilladte farver for bebyggelsen er videreført fra lokalplanen for erhvervsområdet vest for Birkemosevej for at sikre, at erhvervsområderne vil fremtræde som sammenhængende.

Lokalplanens bestemmelser om skiltning sikrer, at skiltningen ikke virker dominerende i området, især af hensyn til oplevelsen af det værdifulde landskab mod øst og trafikikkerhed på Nr. Bjertvej.

I øvrigt giver lokalplanen fleksible muligheder så vidt det angår bebyggelsens materialer, grundenes størrelser og disponering.

Adgang til erhvervsområdet skal ske fra Birkemosevej ad en ny centralt beliggende stamvej.

For at sikre eksisterende læhegn og træbeplantninger som karakteristiske landskabelige elementer, indeholder lokalplanen også bestemmelser om bevaring af eksisterende markante beplantninger og etablering af eventuelle erstatningsbeplantninger.

Lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Nr. Bjertvej mod syd og togtrafikstøj fra banetraceet mod øst, hvorfor der forventes behov for etablering af støjdæmpende foranstaltninger ved støjfølsomme anvendelser (kontorerhverv og lign.).

Miljøscreening

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 4 uger i perioden 13. september 2017 – 11. oktober 2017. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- Kommuneplantillægget vurderes ikke at have principiel karakter.
- Planforslagene vurderes ikke at være særlig omfangsrige.
- Høringsperioden ligger uden for sædvanlige ferieperioder.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages af Plan- og Boligudvalget den 13. november 2017, eller hvis der ikke kommer indsigelser, administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.

Bilag

Kommuneplantillæg 65_forslag

Punkt 13: Synopsis for lokalplan 0723-11, Centervej

17/14513

Resumé

ARC Nordic har for ejerne af Centervej 2 sendt ansøgning om udarbejdelse af lokalplan, som muliggør en anvendelse af området til 46-50 tæt-lav boliger.

Området er udlagt til erhvervsformål i den gældende lokalplan og kommuneplan. Derfor kræver projektet, at der tilvejebringes ny lokalplan og kommuneplantillæg. Forinden skal der indkaldes ideer og forslag i henhold til Planloven.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der indkaldes ideer og forslag i henhold til Planloven,

at udarbejdelse af lokalplanforslag 0723-11 – Boliger ved Centervej med tilhørende kommuneplantillæg igangsættes.

Sagsfremstilling

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

Lokalplanlægning for området er i overensstemmelse med Plan- og Boligudvalgets politik i forhold til at sikre et varieret udbud af bosætningsmuligheder.

Baggrund for planlægning

ARC Nordic ønsker at udvikle ejendommen med 46-50 boliger.

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

Lokalplanens indhold

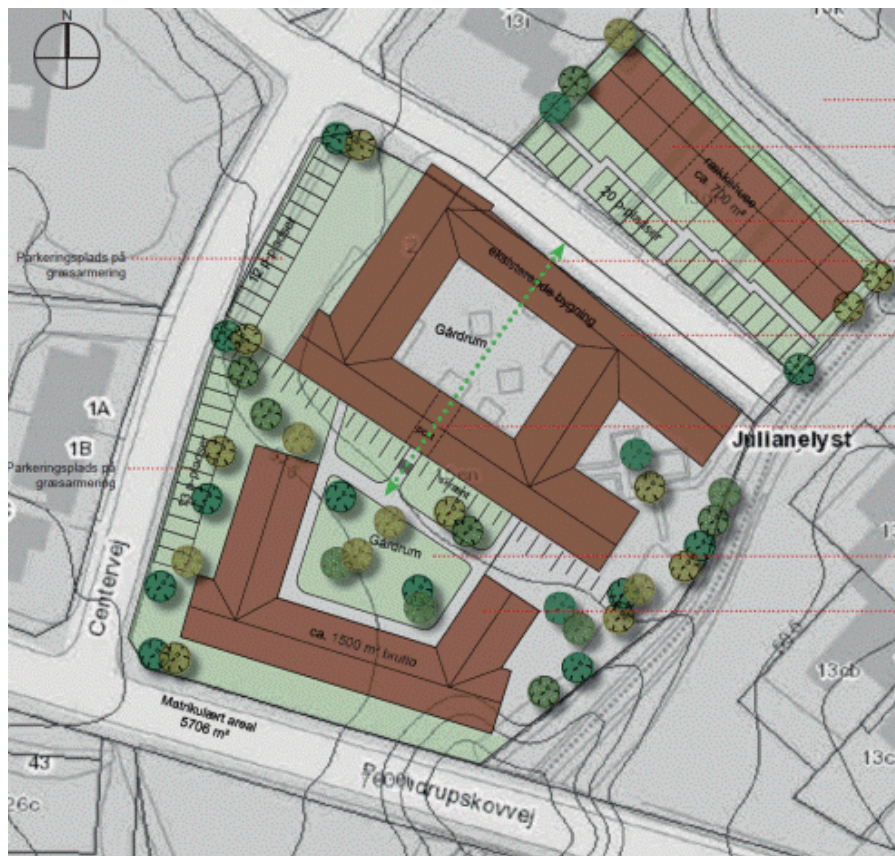
Den foreslåede bebyggelse skal videreføre den eksisterende bygningsstruktur. Endvidere vil nye boliger blive opført i gåafstand til indkøbscenteret. Principperne i Arkitekturstrategien følges således.

ARC Nordic har ansøgt om, at få udarbejdet plangrundlag for at etablere 46 – 50 boliger ved Centervej 2. Der er tale om tæt-lav boliger – både som nybyggeri og som omdannelse af eksisterende erhvervsbygning.

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

Særlig fokuspunkter i planarbejdet vil være:

1. Håndtering af støj fra Bramdrupskovvej.
2. Byggeriets placering og udformning hvor Arkitekturstrategiens principper vil blive brugt som afsæt.
3. Parkering.



Eksisterende Planforhold

Eksisterende Lokalplanen giver kun begrænset mulighed for boliger: ”der må, efter byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, indrettes boliger i området, dog hovedsageligt kun i tilknytning til bestående virksomhed” (lokalplan 0722-32; §3.2.3)

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

I første omgang er der tale om en anvendelsesændring, hvor der skal indkaldes ideer og forslag i henhold til Planloven.

Der skal efterfølgende udarbejdes såvel ny lokalplan som ændring i kommuneplanens rammer, hvis projektet skal gennemføres.

ARC Nordic har tilbudt at forestå lokalplanforslaget med kommuneplantillæg.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.

Punkt 14: Synopsis - Detailhandel og aflastningsområder

17/13999

Resumé

Med ændringen af planloven er der nu åbnet mulighed for, at kommunerne kan udlægge nye aflastningsområder og udvide eksisterende. Med dette punkt lægges der op til igangsætning af en planlægningsproces, hvor mulighederne for en udvidelse af aflastningsområdet ved Kolding Storcenter vurderes nærmere med baggrund i analyser for kundegrundlag, oplandseffekt m.v.

En egentlig planlægning for en udvidelse skal ske som tillæg til kommuneplan 2017. I forhold til planlægningens kompleksitet må det forventes, at planarbejdet strækker sig ind i 2018.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der igangsættes en planlægningsproces med henblik på en mulig udvidelse af aflastningsområdet ved Kolding Storcenter.

Sagsfremstilling

Med den nye planlov, der trådte i kraft pr. 15. juni 2017, er der mulighed for, at kommunerne kan udlægge nye aflastningsområder og udvide eksisterende. Formålet med et aflastningsområde er bl.a. at aflaste bymidten ved at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten – eksempelvis store udvalgswarebutikker. Arealer til butiksfremstilling skal som hidtil fortrinsvis placeres i bymidter og bydelscentre.

Der har vist sig interesse for en udvidelse af aflastningsområdet ved Kolding Storcenter, idet Kolding Kommune har modtaget flere henvendelser om nye større butiksetableringer i området - både syd og vest for området. Derfor foreslås der igangsat en planlægningsproces for en mulig udvidelse af aflastningsområdet ved storcenteret, hvor selve storcenterområdet, området vest for Vejlevej (Danfoss-grunden) og området syd for Kolding Storcenter (Kolding Retailpark), medtages i processen.



Aflastningsområder

Aflastningsområder udpeges i Kommuneplanen som en del af kommunens samlede detailhandelsstruktur, bestående af bymidte, bydelscentre, lokalcentre, aflastningscenter og områder til pladskrævende varer.

I Kolding Kommune er udpeget ét aflastningsområde, omfattende Kolding Storcenter. Området blev planlagt og etableret i begyndelsen af 1990'erne, før lovgivningen i 1997 blev ændret og fremadrettet vanskeliggjorde udlæg og udvidelse af aflastningsområder.

Krav til redegørelse

Med den nye lovgivnings muligheder er der en række nye krav til kommuneplanens redegørelse vedr. nye aflastningsområder og udvidelse af eksisterende aflastningsområder.

Kommunen skal bl.a. redegøre for det kundeunderlag, som etablering af nye butikker i et aflastningsområde baseres på og det opland, som aflastningsområdet henvender sig til. Herudover skal der gives en vurdering af:

- 1) Hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne.
- 2) Hvordan det planlagte aflastningsområde kan påvirke butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne.
- 3) Hvordan det planlagte aflastningsområde, bl.a. set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt (handelsbalance) i forhold til nabokommuner.

Den nye planlov indebærer, at statens interesser - i praksis gennemført ved Erhvervsstyrelsens plantilsyn – stadig skal sikres. Det betyder, at en manglende eller utilstrækkelig redegørelse for kundegrundlag mv. vil kunne afføde et veto fra staten. Et aflastningsområde vil fortsat være af ”national interesse”.

I et aflastningsområde kan der ikke planlægges udvidelser udelukkende til dagligvarebutikker. Med den nye planlov indføres en ny hjemmel om, at der i en lokalplan stilles krav om, at der er etableret udvalgswarebutikker før, eller senest samtidig med, at der etableres en dagligvarebutik i et aflastningsområde.

Afledt af den nye planlovs ophævelse af butiksstørrelse for udvalgsvarer (hvor grænsen førhen var 2000 m²), er det muligt inden for aflastningsområder at udlægge arealer til butikker med pladskrævende varer.

Vejledning, tolkning og metoder

Erhvervsstyrelsen har sendt et udkast til vejledning i høring med frist for høringsvar senest den 14. august 2017. Forvaltningen vurderer, at denne vejledning giver en god beskrivelse af fremgangsmetodik til analyser, vurderinger og planlægning. Vejledningen afklarer dog ikke alle forhold omkring redegørelseskrav. Særligt kan der vise sig nogle udfordringer med at opnå en entydig forståelse af, hvordan oplandet til et aflastningsområde skal defineres.

I vejledning om detailhandelsplanlægning (juni 2017) beskrives en række forskellige trin (steps) kommunen skal igennem for at vurdere behov for og påvirkning ved evt. udvidelse/nyudlæg af aflastningsområder. Før der kan tages endelig stilling til mulighed for udlæg eller udvidelser, forudsættes det, at der foreligger en række analyser af bl.a. påvirkning af priser og konkurrence.

Intentionen med Planlovens muliggørelse af aflastningsområder er, at områderne skal medvirke til at styrke konkurrencen (større vareudvalg/ lavere priser for forbrugerne). Der skal tages afvejet hensyn til påvirkning af midtbyens butikker samt handel i kommunens øvrige byer og butikker, og der skal være balance i henholdsvis kommunens størrelse og størrelsen på det konkrete aflastningscenter samt påvirkningen i forhold til andre kommuner. Ud fra de overordnede hensyn kan det ikke udelukkes, at der vil være forskellige tolkninger og holdninger til de selvsamme data.

Tidsperspektiv

Som led i planarbejdet vil der blive gennemført en indkaldelse af idéer og forslag til et kommuneplantillæg, hvilket samtidig kan afføde, at andre projekter og placeringer vil komme til at indgå i analyserne og det videre planarbejde. I forhold til planlægningens kompleksitet er det forvaltningens forventning, at planarbejdet strækker sig ind i 2018.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Forslaget indstilles til godkendelse med den supplerende bemærkning, at redegørelsen vedr. udvidelsen af aflastningsområdet skal forelægges til politisk behandling, inden der igangsættes en egentlig ny planlægning.

Punkt 15: Landzoneansøgning ved Kongensgade 91, Christiansfeld

17/3082

Resumé

Udvalgsmedlem Molle Lykke Nielsen (DF) har anmodet om, at følgende fremlægges på Plan- og Boligudvalgets dagsorden:

"Er det muligt at udarbejde en lokalplan for Kongensgade 91, så området overføres til byzone, og det bliver muligt at opføre 2 boliger på ejendommen".

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der ikke udarbejdes lokalplan for boliger ved området ved Kongensgade 91.

Sagsfremstilling

Udvalgsmedlem Molle Lykke Nielsen (DF) har anmodet om, at følgende fremlægges på Plan- og Boligudvalgets dagsorden:

"Er det muligt at udarbejde en lokalplan for Kongensgade 91, så området overføres til byzone, og det bliver muligt at opføre 2 boliger på ejendommen".

Forvaltningens bemærkninger

Ejeren af Kongensgade 91, Christiansfeld har fremsendt ansøgning om landzonetilladelse til etablering 2 boliger på ejendommen Kongensgade 91, Christiansfeld.



Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde 1313.B2, men er stadig beliggende i landzone.

Der er 2 tilgange til evt. udvikling af ejendommen:

1. Landzonetilladelse.
2. Lokalplan der overfører ejendommen til byzone i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Forvaltningen har udtalt sig positivt om landzonetilladelse til en bolig på ejendommen. Der kan ikke gives landzonetilladelse til 2 eller flere boliger, da det vil være i strid med intentionerne i landzonebestemmelserne og klagenævnets praksis.

Hvis der skal udvikles yderligere, skal det ske via lokalplanlægning for hele rammeområdet nord for Allervej.

Det er forvaltningens vurdering, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at udvikle ejendommen yderligere med boliger og overføre den til byzone.

Ejendommene nord for Allervej er beliggende løsrevet fra den øvrige by, og hvis der skal ses på ny udvikling, bør det reelt være i form af erhvervsudvikling, som de primære arealer nord Allervej er udlagt til. De få arealer, som er udlagt til boligformål nord for Allervej, er sandsynligvis sket med afsæt i den anvendelse, der var i området, da de blev medtaget i Kommuneplanen i daværende Christiansfeld Kommune.

Generelt kan forvaltningen ikke anbefale, at lokalplanlægning for kun 2 boliger prioriteres.

Ejendommen er beliggende op ad Koldingvej, som er af de primære hovedveje, så der vil også være en potentiel konflikt med støj. Som minimum vil det forventeligt kræve, at der arbejdes med støjafskærmning.

En støjafskærmning det pågældende sted vil kunne påvirke ankomsten til Christiansfeld som UNESCO by uhensigtsmæssigt.

Som konsekvens af ovenstående er det forvaltningens anbefaling, at Kommuneplanen ved næste revision tilrettes, så ejendommen Kongensgade 89 – 93 ikke længere er en del af kommuneplanens rammer.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Mølle Lykke Nielsen, Asger Christensen og Knud Erik Langhoff) godkendte indstillingen.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Mølle Lykke Nielsen, Asger Christensen og Knud Erik Langhoff) stemte i mod indstillingen.

Herefter begærede Mølle Lykke Nielsen sagen i Byrådet.

Punkt 16: Lovliggørelse af ændring af tagkonstruktion og tagbeklædning på bevaringsværdig ejendom, Lindegade 41, Christiansfeld

17/14455

Resumé

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

Plan- og Boligudvalget traf den 14. december 2015 afgørelse om delvis fysisk lovliggørelse. Udvalget har desuden behandlet sagen på møde den 8. februar 2016, hvor afgørelsen blev fastholdt.

Forvaltningen traf den 4. marts 2016 afgørelse om fysisk lovliggørelse af den ændrede tagkonstruktion samt tagbeklædning. Denne afgørelse har ansøger påklaget først til Statsforvaltningen, og siden hen til Planklagenævnet. Planklagenævnet har truffet afgørelse om ophævelse af forvaltningens afgørelse og hjemsendt sagen til fornyet behandling.

Forvaltningen har vurderet sagen på ny.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan- og Boligudvalget beslutter, at der holdes fast i en fysisk lovliggørelse i form af påbud om:

- Tilbageførsel af tagkonstruktion til den oprindelige.
- Ændring af tagbeklædning til rød vingetegl.

Sagsfremstilling

Udvalgsbeslutning 14. december 2015

Sagen blev behandlet på Plan- og Boligudvalget den 14. december 2015, hvor der blev besluttet at foretage en kombination af retlig og fysisk lovliggørelse fordelt med:

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

1. Opretholdelse af overdækket areal og tagterrasse.
2. Anvendelsesændring fra enfamiliehus til etagebolig.
3. Indretning af uudnyttet tagrum til bolig.

samt

B. Fysisk lovliggørelse i form af påbud om:

1. Tilbageførsel af tagkonstruktion til den oprindelige.
2. Ændring af tagbeklædning til rød vingetegl.
3. Udskiftning af PVC-vinduer/døre til træ-vinduer/døre.

Ved den efterfølgende sagsbehandling er der meddelt tilladelse med tilhørende dispensation til den retslige lovliggørelse.

Derudover har ejer redegjort for, at vinduer og døre er udført som træ-alu vinduer og døre, hvorfor krav om fysisk lovliggørelse heraf er frafald.

Tilbage er den fysiske lovliggørelse af tilbageførsel af tagkonstruktionen til den oprindelige samt ændring af tagbeklædning til rød vingetegl.

Historisk sagsfremstilling

Den historiske sagsfremstilling frem til udvalgsbeslutning den 14. december 2015 er vedlagt som Bilag 0. Bilagene 1-8 er bilag fra selvsamme indstilling.

Sagsfremstilling fra 14. december 2015 til 14. august 2017

I Bilag 10 findes en detaljeret sagsfremstilling af forløbet efter udvalgsbeslutningen den 14. december 2015.

Planklagenævnet har ved afgørelse den 14. august 2017 ophævet forvaltningens afgørelse og hjemsendt sagen til fornyet behandling. Planklagenævnets afgørelse er vedlagt som Bilag 9.

Planklagenævnet finder ikke, at det er i strid med lokalplanens principper at dispensere fra lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser i §§ 6.1, 7.5 og 7.10. Planklagenævnet vurderer, at det derfor er muligt for kommunen at dispensere fra bestemmelserne efter en konkret vurdering.

Forvaltningen har vurderet, at den udførte ændring af tagkonstruktion og tagbeklædning er i strid med lokalplanens principper, og at der derfor ikke kan meddeles dispensation. Planklagenævnet fremhæver, at kommunen ikke har foretaget den fornødne konkrete vurdering af, om kommunen ønsker at meddele en dispensation.

Planklagenævnet bemærker ligeledes, at der er tale om en skønsmæssig afgørelse, om kommunen i det konkrete tilfælde vil meddele dispensation eller give afslag. Kommunen skal i den konkrete sag foretage en saglig vurdering samt tage stilling til lighedsgrundsætningen.

Ny indstilling

Forvaltningen foreslår at fastholde en afgørelse omkring fysisk lovliggørelse i form af påbud om:

- Tilbageførsel af tagkonstruktion til den oprindelige.
- Ændring af tagbeklædning til rød vingetegl.

Ændringen af tagkonstruktionen samt tagbeklædning er i strid med følgende forhold i lokalplan nr. 1.142, september 2006:

- § 6.1 der må ikke ske ombygning eller andre forandringer af bygninger med høj bevaringsværdi uden Byrådets tilladelse.
- § 6.9 bygninger må have en højde på 8,5 m.
- § 7.5 der må ikke opsættes udhængstage eller lignende overdækninger.
- § 7.10 tage skal forsynes med tegl (traditionel dansk tegl).

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

I redegørelsen til lokalplan nr. 1.142 er det væsentligste formål at give mulighed for, at området kan anvendes til centerformål, beboelse m.m. Herudover er formålet at bevare flere bevaringsværdige bygninger i området, hvorfor der jævnfør § 6.1 i lokalplanen ikke må foretages en ombygning eller andre forandringer af bygninger med høj bevaringsværdi uden Byrådets tilladelse.

Lindegade 41 er i lokalplan 1.142 udnævnt til at være en bevaringsværdig bygning med en bevaringsværdi 3 efter SAVE-systemet.

Forvaltningen vurderer, at det er væsentligt, at historiske enkeltbygninger beliggende i en sammenhængende helhed bevarer deres udtryk for ikke at svække det samlede miljø. Lindegade 41 er opført i 1908 og indgik, før sin ombygning, som en af flere velbevarede villaer i husrækken på nordsiden af Lindegade. Ejendommen er opført i tysk nationalromantiskstil, der er kendetegnet for netop denne periode. Derfor blev Lindegade 41 udpeget som bevaringsværdig både ved udarbejdelsen af Kommuneatlas Christiansfeld i 1992 og i lokalplan 1.142 i 2006.

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

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

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

Ved beslutning om fysisk eller retlig lovliggørelse skal der foretages vurdering af en række forhold. Forvaltningen har foretaget denne vurdering på ny.

Kunne tilladelse være opnået?

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

Det er fortsat forvaltningens vurdering, at der ikke ville være meddelt tilladelse, såfremt der var blevet søgt inden byggeriet blev påbegyndt.

Lovens intentioner

Det udførte er i strid med lokalplanens bestemmelser. Planloven giver dog kommunen mulighed for at dispensere fra disse bestemmelser. Kommunen ønsker at fastholde de bevaringsværdige ejendomme i deres oprindelige udformning, hvorfor det indstilles at der ikke meddeles dispensation til det ansøgte.

God eller ond tro

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

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

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

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

Planklagenævnet har ikke anfægtet denne vurdering.

Hensynet til retsfølelsen

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

Præcedensvirkning

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

Planklagenævnet har ikke anfægtet denne vurdering.

Forvaltningens passivitet og ejers indrettelsessynspunkt

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

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

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

må anses for at være kommunens ansvar eller risiko, at kravet om lovliggørelse ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt.

Planklagenævnet har ikke anfægtet denne vurdering.

Privatøkonomiske og samfundsøkonomiske konsekvenser

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

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

Planklagenævnet har ikke anfægtet denne vurdering.

Proportionalitet

Ved en afgørelse om lovliggørelse skal proportionalitetsprincippet betragtes.

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

Lighedsgrundsætningen

Lighedsgrundsætningen siger, at der hverken må forekomme direkte eller indirekte forskelsbehandling. Forvaltningen er således underlagt et krav om, at der ikke må gøres forskel på ensartede tilfælde.

Forvaltningen har haft en lignende sag i Christiansfeld, hvor ejer også har påklaget forvaltningens afslag på dispensation til allerede isatte plastvinduer. Denne ejendom er dog beliggende i et andet lokalplanområde, men lokalplanen har til formål at sikre en bevaring af det eksisterende og oprindelige bymiljø samt sikre at den fremtidige udvikling sker under hensyntagen til det historiske bymiljø. Også i denne lokalplan kan fredede og bevaringsværdige bygninger kun ombygges, ændres eller nedrives med en tilladelse fra Byrådet.

Naturklagenævnet gav ikke klager medhold i klagen med følgende begrundelse:

”Det er i planlovens § 15 fastlagt, hvad der skal og kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan. Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 14, kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Indeholder en lokalplan en sådan kompetencenorm, kan de pågældende ændringer kun ske, efter at kommunen har meddelt dispensation hertil i medfør af planlovens § 19.

Lokalplanen indeholder i § 5.2 et forbud mod ændringer af den eksisterende bebyggelse uden kommunens tilladelse, det vil sige dispensation fra lokalplanen.

Om kommunen i dette tilfælde vil meddele dispensation fra lokalplanen beror på et ikke retligt skøn, der ikke kan efterprøves af Naturklagenævnet.”

Trods et efterfølgende påbud om udskiftning af de isatte plastvinduer til trævinduer, er vinduerne endnu ikke udskiftet. Kommunen anmeldte den manglende udskiftning til politiet, hvor ejer i 2014 blev idømt tvangsbøder for ikke at efterkomme det meddelte påbud. Ejer pålægges dags dato stadig tvangsbøder for den manglende udskiftning af vinduer.

Forvaltningens indstilling

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

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

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

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

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

Forvaltningen anbefaler, at forholdene vedrørende Lindegade 41 lovliggøres fysisk til det niveau, der er nødvendigt for, at ejendommen stadig vil tilhøre den bevaringsværdige bygningsmasse i Lindegade.

Såfremt udvalget er enig i dette niveau, vil det medføre, at der kan træffes beslutning om en fysisk lovliggørelse, men med en ændret henvisning til bestemmelserne i lokalplanen og dermed ændret begrundelse for afgørelsen.

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

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

Følgende fysiske lovliggørelse vurderes at sikre bygningens bevaringsværdi:

Fysisk lovliggørelse i form af påbud om:

- Tilbageførsel af tagkonstruktion til den oprindelige.
- Ændring af tagbeklædning til rød vingetegl.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke på ny skal foretages høring i området, idet der ikke er ændret på sagens faktiske forhold.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.

Bilag

Bilag 0 Dagsordenpunkt 14.12.2015 - Lovliggørelse af ombygning

Bilag 1 Oversigtskort

Bilag 2 Bevaringsværdi

Bilag 3 Billeder Lindegade 41

Bilag 4 Sagshistorik

Bilag 5 Besigtigelsesreferat fra møde den 30. oktober 2014

Bilag 6 Mødereferat 16.9.2015

Bilag 7 definition bevaringsværdi

Bilag 8 Retlig kontra fysisk

Bilag 9 Afgørelse fra Planklagenævnet - hjemsendt til fornyet sagsbehandling

Bilag 10 Sagsfremstilling fra udvalgsbeslutning 14.12.2015 til Planklagenævnets afgørelse den 14.08.2017

Punkt 17: Dispensation fra lokalplan 1014-3A, Thyrasvej 12/Fabriksvej 30, Kolding

17/12589

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen modtog den 3. juli 2017 en ansøgning om dispensation fra lokalplan 1014 – 3A til, at der på ejendommen, beliggende Thyrasvej 12/Fabriksvej 30, 6000 Kolding, kan drives virksomhed (snedkeri) af en anden, end den der bebor boligen af ejendommen.

Lokalplanen er vedtaget i 1979.

Af lokalplanens § 3.1 fremgår det, at der på ejendommen kun med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse må drives virksomhed af andre end den, der bebor ejendommen.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation efter planloven § 19.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der under forudsætning af, at der ved naboorientering ikke fremkommer væsentlige bemærkninger dispenseres fra tilknytningskravet, så der på ejendommen, beliggende Fabriksvej 30/Thyrasvej 12, 6000 Kolding, kan drives virksomhed af en anden, end den der bebor boligen af ejendommen.

Sagsfremstilling

Boligen er beliggende som markeret med en blå prik på kortudsnittet herunder. Virksomheden ligger nordvest for et udendørs opholdsareal, som adskiller boligen fra virksomheden, som p.t. er snedkeri.

Der er den 22. oktober 2015 givet dispensation vedrørende Fabriksvej 40/Thyrasvej 2, 6000 Kolding, til at virksomheden på denne ejendom kunne drives af en anden end beboeren af boligen på ejendommen. Det var dog anført som en betingelse, at den der beboede boligen på ejendommen skulle eje ejendommen.

Forvaltningen har den 3. april 2017 på forespørgsel fra ejendomsmægler Glenn Riis, i tråd med tidligere afgørelse, udtrykt forventning om afslag på evt. dispensationsansøgning fra samme tilknytningskrav på Fabriksvej 24/Thyrasvej 18, 6000 Kolding. Glenn Riis anførte, at den potentielle nye ejer af grunden ikke var interesseret i grunden uden fritagelse fra samhørighedskravet, bestemt i lokalplanen.

Både i det aktuelle tilfælde og i de to andre fortilfælde, har det været anført, at samhørighedskravet bliver opfattet som forældet, som en hindring for naturlig udvikling eller en uønsket stavnsbinding.

Det er forvaltningens seneste vurdering, at hensynet som skal vises under udøvelse af erhverv i forhold til beboelse, også på samme grund, er et hensyn som bliver varetaget af Miljøbeskyttelsesloven, og at lokalplanens tilknytningskrav herved bliver irrelevant.

I denne sammenhæng kan der argumenteres for, at der ikke skal udvises, hverken større eller mindre, hensyn til en driftsleder og dennes husstand, end til en anden beboer, virksomheden uvedkommende.

Forvaltningens indstilling

Forvaltningen indstiller på denne baggrund, at der arbejdes for dispensation fra tilknytningskravet, således at der på ejendommen, beliggende Fabriksvej 30/Thyrasvej 12, 6000 Kolding, kan drives virksomhed af en anden, end den der bebor boligen af ejendommen.

Det betyder, at Bjarne Sørensen, eller en anden, kan drive virksomhed på Fabriksvej 30, 6000 Kolding og udleje boligen på Thyrasvej 12, 6000 Kolding til en lejer, som kan være virksomheden vedkommende eller uvedkommende.

Forvaltningen formoder, at en dispensation efter Plan- og Boligudvalgets beslutning vil danne præcedens i nye dispensationsager i området.

Dispensationen vil blive givet under forudsætning af, at der ved naboorientering i hele lokalplanområdet, hvor lokalplan 1014 – 3A gælder, ikke indkommer væsentlige bemærkninger, som taler i mod dispensation.

Såfremt der indkommer væsentlige indsigelser ved naboorienteringen, vil sagen blive forelagt udvalget igen.

Ejerne af ejendomme, som tidligere har søgt dispensation i sagerne fra 2015 og 2017, vil blive gjort opmærksom på afgørelsen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.

Bilag

Dispensationsansøgning

Lokalplan nr. 1014-3A.pdf

Punkt 18: Pavilloner på Ravnhavevej 1 i Christiansfeld

17/15199

Resumé

Plan- og Boligudvalget behandlede på mødet den 14. august 2014 en sag om opfølgning på indberetning af overnattende chauffører på virksomheder.

Udvalget traf beslutning om at pålægge forvaltningen at revurdere sagen om Ravnhavevej 1 i Christiansfeld og undersøge muligheden for at fremskynde lovliggørelse i byggesagen.

På den baggrund har forvaltningen gennemgået sagen.

Det er oplyst, at pavillonerne er opført i 2012.

Forvaltningen har i 2014 meddelt en planmæssig tilladelse til fortsat anvendelse af de midlertidige faciliteter til virksomhedens ansatte lastbilchauffører. I afgørelsen er nævnt, at der tillades hvil inden for arbejdstiden.

Der er ikke fulgt op på, at der også blev meddelt en byggetilladelse. Det er derfor dette, der nu udestår i sagen.

Da den planmæssige afgørelse, der er truffet, overholdes og da forvaltningen efter virksomhedens tidligere ansøgningen kunne have givet en tilladelse frem til 2017, ses der ikke at være grundlag for at fremskynde lovliggørelsen ved at kræve, at pavillonerne fjernes før den 31. december 2017.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der arbejdes for at udstede en lovliggørende byggetilladelse med vilkår om, at pavillonerne er fjernet den 31. december 2017.

Sagsfremstilling

Den 12. maj 2014 traf forvaltningen, efter en klage fra "Foreningen Rejsearbejdere.dk", en afgørelse om, at virksomheden beliggende Ravnhavevej 1 i Christiansfeld fortsat kunne anvende nogle midlertidige faciliteter til deres ansatte lastbilchauffører. I afgørelsen er nævnt, at der tillades hvil inden for arbejdstiden.

Der var alene tale om en planmæssig afgørelse. Forvaltningen ville i en lignende sag i dag ikke anvende samme formulering.

Der var tale om 3 pavilloner med en samlet størrelse på ca. 90 m².

Foruden den planmæssige afgørelse krævede faciliteterne byggetilladelse.

Da der var tale om midlertidigt opstillede pavilloner, ville en byggetilladelse på daværende tidspunkt kunne gives for 3 år. Dette er senere blevet reguleret i bygningsreglementet, så der nu kan gives midlertidige tilladelser på i alt 5 år.

Virksomheden søgte den 7. juni 2014 om byggetilladelse til projektet. Der var dialog mellem virksomheden og forvaltningen om, hvilket materiale der skulle fremsendes for at behandle sagen. Virksomheden var længe om at fremsende materialet og forvaltningen forsøgte at rykke for det. Byggesagen er derfor grundet både forvaltning og ansøger ikke blevet afsluttet, og ansøger har derfor ikke modtaget en lovliggørende byggetilladelse.

Da der er meddelt en planmæssig afgørelse til den midlertidige brug af pavillonerne, er det alene den manglende byggetilladelse til pavillonerne, der udestår for at gøre forholdene lovlige.

Ejer har oplyst, at pavillonerne blev opstillet i 2012.

Midlertidige pavilloner kan i henhold til bygningsreglementet opstilles i en tidsbegrænset periode mod lempeligere krav til energibestemmelserne. Dette betyder, at der med denne bestemmelse må opføres pavilloner med mindre krav til

eksempelvis isoleringstykkelser og opvarmningsformer. Lempelsen forudsætter dog, at de midlertidige konstruktioner fjernes senest 5 år efter opførelsen.

Permanente pavilloner eller pavilloner der benyttes udover de 5 år, skal opfylde de gældende krav til nybyggeri jævnfør bygningsreglementet. Da pavillonerne er opsat i 2012, vil der således kunne gives en byggetilladelse frem til udgangen af 2017, uden at pavillonerne skal opfylde kravene til nybyggeri.

Forvaltningen har siden maj 2017 været i dialog med ejer om den manglende lovliggørende byggetilladelse. Ejer har oplyst, at pavillonerne kun bliver brugt til madlavning og badefaciliteter og at de vil blive fjernet senest den 31. december 2017. Forvaltningen tilkendegav på den baggrund, at man var indforstået med, at pavillonerne bliver fjernet senest den 31. december 2017.

Med fjernelse af pavillonerne vil der ikke længere eksistere et ulovligt forhold.

Udvalget har imidlertid pålagt forvaltningen, at undersøge om lovliggørelsen kunne fremskyndes.

Lovliggørelse af byggeri kan ske på følgende 3 måder:

- Ved retlig lovliggørelse som betyder, at det ulovlige forhold gøres lovligt gennem efterfølgende tilladelse eller dispensation til opretholdelse af tilstanden. Herefter vil tilstanden ikke længere være ulovlig.
- Ved fysisk lovliggørelse som betyder, at byggeriet rent fysisk bringes i overensstemmelse med lovgivningen. Dette kan ske enten ved ombygning, nedrivning eller ved en kombination af disse.
- Endelig kan lovliggørelse ske ved en kombination af både retlig og fysisk lovliggørelse.

Ejer har oplyst, at man ikke frivilligt ønsker at fjerne pavillonerne før den 31. december 2017 og har den 29. august 2017 på ny ansøgt om retlig lovliggørelse ved byggetilladelse. I ansøgningen beskrives omfanget nu som 2 sammenbyggede pavilloner, indeholdende 4 hvilerum, køkken, toilet og opholdsrum, med et samlet areal på i alt ca. 60 m².

Virksomheden oplyser i ansøgningsmaterialet, at deres chauffører vil opholde sig 2-4 timer i de pågældende rum ad gangen.

Virksomheden ansøger om tilladelse til opførelse af midlertidige pavilloner, varende til den 1. juli 2018, idet der påtænkes at ansøge om nybyggeri med samme anvendelse.

Da den planmæssige afgørelse der er truffet overholdes og da forvaltningen efter virksomhedens tidligere ansøgningen kunne have givet en tilladelse frem til 2017, ses der ikke at være grundlag for at fremskynde lovliggørelsen ved at kræve, at pavillonerne fjernes før den 31. december 2017.

Forvaltningen indstiller derfor, at der arbejdes på at udstede en lovliggørende byggetilladelse under forudsætning af overholdelse af bygningsreglementets krav til midlertidige pavilloner. Eftersom pavillonerne blev opført i 2012, vil en eventuel tilladelse senest udløbe 31. december 2017. Det vil fremgå, som et vilkår i tilladelsen, at pavillonerne skal være fjernet den 31. december 2017. Såfremt forvaltningen konstaterer at dette ikke sker, vil der blive varslet påbud om at fjerne dem.

Såfremt virksomheden ønsker en forlængelse af perioden for bevaring af pavillonerne, vil dette blive betragtet som en ansøgning om permanent bebyggelse.

Forvaltningen vil i den forbindelse skulle foretage en ny planmæssig vurdering i henhold til lokalplanen og byggeriet skal i så fald overholde de gældende krav i bygningsreglementet til ny bebyggelse. Såfremt der indgives en sådan ansøgning, vil den blive forelagt udvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.

Punkt 19: Foreløbig godkendelse af helhedsplan for afd. 71, AAB Kolding

17/10272

Resumé

Bovia anmoder på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening om foreløbig godkendelse af helhedsplanen omhandlende Arbejdernes Andels-Boligforenings (AAB's) afdeling 71, beliggende Gåhlmannsvej 11-17 og Ryttermarksvej 2 og 4.

Den foreløbige helhedsplan er udarbejdet med henblik på en opretning af de massive indeklimatiske problemer, der findes i de 12 boliger på Ryttermarksvej 2 og 4, ligesom projektet desuden vil omfatte modernisering af køkkener og badeværelser samt øget tilgængelighed i de berørte boliger. Når de foreslåede forbedringer og ombygninger er gennemført vil byggeafsnittet på Ryttermarksvej 2 og 4 bestå af 12 fremtidssikrede boliger beliggende med en meget central placering i Kolding.

Det kan desuden oplyses, at der er søgt om huslejeste og kapitaltilførsel som et led i helhedsplanen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at det indstilles til Landsbygefonden, at Kolding Kommune principielt kan tilslutte sig projektet,

at det meddeles Landsbygefonden, at Kolding Kommune ikke kan tage stilling til de økonomiske konsekvenser, der eventuelt måtte være for kommunen, før der foreligger konkrete økonomiske beregninger, herunder beregning af behovet for kapitaltilførsel og garantistillelse,

at By- og Udviklingsforvaltningen fremadrettet bemyndiges til administrativt at prækvalificere helhedsplaner og foretage øvrige indstillinger til Landsbygefonden i forbindelse med fondens administration af de respektive støtteordninger, med den tilføjelse som følger af 2. afsnit.

Sagsfremstilling

Bovia anmoder på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) om foreløbig godkendelse af helhedsplanen omhandlende AAB's afdeling 71, beliggende Gåhlmannsvej 11-17 og Ryttermarksvej 2 og 4.

AAB's afdeling 71 består i alt af 36 familieboliger, der er opført som etageboliger. Byggeafsnittet ved Ryttermarksvej 2 og 4 som helhedsplanen hovedsageligt er rettet imod, består af 12 stk. 4-5 værelses familieboliger, der er opført i 1952/53, og som fordeler sig på 2 boligblokke. De øvrige boliger i afdeling 71, der er beliggende på Gåhlmannsvej, har tidligere tilbage i 2012 været igennem en større renoveringsproces – dog forholder det sig sådan, at en helhedsplan i udgangspunktet omfatter hele afdelingen, hvorfor Landsbygefonden har meddelt, at såfremt der måtte være elementer i byggeafsnittet på Gåhlmannsvej, der ligeledes skal rettes op, skal disse medtages i helhedsplanen.

Den foreløbige helhedsplan er udarbejdet med henblik på opretning af de massive indeklimatiske problemer med kuldegener, fugt og skimmelangreb, der findes i de 12 boliger på Ryttermarksvej 2 og 4. Projektet vil desuden omfatte modernisering af køkkener og badeværelser samt søgte på at øge tilgængelighed i de berørte boliger.

De byggetekniske svigt af fugtmæssig karakter hidrører dels fra uisolerede massive ydervægge, utætheder ved gulve og vægge i badeværelser samt fugtindtrængen gennem gulve og vægge i køkkener. Boligerne er herudover plaget af problemer med ringe lydisolering mellem de enkelte lejere. Afdelingen og AAB/Bovia ønsker derfor via en opretning af den mangelfulde isolering af klimaskærmen samt gennem iværksættelse af byggetekniske tiltag at fjerne låst indeklima- og skimmelproblematikkerne – dette både til gavn for de mennesker, der bor i boligerne og ikke mindst for at fremtidssikre bebyggelsen.

Ud over opretningen af de byggetekniske svigt ønskes bebyggelsen ligeledes fremtidssikret gennem etablering af mere moderne og gennemlyste boliger med flere og større værelser.

Det foreslås, at tilgængeligheden i de 12 boliger forbedres ved, at eksisterende trappetrin ombygges og udvides, således at alle lejligheder samt ældre kan betjenes via elevator.

Henset til de forholdsvis begrænsede opholdsarealer der findes ved terrænen, ønsker afdelingen endvidere, at der i forbindelse med de byggetekniske tiltag, etableres nye store altaner.

Der findes p.t. ikke tilgængelighedsboliger i kvarteret ved Ryttermarksvej, og når de foreslåede forbedringer og ombygninger er gennemført vil byggeafsnittet på Ryttermarksvej 2 og 4 bestå af 12 fremtidssikrede boliger beliggende med en meget central placering i Kolding.

Å Å Å

Den forelågte helhedsplan er udarbejdet i fortsættelse af Landsbyggefondens tilsagn om, at boligerne ved Ryttermarksvej 2 og 4 kan optages som "demonstrationsprojekt" jf. Å§ 13 i Landsbyggefondens renoveringsregulativ (renoveringsstatutesagen), som vedrører energibesparende foranstaltninger med lange levetider og tilbagebetalingstider, og som forbedrer ejendommens energistandard ud over gældende krav i bygningsreglementet.

Ud over renoveringsstatutesagen er der i tilknytningen til gennemførelsen af helhedsplanen oprettet en huslejestatue sag og en kapitaltilførsels sag hos Landsbyggefonden. Der er endnu ikke udarbejdet et anlægsgsbudget for renoveringen, ligesom finansieringen og de huslejemæssige konsekvenser fortsat er uafklarede. Det er oplyst, at behovet for kapitaltilførsel samlet set forventes at udgøre 500.000 kr., svarende til at kommunens låneandel forventes at udgøre 100.000 kr.

Kommunegarantien til gennemførelse af projektet fastlægges af kreditforeningen, og det er ikke usandsynligt, at garantien vil udgøre 100 % for så vidt angår udstødte lån til forbedringsarbejder. Det er kreditforeningen, som fastsætter ejendommens værdi, og kommunen vil skulle garantere for den del af det stødte lån, som ligger udover 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden påtager sig en garanti for 50 % af kommunens eventuelle tab som følge af garantiforpligtigelsen på det stødte lån.

Der tages i denne sag kun stilling til, hvorvidt Kolding Kommune principielt kan tilslutte sig projektet, og dermed er indstillet på at godkende den forelågte helhedsplan. Først når Landsbyggefonden i samarbejde med AAB/Bovia har udarbejdet en konkret finansieringsskitse, er det muligt for kommunen at forholde sig til de økonomiske konsekvenser af helhedsplanen. Det foreslås derfor, at det indstilles til fonden, at Kolding Kommune kan godkende den forelågte helhedsplan med det forbehold, at der ikke kan tages stilling til de økonomiske konsekvenser, der eventuelt måtte være for kommunen i forbindelse med helhedsplanen, før der foreligger konkrete økonomiske beregninger, herunder beregning af behovet for kapitaltilførsel og garantistillelse.

Når de økonomiske konsekvenser af helhedsplanen er nærmere afklaret, vil sagen på ny blive fremlagt til politisk behandling med henblik på endelig godkendelse af helhedsplanen.

Delegering af kompetence

Byrådet har tidligere den 29. august 2016 bemyndiget forvaltningen til at anbefale huslejestatuer over for Landsbyggefonden med den tilføjelse, at det samtidigt meddeles fonden, at kommunen ikke kan tage stilling til de økonomiske konsekvenser, der eventuelt måtte være for kommunen, før der foreligger konkrete økonomiske beregninger, herunder beregning af behovet for kapitaltilførsel og garantistillelse.

Forvaltningen er efterfølgende blevet opmærksom på, at bemyndigelsen efter sin ordlyd kan tolkes for snævert i forhold til hensigten med delegeringen. Å Å

Efter sin ordlyd omfatter bemyndigelsen således kun anbefaling af huslejestatuer over for Landsbyggefonden "men i praksis er de respektive stærdninger som Landsbyggefonden administrer normalt koblet sammen i en helhedsplan" hvorfor anbefalingen af en huslejestatue sag principielt også er en anbefaling af helhedsplanen og dermed de øvrige stærdninger og initiativer, som indgår heri.

På den baggrund foreslås det, at kompetencen til at prækvalificere helhedsplaner og foretage øvrige indstillinger til Landsbyggefonden i forbindelse med fondens administration af de respektive stærdninger fremadrettet delegeres til forvaltningen med det forbehold, at der ikke kan tages stilling til de økonomiske konsekvenser, der eventuelt måtte være for kommunen, før der foreligger konkrete økonomiske beregninger, herunder beregning af behovet for kapitaltilførsel og garantistillelse.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 20: Anmodning om rykning af realkreditlån med kommunegaranti vedrørende afd. 958-0, Lejerbo

17/13749

Resumé

Boligorganisationen Lejerbo har rettet henvendelse til Kolding Kommune med anmodning om vedståelse af kommunegarantier i afdeling 958-0 i forbindelse med pantstiftende tinglysning af grundejerforeningsvedtægter på ejendommen. Kreditforeningen har accepteret at rykke for grundejerforenings pant på betingelse af kommunens vedståelse af kommunegarantierne på de pågældende lån.

Det kan i øvrigt oplyses, at Kolding Kommune har godkendt grundejerforeningsvedtægterne.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at det meddeles Lejerbo, at Kolding Kommune vedstår de stillede kommunegarantier på de to realkreditlån på henholdsvis 70.401.000 kr. og 202.000 kr. til Realkredit Danmark A/S.

Sagsfremstilling

Lejerbo Kolding har ved henvendelse af 7. august 2017 anmodet Kolding Kommune om at vedstå tidligere stillede kommunegarantier på to realkreditlån, der er optaget hos Realkredit Danmark A/S. De to lån lyder på henholdsvis 70.401.000 kr. og 202.000 kr., og kommunens garantiprocent udgør henholdsvis 63.14 % og 100 %. Lånene og de tilknyttede kommunegarantier er stillet i forbindelse med opførelsen af afdeling 958-0 - Lejerbos ungdomsboligprojekt på Kolding Åpark 18, Kolding – som dækker over 83 ungdomsboliger.

Baggrunden for at kommunen anmodes om at vedstå garantierne på de pågældende lån er, at grundejerforening for området ”Grundejerforeningen Design City” har forlangt pantstiftende tinglysning af foreningens vedtægter på ejendommen. Grundejerforeningens pant respekterer ikke andre hæftelser, hvorfor Lejerbo har anmodet Realkredit Danmark om at rykke for grundejerforeningens pant, således at sidstnævnte opnår en højere tinglysningsmæssig prioritet. Lejerbo oplyser, at Realkredit Danmark har accepteret rykning af lånene på betingelse af, at Kolding Kommune vedstår de stillede kommunegarantierne.

Af vedtægterne for ”Grundejerforeningen Design City” fremgår det jf. § 22 pkt. 22.2, at der tinglyses sikkerhed i de erhvervsjendomme, der er medlem af foreningen. For så vidt angår Lejerbos ejendom etableres sikkerheden ved, at grundejerforeningens vedtægter tinglyses pantstiftende med et beløb på 35.000 kr. på ejerlejlighed af matr. nr. 12 mf Kolding Markjorder 1. Afd.

Det kan supplerende oplyses, at Kolding Kommune har godkendt grundejerforeningsvedtægterne.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 21: Tilsagn, skema A, til 37 almene familieboliger med statsligt tilskud på Warmingsgade, Kolding

17/3668

Resumé

Lejerbo, afdeling 1235-0 har fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til opførelse af 37 familieboliger med tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge, som ønskes opført på Warmingsgade 1, Kolding.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

1. at Lejerbo's køb af Warmingsgade 1, Kolding - del nr. 1 af matr. nr. 1246c, Kolding Markjorder 3. afdeling - godkendes,
2. at skema A godkendes med en samlet anskaffelsessum på 55.380.000 kr., på betingelse af Lejerbo's accept af den i sagsfremstillingen beskrevne anvisningsaftale til familieboligerne med statsligt grundkapitaltilskud,
3. at bygherren som minimum skal indhente 3 tilbud på byggelånsrente og kommunal garantistillelse. Tilbuddene skal medsendes ved ansøgning om godkendelse af skema B,
4. at Lejerbo's anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Projektet skal ses i sammenhæng med den indgåede topartsaftale, hvor staten har afsat en pulje på 640 mio. kr. til medfinansiering af de kommunale grundkapitaludgifter til små almene familieboliger målrettet flygtninge og andre lavindkomstgrupper. Kolding Kommunes tilskudsandel fra puljen udgør 12.262.745 kr., svarende til 200 boliger.

På baggrund af topartsaftalens indgåelse blev kommunens boligorganisationer tilbage i april 2016 bedt om at fremsende ideer og konkrete forslag til projekter indeholdende små almene familieboliger. På daværende tidspunkt foreslog Lejerbo Kolding et projekt med små almene familieboliger kombineret med "almindelig" familieboliger på Warmingsgade. Der henvises i den forbindelse til punktet "Prioritering af grundkapitalmidler, pulje til små almene boliger jf. topartsaftalen og ændringsforslag til budget 2017", som blev behandlet på Plan- og Boligudvalget den 13. juni 2016.

Skema A-anmodning

Lejerbo Kolding søger om tilsagn - skema A, til opførelse af 37 almene familieboliger med statsligt grundkapitaltilskud på Warmingsgade 1, Kolding - del nr. 1 af matr. nr. 1246c, Kolding Markjorder 3. afdeling.

Ejendommen er udlagt til boligformål og omfattet af lokalplan 0033-41 "Ved Warmingsgade og Vestre Ringgade - et centerområde".

Der er tale om en privat grundsælger og købesummen er aftalt til 8.040.000 kr. inklusiv moms. Grundarealet er oplyst til 1.924 m². Det er mellem parterne aftalt, at ekstraudgifter på op til 2,3 mio. kr. ekskl. moms afregnes til køber efter dokumentation for sådanne som følge af jordbundens beskaffenhed. Der er indhentet geotekniske undersøgelser der godtgør, at ekstraudgifterne kan rummes inden for den aftalte ramme.

Der påtænkes opført 37 familieboliger - heraf 36 familieboliger med statsligt grundkapitaltilskud - med et samlet bruttoetageareal på 2.680 m². Herudover opføres der 93 m² kælder, som indrettes til cykelparkering og depotrum. Boligerne fordeler sig på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
2	18
3	7

2-rumsboligerne dækker over 8 boliger på ca. 45 m² og 10 boliger på ca. 52 m². 3-rumsboligerne dækker over 7 boliger på ca. 96 m². 4-rumsboligerne dækker over 8 boliger på ca. 96 m² og 4 boliger på ca. 90 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør ca. 72 m².

Det er mellem forvaltningen og Lejerbo aftalt, at 3 stk. af 4-rumsboligerne kan anvendes til bofællesskaber, hvis kommunen måtte ønske dette.

Projektet udføres som et etagebyggeri, der minimum opfylder kravene til lavenergi bygninger klasse 2020.

Byggeriet er planlagt med byggestart 1. marts 2018 og med en forventet byggetid på 15 måneder.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 55.380.000 kr. inkl. energitillæg, svarende til 20.664 kr. pr. m², hvilket tilnærmelsesvis svarer maksimumbeløbet inkl. energitillæg for familieboliger, som i 2017-niveau udgør 20.670 kr. pr. m². Da maksimumbeløbet inkl. energitillæg tilnærmelsesvist er fuldt udnyttet, kan bygherre ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B og en eventuel budgetoverskridelse skal derfor som udgangspunkt afholdes af bygherren via egenkapitalen.

Udgiftsfordelingen for det samlede projekt er følgende:

Grundudgift	9.664.000 kr.
Entrepriseudgifter	37.990.000 kr.
Omkostninger	6.894.000 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	832.000 kr.
I alt	55.380.000 kr.

De samlede grundudgifter på 9.664.000 kr. svarer til 3.606 kr./m² inklusiv moms, ekstraordinære udgifter til fundering og forurening samt tilslutningsafgifter. Grundudgifterne udgør ca. 17,5% af den samlede anskaffelsessum og holdes således under de anbefalede 20%.

Den foreløbigt beregnede årlige husleje ved skema A anslås til 960 kr. pr. m² ekskl. el, vand og varme. Forbrugsudgifterne inkl. fællesantenne, IT mv. anslås til gennemsnitligt at udgøre 147 kr. pr. m². Til sammenligning er huslejeniveauet for Domeas igangværende familieprojekt på Ndr. Ringvej anslået til 939 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Lejerbo's igangværende familieboligprojekt på Kløvkær er anslået til 955 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter.

Den samlede anskaffelsessum for projektet finansieres med 88% realkreditlån, 10% kommunal grundkapital og 2% beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan opgøres til 5.538.000 kr., hvortil kommer et beregnet tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge på 2.202.120 kr. Den kommunale grundkapitaludgift til projektet efter tilskud kan således beregnes til 3.335.880 kr.

Når det støttede byggeri finansieres med lån, hvor der tinglyses pant i afdelingens faste ejendom, er det en betingelse for optagelse af kreditforeningslånet, at kommunen påtager sig en garantiforpligtigelse. Lejerbo har indhentet en foreløbig beregning over garantibehovet, som er opgjort til ca. 61%.

Den kommunale garantistillelse omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut, og den endelige kommunegaranti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendelsen af skema C. Den kommunale garanti er en eventualforpligtigelse, som ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Lejerbo udbyder finansieringen og eftersender oplysninger om vilkår.

Sociale klausuler og arbejds-klausuler

Byrådet besluttede den 29. februar 2016, at boligorganisationerne i forbindelse med nybyggeri opfordres til at gøre brug af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i relevante udbud af bygge- og anlægsarbejder eller alternativt skal forklare baggrunden for ikke at benytte sådanne klausuler, ligesom boligorganisationerne forpligtes til at anvende arbejdsklausuler.

I forhold til brugen af arbejdsklausuler som har til formål at sikre sædvanlige løn og arbejdsvilkår, for de personer, som udfører arbejdet, kræver Lejerbo i forbindelse med kontraktens indgåelse, at den udførende entreprenør skriver under på at ville overholde sådanne bestemmelser om sædvanlige løn- og arbejdsvilkår, for de personer, som udfører arbejdet.

I forhold til brugen af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler oplyser Lejerbo, at man i projektet agter at stille krav om, at der oprettes mindst 1 elevplads tilknyttet byggeriet.

Anvisningsret til familieboligerne med tilskud fra den statslige pulje

Såfremt kommunen har anvisningsret til en bolig, betaler kommunen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunen og indtil udlejning sker, ligesom kommunen garanterer for boligtagerens kontraktmæssige forpligtigelser til istandsættelse ved fraflytning. Udgangspunktet er, at der er 100% kommunal anvisning til boliger opført med grundkapitaltilskud fra den afsatte statslige pulje, ligesom boligerne med tilskud ikke er forbeholdt en bestemt gruppe.

Kommunen og boligorganisationerne kan alternativt aftale en anden måde, hvorpå kommunen udøver sin anvisningsret til boligerne, ligesom det kan aftales, at boligorganisationen overtager anvisningsretten, hvorefter boligerne udlejes efter den almindelige venteliste. Indgås der sådanne aftaler, ophører kommunens betalingsforpligtigelse ved tomgang. Reglerne indeholder ingen begrænsninger i, hvornår det konkret kan aftales, at boligorganisationerne overtager anvisningsretten.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen i samarbejde med boligorganisationerne udarbejdet nedenstående rammeaftale for kommunens anvisningsret til familieboliger opført med tilskud fra den statslige pulje (der henvises i den forbindelse til sag nr. 2 på Plan- og Boligudvalget den 12. december 2016).

- Små almene familiebolig (boliger på under 45 m²) opført med tilskud vil som udgangspunkt være omfattet af anvisningsretten (100% anvisning) og dermed betalingsforpligtigelsen ved tomgang. Anvisningsretten for så vidt angår disse boligtyper vil tidligst kunne opsiges af kommunen 2 år efter førstegangsudlejningen med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder). Anvisningsretten er uopsigelig for boligorganisationen.
- Stay/turnus familieboliger (boliger på 45-60 m²) opført med tilskud vil som udgangspunkt ikke være omfattet af anvisningsretten, med mindre kommunen senest 5 måneder før førstegangsudlejningen giver boligorganisationen meddelelse om, at kommunen ønsker at gøre brug af anvisningsretten til boligerne. Kommunen beslutter, om anvisningsretten skal gøres gældende til 100% eller en mindre andel af stay/turnus boligerne. Kommunen kan opsiges anvisningsretten med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder) og aftalen er uopsigelig for boligorganisationen.
- Almindelige familieboliger (boliger på 60-115 m²) opført med tilskud vil være omfattet af anvisningsretten og betalingsforpligtigelsen, såfremt boligerne udlejes som bofællesskaber – udlejes boligerne ikke som bofællesskaber, vil boligerne ikke være omfattet af anvisningsretten og dermed betalingsforpligtigelsen. Kommunen skal senest 5 måneder før førstegangsudlejningen af boligerne give boligorganisationen meddelelse om antallet af boliger, der skal udlejes som bofællesskaber og dermed være omfattet af anvisningsretten samt betalingsforpligtigelsen. Kommunen kan opsiges anvisningsretten med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder) og aftalen er uopsigelig for boligorganisationen.

De mindste af boligerne i nærværende projekt ligger arealmæssigt netop på grænsen mellem det som i ovenstående rammeaftale betegnes som ”små almene familieboliger” og ”stay/turnus familieboliger”. Det vurderes dog at de mindste boliger på ca. 45 m² retmæssigt bør betegnes som ”små almene familieboliger” med den konsekvens, at Kolding Kommune får anvisningsret til disse boliger. Ovenstående rammeaftale medfører således for det konkrete projekt, at Kolding Kommune får anvisningsret til 8 små familieboliger på ca. 45 m² i minimum 2 år, fra boligerne står klar til udlejning. Dette betyder samtidig, at kommunen skal afholde eventuelle tomgangsudgifter, hvis boligerne ikke er fuldt udlejet i denne perioden.

Det foreslås at et eventuelt tilsagn - skema A - til nærværende projekt sker på betingelse af boligorganisationens accept af ovenstående anvisningsaftale.

Finansiering

Efter fradrag af det statslige grundkapitaltilskud på 2.202.120 kr. kan den kommunale grundkapitaludgift til projektet opgøres til 3.335.880 kr. Det forventes at grundkapitaludgiften forfalder til betaling i 2018, hvor den også disponeres indenfor budgettet.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 22: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør 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.

Aktivitet

Deltager

Workshop – Vores fælles bymidte den 26. september 2017 kl. 18.00–21.00.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Punktet blev drøftet.

Punkt 23: Kommunikation fra udvalget i perioden 1. august til 21. november 2017

Resumé

Økonomiudvalget har på mødet den 19. juni 2017 besluttet, at de stående udvalg i perioden fra den 1. august 2017 og frem til kommunalvalget på udvalgsmøderne beslutter, hvad der skal kommunikeres.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget drøfter og beslutter, hvilke sager, der kommunikeres med bistand fra forvaltningen.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget behandlede den 19. juni 2017 en sag vedr. ”Rammer for politisk betjening - valg 2017. (sag nr. 11).

Af sagen fremgår følgende:

Det gælder generelt, at den støtte, forvaltningen kan yde politikerne i form af både oplysninger, bistand, udgiftsgodtgørelse og støtte, skal være nært knyttet til det kommunale hverv. Der kan således ikke fra kommunens side ydes bistand, godtgørelse eller støtte til f.eks. private eller partipolitiske aktiviteter.

Der er vedhæftet et forslag til rammer for politisk betjening i forbindelse med kommunalvalget 2017. Følgende fremgår heraf:

”Kommunikation:

I perioden fra den 1. august 2017 og frem til kommunalvalget er det udvalgene, der på udvalgsmøderne beslutter, hvad der skal kommunikeres.

I perioden fra den 21. oktober 2017, og indtil der er indgået en konstitueringsaftale, kommunikeres ikke fra kommunen med politiske citater og deltagelse. Dette gælder for hele kommunen og for alle kommunikationsprodukter som pressemeddelelser, indlæg, foto/video og øvrig kommunikationsassistance etc. Der vil naturligvis blive kommunikeret om den daglige drift i det omfang, det er nødvendigt. Her vil administrationen/forvaltningerne stå som afsendere.

Taleoplæg:

Der udarbejdes på sædvanlig vis taleoplæg til de byrådsmedlemmer, der har behov for dette til varetagelsen af deres kommunale hverv. Det betyder, at borgmesteren/stedfortræderen for borgmesteren betjenes af kommunikationsafdelingen, mens udvalgsformænd betjenes af fagforvaltningerne.

Foto og logo:

Kommunens fotos må anvendes af kandidater, hvis kommunen har gjort dem offentligt tilgængelige på kommunens hjemmeside eller sociale medier, og hvis kommunen ikke herved pålægges en udgift. Kandidater må ikke anvende kommunens logo i deres eget valgmateriale, f.eks. valgplakater og valgfoldere.

Spørgetid

I henhold til punkt 7 i Reglement for skriftlig spørgetidsordning (vedtaget i Byrådet den 10. december 2007) bortfalder spørgetiden i en periode af 4 måneder forud for kommunalvalget.

Afholdelse af informationsmøder for kandidater

Der afholdes den 19. juni 2017 på KUC en informationsaften for potentielle kandidater til kommunalvalget. Der gives en introduktion til kommunens arbejde, opgaver og vilkår.

Der er desuden mulighed for at afholde individuelle informationsmøder for et partis potentielle kandidater i de enkelte forvaltninger.

Uddeling af valgmateriale på kommunens institutioner

Der må ikke uddeles valgmateriale eller valgrelaterede effekter (f.eks. balloner, rundstykker og slik) i kommunens bygninger og ved indgangene til kommunens enheder. Valgplakater ophænges i overensstemmelse med reglerne herom i lov om offentlige veje og lov om private fællesveje (link til loven: <https://www.retsinformation.dk/eli/ft/201013L00120>)”

Økonomiudvalget godkendte rammerne for den politiske betjening – dog med en bemærkning om, at der under afsnittet kommunikation ikke ønskes den nævnte skærpelse fra den 21. oktober 2017.

Der er således lagt op til, at udvalgene i perioden fra den 1. august 2017 og frem til kommunalvalget på udvalgsmøderne beslutter, hvilke sager der kommunikeres med bistand fra forvaltningen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Det blev besluttet at kommunikere vedr. sagerne 1 og 7 samt orienteringspunkterne om servicemål for sagsbehandlingstider og drikkevandskontrol.

Punkt 24: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Mundtlig orientering om status for kontrol for pesticidrester i vandforsyningsboringer.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.

Bilag

Kommuner bliver myndighed på kystbeskyttelse

Orienteringspunkt om servicemål for sagsbehandlingstider på byggesager.pdf

Punkt 25: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-09-2017

Godkendt.