

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 08-02-2016

Mødedato Mandag d. 08. februar 2016 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

Igangværende og kommende planlægning.....	3
Kondemnering af boligen Seest Bakke 32, st., Kolding.....	4
Indsigelse til tagterasse, Lindegade 41, Christiansfeld.....	6
Prioritering af returmidler i pulje til byfornyelse 2015.....	8
Vedtagelse af masterplan for Gimbel-grunden.....	11
Vedtagelse af lokalplan 1218-12 Ved Tøndervej i Bastrup.....	13
Vedtagelse af tillæg 36 og lokalplan 0312-12 Ved Teglgårdsvej og Skamlingvejen.....	15
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej og Tøndervej.....	19
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0229-52 Harteværket - et område til kultur.....	22
Etageboliger på Stadionvej 45 - revideret forslag.....	24
Synopsis - Lokalplan1019-21 ved Dalby og kommuneplantillæg 46.....	26
Igangsætning af kommune- og lokalplanlægning for Ødis.....	29
Fremadrettet praksis vedr. sociale klausuler og arbejdsklausuler i almene byggerier mv.....	34
Fleksibel udlejning - aftale om fortrinsret til pendlere.....	37
Styringsdialogmøder med boligorganisationerne samt forslag til nybyggeri.....	41
Orienteringspunkter.....	45
Orientering fra formanden.....	46
Deltagelse i aktiviteter.....	47

Punkt 1: Igangværende og kommende planlægning

13/23310

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen vil på mødet give en mundtlig status på igangværende og kommende planlægning samt orientering om revision af planloven.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at status om igangværende og kommende planlægning drøftes.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Drøftet.

Punkt 2: Kondemnering af boligen Seest Bakke 32, st., Kolding

15/1706

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen vurderer med baggrund i egen besigtigelse og i den forbindelse udtagne prøver, at indeklimaet i boligen Seest Bakke 32, st. er forbundet med sundhedsmæssig risiko på grund af vækst af skimmelsvamp i et omfattende omfang.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der nedlægges forbud mod beboelse i boligen Seest Bakke 32, st. med virkning fra den 15. marts 2016.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 15. december 2015 besigtiget boligen beliggende Seest Bakke 32, Kolding. Ved besigtigelsen kunne der konstateres synlige tegn på vækst af skimmelsvamp, primært i soveværelse, stue og børneværelse, i et ikke ubetydeligt omfang.

Ved besigtigelsen blev der udtaget prøver i både soveværelse, stue og børneværelset. Prøverne er efterfølgende analyseret af Goritas, der har fastslået, at der var forekomst af skimmelsvamp i alle prøver.

Ud fra prøverne og det samlede omfang af skimmelangreb, skønnes det at ophold og beboelse i boligen kan udgøre sundhedsfare, hvilket er i strid med byfornyelsesloven (LBK nr. 504 af 16. maj 2013).

Der er fremsendt partshøring til ejer og lejer med henblik på kondemnering af boligen.

Ejer har i den forbindelse ringet ind på forvaltningen og oplyst, at han har forsøgt at få kontakt til udlejer, for at opnå en aftale om afrensning. På nuværende tidspunkt er forvaltningen ikke bekendt med, at der er opnået en konkret aftale om udbedring.

Såfremt der skulle ske en tilstrækkelig og dokumenteret afrensning inden den 15. marts 2016 vil forvaltningen ikke gennemføre kondemneringen.

Forvaltningen har i samråd med Embedslægerne Syddanmark vurderet, at der bør nedlægges forbud mod beboelse i den pågældende bolig, begrundet i den omfattende vækst af skimmelsvamp i boligen.

Kommunen har, jf. Lov om byfornyelse og udvikling af byer, kap. 9 (bekendtgørelse nr. 132 af 5. feb. 2010) pligt til at nedlægge forbud mod benyttelse af boliger (kondemnering), når det vurderes, at fortsat benyttelse kan være forbundet med sundhedsfare.

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

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

Såfremt forvaltningen finder en erstatningsbolig, afholder Kolding Kommune flytteomkostningerne.

I tilfælde hvor lejer selv finder en erstatningsbolig, kan kommunen som alternativ til genhusningsudgifterne, yde en engangsgodtgørelse (Lov om byfornyelse § 68 stk. 2). 50 % af udgifterne refunderes fra staten via byfornyelsesmidlerne. Hertil kommer udgifterne til tinglysning.

I en tidligere sag, er der blevet ydet et grundbeløb på 10.000 kr. + 5000 kr./barn.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt med den tilføjelse, at såfremt der inden den 15. marts 2016 er fremsendt fyldestgørende dokumentation for, at der er foretaget afrensning af skimmelsvampforekomst i tilstrækkeligt omfang, bortfalder forbuddet.

Bilag

Notat vedr udtalelse fra embedslægen.pdf

85812 - Seest Bakke 34, 6000 Kolding.pdf

Punkt 3: Indsigelse til tagterrasse, Lindegade 41, Christiansfeld

14/7046

Resumé

På Plan- og Boligudvalgets møde den 14. december 2015 blev et besluttet at lovliggøre ombygning og tilbygning på Lindegade 41 i Christiansfeld ved en kombination af retlig- og fysisk lovliggørelse.

På baggrund af beslutning om retlig lovliggørelse af overdækket areal med tagterrasse, er der sendt partshøring til ejere af og beboere i Lindegade 43 og Genvej 3.

Ejeren af Lindegade 43 har haft indsigelse til sagen. Indsigelsen er vedlagt som bilag 1.

Den 3. februar 2016 har forvaltningen modtaget bemærkninger til indsigelsen fra ejeren af Lindegade 41. Bemærkningen er vedlagt som bilag 2.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter og beslutter om den indkomne indsigelse giver anledning til ændring i beslutningen, behandlet på Plan- og Boligudvalgets møde den 14. december 2015, om at meddele tilladelse til tagterrassen.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget besluttede den 14. december 2015 nedenstående kombination for lovliggørelse af ombygning og tilbygning på Lindegade 41 i Christiansfeld.

Retlig lovliggørelse af

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

samt fysisk lovliggørelse af

- tagkonstruktion,
- tagbeklædning og
- PVC vinduer og døre.

Beslutningen er truffet under den forudsætning, at der ved naboorientering og partshøring ikke ville indkomme væsentlige indsigelser. Høringen løb fra den 8. januar 2016 til den 24. januar 2016.

Den 21. januar 2016 modtog By- og Udviklingsforvaltningen en indsigelse fra Oluf Lykke Nielsen, der er ejer af Lindegade 43. Indsigelsen findes i bilag 1.

Partshøringen vedrører eventuelle gener for naboer fra tagterrassen. Det er derfor udelukkende bemærkninger, der omhandler tagterrassen, som der nu skal drøftes.

Indsigelsen blev sendt i partshøring ved ejeren af Lindegade 41 den 27. januar 2016. Ejers bemærkninger til indsigelsen er indkommet den 3. februar 2016. Det bemærkes blandt andet, at Oluf Lykke Nielsen har haft kontakt til ejeren og foreslået at der blev lavet et højere rækværk på den side af terrassen, som vender mod Lindegade 43. Bemærkningen er vedlagt som bilag 2.

På bilag 3 ses et luftfoto, hvor tagterrassen placering i forhold til skel og de ørige boligers placering fremgår.

Såfremt beslutningen fra den 14. december 2015 ændres således, at tagterrassen skal lovliggøres fysisk vil det ikke betyde, at det overdækkede areal skal fjernes, men at der skal etableres en anden adgang til lejlighederne på 1. salen, idet

der vil blive meddelt byggetilladelse til disse. Adgangen kan fortsat være over det overdækkede areal, men skal være afgrænset, så der ikke kan ske ophold på taget, og der derved ikke længere vil være tale om en tagterrasse, men blot en adgangsvej.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Plan- og Boligudvalget besluttede at fastholde beslutningen fra udvalgmødet den 14. december 2015.

Molle Lykke Nielsen deltog ikke under behandlingen af sagen.

Bilag

Bilag 1 Indsigelse, Lindegade 43.pdf

Bilag 2 Bemærkning til indsigelse.PDF

Bilag 3 Oversigtskort.pdf

Punkt 4: Prioritering af returmidler i pulje til byfornyelse 2015

16/1268

Resumé

Plan- og Boligudvalget besluttede den 19. oktober 2015 at meddele tilsagn om støtte til byfornyelse- og boligforbedring til 21 ejendomme. Efterfølgende har ejerne af 4 ejendomme meddelt, at de ikke ønskede at udnytte tilskuddet, eller at arbejdet var udført før, der var meddelt tilsagn.

By- og udviklingsdirektøren indstiller, at returmidlerne fra disse ejendomme tildeles til andre ejendomme, der lever op til Plan- og Boligudvalgets kriterier for tilsagn om støtte efter Byfornyelsesloven.

I forbindelse med kontakt til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet er By- og Udviklingsforvaltningen blevet oplyst om, at reglerne i Byfornyelseslovens § 29 stk. 1 og 2 giver mulighed for, at der ikke skal tinglyses tilbagebetalings deklARATION på ejendomme, der modtager mindre offentlig støtte samt, at kommunen kan fastsætte kortere åremål for tilbagebetalings deklARATIONER for ejendomme, der modtager støtte efter Byfornyelsesloven.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles støtte efter Byfornyelsesloven til byfornyelse- og boligforbedring til følgende ejendomme:

Kongevej 21, Christiansfeld,
Udskiftning af stråtag, støtte 20% 63.833 kr.

Nørregade 20, Christiansfeld
Udskiftning af vinduer og døre, støtte 25% 29.125 kr.

Langforte 1, Stepping
Udskiftning af stråtag, vinduer og døre samt facaderenovering, støtte 25% 147.577 kr.

Sønderbyvej 15 Bjert,
Facaderenovering samt udskiftning af vinduer og døre, støtte 25% 90.000 kr.

Ejstrupvej 4, Kolding,
Udskiftning af tag, vinduer og døre samt facaderenovering, støtte 25% 145.673 kr.

I alt 481.208 kr.

Nedrivninger:

Kærmøllevej 32,
Ejendommen er meget nedslidt.
Bolig og udhuse nedrives 49.900 kr.

Storgaden 31, Viuf,
Ejendommen er nedslidt og dårligt isoleret 47.500 kr.

Hejlsmindebakken 44A,
Ejendommen er nedslidt og utidssvarende 22.500 kr.

I alt 119.900 kr.

at der i henhold til Byfornyelsesloven § 29 stk. 2, ikke tinglyses tilbagebetalings deklARATION på ejendomme, der modtager mindre offentlig støtte end ca. 50.000 kr.,

at der i henhold til Byfornyelseslovens § 29 stk. 1, tinglyses tilbagebetalings deklARATION på ejendommene, der modtager offentlig støtte på mere end ca. 50.000 kr. Således, at der for ejendomme, der modtager offentlig støtte større end bagatelgrænsen og mindre end 500.000 kr. tinglyses en tilbagebetalings deklARATION med en løbetid på 5 år og at deklARATIONENS løbetid forlænges med et år pr. 100.000 kr. der modtages i støtte ud over 500.000 kr.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget besluttede den 19. oktober 2015 at meddele tilsagn om støtte til byfornyelse til 16 ejendomme samt støtte til nedrivning af 5 ejendomme.

Efterfølgende kontaktede forvaltningen ejerne af de omhandlede ejendomme til tildeling af tilskud, og forespurgte om ejerne fortsat ønskede at udnytte det tildelte tilskud.

Forvaltningen har modtaget bekræftelse fra samtlige ejere, dog er der 2 ejendomme, hvor ejerne ikke ønsker at udnytte tilsagnet om tilskud, samt to ejendomme, hvor arbejdet er gennemført, før der blev meddelt tilsagn og dermed i henhold til Byfornyelsesloven § 25 stk. 5 ikke kan opnå støtte. Ejendommen er medtaget i bilaget.

Dette betyder, at der er et mindre forbrug af pulje til byfornyelse og boligforbedring på 480.841 kr.

Med baggrund i det beløb, der er til rest i puljen til byfornyelse og boligforbedring, har forvaltningen foretaget en gennemgang af de indkomne ansøgninger og foretaget en prioritering af de resterende ansøgninger i henhold til de af Plan- og Boligudvalget besluttede kriterier for tilskud.

Der er differentieret på tilskudsstørrelse på en enkelt ejendom, dette med baggrund i ejendommens synlighed. Nedrivningerne finansieres af restmidlerne i den særlige pulje til nedrivninger.

Således at restbeløbet anbefales anvendt til støtte til følgende ejendomme:

Kongevej 21, Christiansfeld,
Udskiftning af stråtag, støtte 20% 63.833 kr.

Nørregade 20, Christiansfeld
Udskiftning af vinduer og døre, støtte 25% 29.125 kr.

Langforte 1, Stepping
Udskiftning af stråtag, vinduer og døre samt facaderenovering, støtte 25% 147.577 kr.

Sønderbyvej 15 Bjert,
Facaderenovering samt udskiftning af vinduer og døre, støtte 25% 90.000 kr.

Ejstrupvej 4, Kolding,
Udskiftning af tag, vinduer og døre samt facaderenovering, støtte 25% 145.673 kr.

I alt 481.208 kr.

Nedrivninger:

Kærmøllevvej 32,
Ejendommen er meget nedslidt.
Bolig og udhuse nedrives 49.900 kr.

Storgaden 31, Viuf,
Ejendommen er nedslidt og dårligt isoleret 47.500 kr.

Hejlsmindebakken 44A,
Ejendommen er nedslidt og utidssvarende 22.500 kr.

I alt 119.900 kr.

Forvaltningen har i forbindelse med behandling af sagerne efter Byfornyelsesloven været i kontakt med Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet samt Byggeskadefonden og er blevet oplyst om, at der ikke skal indbetales til byggeskadefonde på sager, hvor den samlede ombyggnings/renoveringsudgift er mindre end 750.000 kr. eksklusiv moms. Desuden skal der ikke foretages tinglysning om tilbagebetaling på mindre byfornyelses- og boligforbedringssager, der er under ca. 50.000 kr. Ændringen er medtaget i de seneste bemærkninger inden vedtagelsen af Byfornyelsesloven.

Den normale procedure i forvaltningen har været, at der er blevet indbetalt til byggeskadefonden for alle sager, samt at der er tinglyst tilbagebetalings deklARATION på alle ejendomme med en løbetid på 20 år på alle ejendomme, der har modtaget offentlig støtte.

I forbindelse med forvaltningens kontakt til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet blev det oplyst, at kommunen i forbindelse med tinglysning af deklARATION på ejendomme, der modtager støtte efter Byfornyelsesloven, kan nedsætte åremålet for deklARATIONENS virke.

Loven foreskriver, at der skal tinglyses en tilbagebetalings deklARATION med en maksimal løbetid på 20 år for ejendomme, der modtager offentligstøtte på mere end ca. 50.000 kr., hvor salgsprisen overstiger den på støttetidspunktet beregnede handelspris.

Salgsprisen skal fratrækkes et beløb, der modsvareR ejendomsprisudviklingen i den forløbne periode, samt eventuelle egenfinansierede forbedringsudgifter i perioden.

Ministeriet er klar over at disse tilbagebetalings deklARATIONER er tidskrævende at håndtere, hvorfor ministeriet opfordre kommunerne til at anvende mulighederne for ikke at foretage tinglysningen på ejendomme, der modtager mindre offentligstøtte end ca. 50.000 kr. og nedsætter åremålet for tilbagebetalings deklARATIONERNE for øvrige ejendomme.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt med den ændring, at der ikke tildeles byfornyelsesstøtte til ejendommen Ejstrupvej 4 med den begrundelse, at det skønnes, at ejendommen ikke i tilstrækkelig grad lever op til kriterierne for støttetildeling. Samtidig bemyndiges forvaltningen til at uddele det resterende beløb for 2015 i henhold til kriterierne.

Bilag

Oversigt over bygninger.pdf

Punkt 5: Vedtagelse af masterplan for Gimbel-grunden

15/7124

Resumé

Plan- og Boligudvalget har den 11. januar 2016 godkendt en række principper for den fremtidige disponering af Gimbelområdet.

På baggrund af disse principper er masterplanen blevet bearbejdet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at masterplan for Gimbelområdet vedtages.

Sagsfremstilling

På baggrund af en række drøftelser i Plan- og Boligudvalget i efteråret 2015 samt PBU's godkendelse af de grundlæggende principper den 11. januar 2016, har forvaltningen udarbejdet et endeligt forslag til Masterplan for Gimbelgrunden.

Masterplanen tager afsæt i følgende:

1. Bebyggelserne skal trækkes tilbage fra Kolding Å – arealerne ud til åen har stor rekreativ værdi, og det er vigtigt at sikre tilstrækkeligt plads. Set i lyset af, at der er tale om meget markante bygningsvolumener bør der skabes en afstand til åen, så området har samme karakter som ved SDU
2. Hjørnerne skal rammes ind med bebyggelse for at definere de omliggende gader og overgangene. En bearbejdning af facaderne ind mod det centrale gårdrum kan give spændende løsninger.
3. Selv om gaderne indrammes af bebyggelse kan der fortsat arbejdes med høje bygningsvolumener i området. Som udgangspunkt 4-6 etager og enkelte bygninger op i maksimalt 8 etager.
4. Det skitserede byggefelt for UCS skal føres helt ud til Buen. Udvidelsesmuligheden skal lokaliseres ind mod IBA.
5. Bygningsvolumenet ved UCS bør placeres således, at der åbnes mere op ind mod den bagvedliggende plads. Det betyder at den skrå linje i forhold til trappeanlægget skal vende den anden vej end det er foreslået i skitseoplægget.
6. Bygningernes møde med den bevaringsværdige hjørnebebyggelse i det nordøstlige hjørne skal tilpasses i forbindelse med de aktuelle konkurrenceprojekter – materialevalget betyder en del.
7. Parkeringsarealet mellem bygningerne begrænses, så trafikken helt underlægger sig de gående og cyklende i området.

Masterplanen

Med afsæt i ovenstående indeholder masterplanen følgende elementer:

Overordnet åbner masterplanen op for, at der kan etableres uddannelsesinstitutioner, erhverv og boliger. Masterplanen rummer fire byggefelter, der ligger ud til de omkringliggende gader. Mod Kolding Å er det vigtigt, at der åbnes op og skabes brede solfyldte opholdsarealer og en bebyggelse på maks. 6 etager. Mod Buen og Sdr. Havnegade er det vigtigt, at komme ned i skala som de omkringliggende bygninger. På trods af dette kan nogle af de nye bygninger godt markere sig i højden op til maks. 8 etager. Mellem Kolding å og uddannelsesinstitutionerne skabes et grønt rekreativt friareal, der forbindes med SDUs udearealer med en ny fodgængerbro.

Begge uddannelsesinstitutioner har brug for, at der skabes mulighed for af og pålæsning ved deres indgang.

Helhedsplanen giver fortsat mulighed for at skabe en plint, hvor der kan parkeres i en høj kælderetage og indrettes uderum over. Plintens omfang er dog reduceret til at dække den nordvestligste del af masterplanens område. Derudover åbner masterplanen op for, at der kan etableres delvis parkeringshus i et af byggefelterne

Hjørnet mod Sdr. Havnegade og Østerbrogade bevares i første omgang med 3 havnebygninger fra 1920'erne. Bygningerne kan bevares for bestandigt eller erstattes af et projekt i fremtiden.

Gimbelområdet udbygges i 2 etaper

1. etape består af matrikel 56ah med IBA, ungdomsboliger og midlertidige parkeringsarealer, der etableres på grus på den resterende del af matriklen. I første etape vejbetjenes ejendommen fortsat af Sdr. Havnegade.

I 2. etape etableres fælles indkørsel til området fra Buen. 2. etape består af 2 byggefelter, hvor der kan etableres uddannelsesinstitution, boliger, erhverv og parkeringshus, der skal dække parkeringsbehovet for inden for området.

Når 2. etape er fuldført kan de grønne rekreative arealer langs Kolding Å færdig etableres.

Lokalplan

På baggrund af masterplanen er der skabt et grundlag for lokalplan for 1. etape. Lokalplanen tager derudover afsæt i arkitektkonkurrence for IBA.

Lokalplanforslaget forventes endelig vedtaget ultimo 2016 og har følgende tidsplan:

Arkitektkonkurrence: januar – april 2016

Projekt lokalplan udarbejdelse: maj – juni 2016

Forslag politisk behandling PBU: 8. august 2016

Forslag politisk behandling Byråd: 29. august 2016

8 ugers høring: 30. august – 25. oktober 2016

Deadline Sekretariat: 27. oktober 2016

Endelig vedtagelse politisk behandling PBU: 14. november 2016

Endelig vedtagelse politisk behandling Byråd: 28. november 2016

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt.

Bilag

Masterplan Gimbel grunden

Punkt 6: Vedtagelse af lokalplan 1218-12 Ved Tøndervej i Bastrup

14/18852

Resumé

På baggrund af et ønske fra ejeren, er der udarbejdet et forslag til lokalplan 1218-12 Ved Tøndervej i Bastrup, som giver mulighed for åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i 8 uger. Der er i høringsperioden fremsendt to indsigelser.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 1218-12 Ved Tøndervej i Bastrup – et boligområde, vedtages med ændringsforslag a, som fremgår af sagsfremstillingen

Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en C-lokalplan jævnfør A-B-C-kategoriseringen, hvilket betyder, at det er forvaltningen, der har kompetence til at træffe beslutning om planens udarbejdelse og offentliggørelse. Da der har været indsigelser i høringsperioden ophøjes lokalplanen til en B-lokalplan.

Forslaget til ”Lokalplan 1218-12 Ved Tøndervej i Bastrup – et boligområde” har været i offentlig høring fra den 9. september til den 4. november 2015.

Lokalplanen støtter op om Plan- og Boligudvalgets fokus området om bidrage til øget bosætning, herunder at sikre udvikling i centerbyerne.

Om lokalplanen

Formålet med planen er at udlægge i alt 17-36 nye byggegrunde fordelt på to boligglomerer mellem Tøndervej og Kæmpes Ager, syd for Vamdrup i Bastrup.

Planen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser og har en fleksibilitet i forhold til tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Indpasning og tilpasning til omgivelserne sker primært med grønne friarealer og beplantning frem for bebyggelsesregulerende bestemmelser. Boligglomererne får vejadgang fra Tøndervej

Ud over de nye grunde overføres også 12 eksisterende boliger langs Tøndervej og Ballegårdsvej til byzone i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser.

Sideløbende med planforslaget er der udarbejdet et forslag til et tillæg til spildevandsplanen, som ændrer udstykningsområdet fra separatkloakering til spildevandskloakering, fordi nedsivning af overfladevand på områdets friarealer er muligt.

Høringssvar

I forbindelse med høringen er der indkommet to høringssvar:

Byggeretslige bestemmelser

Indsigelse fra Kæmpes Ager 12, Vamdrup (p.v.a. syv naboer på Kæmpes Ager)

Beboerne gør indsigelse mod lokalplanforslagets mulighed for at bygge huse i 7,5 meters højde med mulighed for altan og indtil 2,5 meter fra skel. Der udtrykkes bekymring for skygge- og indbliksgener fra de nye huse, og det foreslås at begrænse byggemulighederne i lokalplanen til et-planshuse i op til 5,5 meter, og mindst 5 meter til skel mod Kæmpes Ager.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanforslagets byggemuligheder stammer fra kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanområdet (1218.B1 i Kommuneplan 2013-2025). De samme byggemuligheder gælder for nabogrundene på Kæmpes Ager i henhold til ”Lokalplan nr. 4, Dysse Ager”, og der vurderes ikke at være grundlag for at begrænse byggemulighederne i lokalplanområdet. De 2,5 m fra skel er normal praksis i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

Stier

Indsigelse fra Kæmpes Ager 16, Vamdrup, hvor de gør indsigelse imod forløbet af den påtænkte stiforbindelse fra den sydlige boligglomme til Ballegårdsvej. Ifølge lokalplanforslaget ligger stien langs hækken ind til Kæmpes Ager 16, hvorved ejendommen vil få stiforbindelser på begge sider af haven. Der udtrykkes bekymring for om stiforbindelsen vil forringe værdien af huset, samt om det er trafikikkerhedsmæssigt forsvarligt at have to stiumundinger tæt på hinanden ved Ballegårdsvej.

Forvaltningens bemærkninger

Planen fastlægger ikke præcist, hvor stien skal ligge hen over det grønne areal ved Ballegårdsvej, men er indtegnet med en placering mod øst (på kortbilaget på side 5), som indsiger beskriver. Lokalplanen fastlægger, at der skal være en stiforbindelse på dette sted for at skabe bedre forbindelse fra området til Ballegårdsvej, men fastlægger ikke den præcise placering. Derved har lokalplanen en fleksibilitet, så resten af arealet enten kan sælges helt eller delvist til naboerne eller få en ”grøn” anvendelse. Stien udlægges i 5 meters bredde og befæstes i 3 meters bredde.

Forvaltningen vurderer ikke, at de to stiers indbyrdes afstand udgør en særskilt sikkerhedsrisiko, eller at én placering af stien er bedre end andre. En bestemmelse om oversigtsforhold ved udmunding af stien vil dog være hensigtsmæssig.

Høringssvaret giver anledning til at indføje bestemmelse om sikring af oversigtsforhold ved stiens udmunding ved Ballegårdsvej.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt med ændringsforslaget om at indføje en bestemmelse om sikring af oversigtsforhold ved stiens udmunding ved Ballegårdsvej.

Bilag

Indsigelse mod lokalplan 1218-12 - Preben og Stine Refsgaard.pdf

Indsigelse mod lokalplan 1218-12 - Frank Kristiansen.pdf

Lokalplan 1218-12 Ved Tøndervej i Bastrup - et boligområde - vedtagelse PBU.pdf

Punkt 7: Vedtagelse af tillæg 36 og lokalplan 0312-12 Ved Teglgårdsvej og Skamlingvejen

15/21353

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af tillæg 36 til Kommuneplan 2013-2025 samt lokalplan 0312-12 Ved Teglgårdsvej og Skamlingvejen – et etageboligområde.

Det er lokalplanens formål at give mulighed for ca. 75 nye ungdomsboliger samt at indpasse dem i en helhed med ungdomsboligbyggeriet, der er under opførelse.

Planforslagene til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 16. november 2015 til 11. januar 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser til de fremlagte planforslag.

Indsigelserne har givet anledning til at justere lokalplanens bestemmelser med henblik på at minimere indbliksgener mod naboejendommene mod øst og bringe lokalplanen i overensstemmelse med bygherres konkrete projekt.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at kommuneplantillæg 36 vedtages uden ændringer, og at lokalplan 0312-12 Ved Teglgårdsvej og Skamlingvejen – et etageboligområde vedtages med ændringsforslagene a-d, som fremgår af sagsfremstillingen.

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 endelig vedtagelse af lokalplanen.



Illustration 1 viser lokalplanområdet.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets fokusområde om at anvende arkitekturstrategien som et dialogværktøj til at inspirere private bygherrer til at styrke kvaliteten i byggeri og byrum. Derudover bidrager lokalplanen til at udvikle Campusområdet og skabe øget bosætning, hvilket ligeledes er en del af Plan- og Boligudvalgets politik. Projektet er desuden i overensstemmelse med strategien for almene boliger.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 9. november 2015 uden afstemning at offentliggøre forslaget.

Planforslagene til kommuneplantillæg og lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 16. november 2015 til 11. januar 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser til de fremlagte planforslag. Indsigelserne omhandler en række emner, der gennemgås nedenfor og de har givet anledning til de beskrevne ændringsforslag. Indsigelserne kommer fra to naboer på Fru Jyttes Vej, Andelsboligforeningen øst for lokalplanområdet og bygherre.

Parkering og trafik

Indsigerne er bekymrede for parkeringssituationen set i lyset af de igangværende byggeprojekter i området. Teglgårdsvej bør ikke være den eneste vejadgang, da det vil føre til trafikgener i form af manglende parkeringspladser og øget trafikmængde.

Forvaltningens bemærkninger

Der må påregnes u hensigtsmæssigheder omkring trafik og parkering i en bygge- og anlægsperiode. Hvis naboerne oplever uacceptable gener opfordres de til at kontakte By- og Udviklingsforvaltningen. I forhold til parkering sikrer lokalplanen, at der etableres 1 parkeringsplads pr. 3 boliger, da der er tale om ungdomsboliger. Angående vejadgang er Skamlingvejen det eneste alternativ til Teglgårdsvej. Det vil generelt give større trafikgener at etablere en vejadgang fra Skamlingvejen end at fastholde Teglgårdsvej som den eneste vejadgang. Årsdøgntrafikken på Teglgårdsvej er 632 og den samlede nye ungdomsboligbebyggelse på 150 boliger forventes at øge trafikken med ca. 100. En sådan stigning vurderes ikke at medføre en væsentlig forøgelse af trafikgenerne på Teglgårdsvej.



SIGNATURFORKLARING

- | | | | |
|-------|----------------------------------|------------|-------------------------------------------|
| ● ● | Lokalplangrænse | | Areal til adgang og parkering |
| • • • | Delområdegrænse | 1,2 | Delområdebetegnelse |
| | Matrikelskel | | Vejadgang |
| | Byggefelt (4 etg. + tagterrasse) | | Nedkørsel til p-kælder |
| | Byggefelt (5 etg.) | | Principliel placering af p-kælder |
| | Byggefelt (6 etg. + tagterrasse) | | Principliel placering af sti |
| | | | Principliel placering - affaldshåndtering |

Kortbilag 2: Lokalplankort
1:500

Illustration 2 viser delområder og byggefelter.

Bebyggelseshøjde og -placering

Der gøres indsigelse mod, at lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse nærmere det østlige skel end 2,5 meter og at den mulige bygningshøjde forøges i forhold til tidligere planer. Der bør ikke være vinduer og trappetårne mod øst eller mulighed for tagterrasse pga. indblik og støjgener.

Forvaltningens bemærkninger

Byggeselskabet fastlægger en generel minimumsafstand til skel på 2,5 meter. Som mange andre af byggeselskabets bestemmelser kan det generelle krav afviges ved konkret lokalplanlægning. I det konkrete tilfælde er det vurderet, at det er forsvarligt at lægge den nye bebyggelse i skel, da afstanden til nabobebyggelsen er minimum 8 meter. Da der er tale om en bygning i 4 etager vil det have negative konsekvenser for naboejendommens fællesareal og de nærmeste haver, som det også fremgår af skyggeberegningerne. Der er imidlertid tale om et område, der er præget af etageboliger og den nye bebyggelse er trappet ned til 4 etager for at tilpasse den til rækkehusene mod øst. Den gældende lokalplan giver allerede mulighed for 4 etager.

For at undgå indbliksgener indeholder lokalplanen bestemmelse om, at vænet på tagterrasser er trukket en meter tilbage fra facaden. For at sikre yderligere mod nabogener tilføjes et krav om, at vænet forhøjes til 1,80 meter mod øst. Det forventes også at kunne nedbringe eventuelle støjgener. Yderligere problemer med støj henvises til almindelig nabodialog og i yderste konsekvens politianmeldelse. For at sikre mod indbliksgener fra den østlige facade af den nye bebyggelse tilføjes krav om, at der ikke må være vinduer i facaden mod naboejendommene mod øst.



Illustration 3 viser facaden mod Teglgårdsvej på den østlige bygning.

Bygherres justering af projektet

Bygherre har anmodet om to mindre justeringer i lokalplanen. For det første ønskes der mulighed for at overskride byggelinjen mod Teglgårdsvej, således at altaner fra 1. sal og opefter overskrider byggelinjen med ca. 0,50 meter, så der kan skabes plads til brandadgang på nordsiden af bygningen. For det andet ønskes der en ændring af byggefeltene for den østlige bygning, så bredden af den 5 etages del af bygningen forøges knap 2 meter bredden af den 4 etages del af bygningen reduceres tilsvarende, så facaden mod Teglgårdsvej bliver som vist på Illustration 2.

Forvaltningens bemærkninger

Der vurderes ikke at være problemer i at give mulighed for, at altaner går lidt ud over fortovet, så længe der holdes en vis frihøjde. Der vurderes ikke at være problemer i at foretage den ønskede justering af byggefeltene, da det drejer sig om under 2 meter. Den 5 etages del af bygningen vil have en afstand på næsten 14 meter til naboskellet mod øst.

Ændringsforslag	Fra	Til
A – på side 7 ændres § 7.8	Tagterrasser skal udformes med et tilbagetrukket værn 1 meter fra bygningsfacaden.	Tagterrasser skal udformes med et tilbagetrukket værn 1 meter fra bygningsfacaden. I det østligste byggefelt skal vænet mod øst have en højde på 1,80 meter og udføres i translucent og ikke transparent materiale, som lyset kan passere

		igennem, men som ikke er direkte gennemsigtigt, f.eks. materet glas.
<i>B – på side 7 tilføjes følgende bestemmelse under § 8.</i>	<i>Ingen bestemmelse</i>	I det østligste byggefelt må der ikke etableres vinduer i facaden mod øst.
<i>C – på side 7 tilføjes følgende bestemmelse under § 7.</i>	<i>Ingen bestemmelse</i>	I delområde 2 mod Teglgårdsvej må altaner afvige fra facadelinjen fra 1. sal og opad. Fremspringet må maksimalt overskride vejskel med 0,5 meter og højden fra fortov til undersiden af fremspring skal mindst være 2,8 meter, se principsnit.
<i>D – på side 24 på kortbilag 2</i>	<i>Bredden af den 5 etages del af den østlige bygning og den 4 etages del er begge ca. 15,50 meter.</i>	Bredden af den 5 etages del af den østlige bygning øges til ca. 17,20 meter og bredden af den 4 etages del reduceres tilsvarende til ca. 13,80 meter.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt.

Bilag

Skema med gennemgang af indsigelser

Indsigelse fra Else Holm og Peter H. Sellau

Indsigelse fra Andelsboligforeningen Teglgårdsvej 29-43

Indsigelse fra Domea

Punkt 8: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej og Tøndervej

15/7138

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 42 og lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej og Tøndervej – et offentligt og rekreativt område.

Baggrunden for lokalplanen er, at Apostolsk Kirke ønsker at opføre et nyt Kirke- og Kulturcenter ved Kolding Internationale Højskole. Bygningen skal tilpasses Højskolens bygning og indpasses i parkens landskabelige kvaliteter.

De udvidelsesmuligheder lokalplanforslaget indeholder, giver en fuld udbygning af området. Dermed er der taget højde for fremtidige udvidelser af højskole, efterskole samt kirke.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 19. oktober 2015 synopsis for udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 42 og lokalplan 0813-71. Det foreliggende forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er udarbejdet inden for de retningslinjer, der fremgår af synopsis.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg nr. 42 og lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej og Tøndervej – et offentligt og rekreativt område sendes i offentlig høring i 8 uger.

Sagsfremstilling

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

Plan- og Boligudvalget besluttede den 19. oktober 2015 at godkende synopsis for kommuneplantillæg 42 og lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej og Tøndervej – et offentligt og rekreativt område.



Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

Politiske fokusområder og andre planer

Ved udarbejdelse af lokalplanen har arkitekturstrategien været anvendt som dialogværktøj. Strategien har været anvendt i forbindelse med den faglige vurdering af projektskitserne.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at sikre, at anlæg og byggeri indpasses til lokalplanområdets eksisterende byggeri samt de grønne områder herunder parken.

I første omgang ønsker Apostolsk Kirke at opføre et nyt Kirke- og Kulturcenter på op til 4.500 m² og maks. 12 meters højde målt fra kote 42. Efterskolen Kildevæld ønsker nyt indgangsparti og omklædningsfaciliteter til hallen, hvilket lukker for motorårsel omkring hallen.

Lokalplanen rummer ligeledes mulighed for, at hÅjskolen kan udvide med en "fjerde lÅnge" på skrÅnten mod hallen, denne lÅnge kan opnÅ samme hÅjde som hÅjskolebygningen. Efterskolen fÅr en udvidelsesmulighed i tilknytning til efterskolens eksisterende bygninger. Nyt byggeri kan opfÅres i 1-2 etager i materialer svarende til det eksisterende. SÅledes kan efterskolens bygninger inkl. skure mv. udvides fra nÅsten 4.000 m² til nÅsten 6.000 m².

Udvidelse ved hal

Byggefeltet ved hallen betyder, at der skal lukkes kÅrende forbindelse mellem TÅndervej og parkeringspladsen syd for hallen. Lokalplanen giver mulighed for at genÅbne adgangsvejen fra HÅjskolevej til parkeringspladsen syd for hallen, samtidig forhindres biltrafik mellem TÅndervej og LykkegÅrdsvej via lokalplanområdet. By- og Udviklingsforvaltningen mener, at HÅjskolevej, der er bred, kan klare den ekstra trafik, som skal ledes til parkeringspladsen syd for hallen. Til dagligt er hallen mest benyttet af efterskolen.

Nyt Kirke- og Kulturcenter

Apostolsk Kirke har gennem tiden indrettet skolebygningerne til LykkegÅrdsskolen, opfÅrt hÅjskolen, efterskolen, hallen og kirken ved siden af LykkegÅrdsskolen. Hvert byggeri er prÅget af den tid, hvor det er bygget. Skolen og efterskolen, som har ombygget og udvidet af flest omgange, har hver gang tilpasset byggeriet med de eksisterende bygningers formsprog.

Arkitekturteamets vurdering og anbefaling

Ved opfÅrelse af nyt Kirke- og Kulturcenter er der ikke tale om en udvidelse af hÅjskolens aktiviteter, men flytning af kirken. Derfor er der en kvalitet i, at Kirke- og Kulturcenter fÅr sit eget formsprog, der dog afstemmes med hÅjskolebygningen.

By- og Udviklingsforvaltningen og bygherrer er enige om, at byggeriet til nyt Kirke- og Kulturcenter opfÅres i nutidig arkitektur, der pÅ positiv mÅde adskiller sig fra hÅjskolen. Der skal bl.a. anvendes materialer i rÅdlige og brune farver, der er tilpasset hÅjskolebygningen. HÅjskolen og Kirke- og Kulturcenteret skal sammen danne en flot kant i parken.

Det ny Kirke- og Kulturcenter er ikke fÅrdigtegnet endnu og bygherre har Ånsket en bred mulighed for materialer. Projektet og materialevalget og udformning, vil dog tage udgangspunkt i nedenstÅende illustrationer.





Parkering

De udlagte parkeringspladser i lokalplanområdet vil være tilstrækkelige til de normale kirkelige aktiviteter, hvor der på søndage er omkring 350-500 gæster. Alle andre arrangementer i løbet af ugen har færre gæster. Kirken forventer dog fuldt hus med 1.000-1.500 gæster op til 10 gange årligt, herunder 5 kirkelige arrangementer og 5 udlejningsarrangementer. Ved disse store arrangementer kan der dels parkeres på græsarealer, på Lykkegårds-skolens arealer og de omkringliggende veje. Dette vil ikke afvige væsentligt fra den aktivitet, der er omkring kirken i dag.

Tillæg 42 til kommuneplan 2013-2025

De nuværende rammebestemmelser svarer ikke til det eksisterende byggeri. Rammeafgrænsningerne tilpasses de nye byggefeltet i lokalplanforslaget.

Der ændres ikke på rammebeskrivelsen for 0813.G1 og 0813.G2, men begge områder indskrænkes for at udlægge byggefeltet.

For rammeområdet 0831.O2 udvides områdets anvendelse specifikt, således de stemmer overens med lokalplanforslaget. Bebyggelsesprocenten hæves fra 40 til 50. Etagehøjde og bygningshøjde hæves således de stemmer overens med de eksisterende forhold.

Miljøscreening

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

VVM

I henhold til VVM-bekendtgørelsen er der foretaget en screening af, hvorvidt lokalplanen kræver en VVM-redegørelse. VVM-screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig VVM-redegørelse.

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring i 8 uger fra 9. februar til 5. april 2016. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne forelægge lokalplanen til endelig vedtagelse den 9. maj 2016.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt.

Bilag

Lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej og Tøndervej - offentliggørelse

Punkt 9: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0229-52 Harteværket - et område til kultur

15/3550

Resumé

Der blev i april 2015 godkendt lokalplan 0229-51 for udvikling af Harteværket. Denne lokalplan er udarbejdet for at give mulighed for at opføre tilbygning til transformerbygningen, som ikke indgår i den første lokalplan for området.

Lokalplanen omfatter hele området ved Harteværket og erstatter lokalplanen fra april 2015.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0229-52 Harteværket – et området til kultur- og fritidsformål sendes i offentlig høring i 8 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 lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Der er i 2013 udarbejdet et prospekt for værkets fremtidige udvikling, som er grundlag for nærværende lokalplan. Der blev i april 2015 godkendt en lokalplan for udvikling af Harteværket. Denne lokalplan er udarbejdet for at give mulighed for at opføre tilbygning som ikke indgår i den første lokalplan for området.

Hovedformålet med lokalplanen er derfor, at sikre mulighed for tilbygning til de fredede bygninger. Lokalplanen åbner op for, at der kan ske tilbygning af transformerbygningen i form af en forhøjelse af bygningen, så den bliver max 22,1 m. Kulturstyrelsen har meddelt tilladelse til den ændring.



Derudover er formålet med lokalplanen stadig at sikre muligheder for at etablere nye aktiviteter inden for området. Her tænkes etableret et vand- og energiekperimentarium - "Trykket" - som vil udspringe fra det eksisterende tilløbsbassin ned til transformerbygningen, og danne ryg for udendørs eksperimenter med vand med fokus på kropslig forståelse for kraft.

Syd for transformerbygningen tænkes etableret en vandlegeplads, der udformes som en principmodel af Harteværket. Der kan endvidere etableres udendørs faciliteter for fitness, legeplads, picnicområde, bålplads mm. Det er målet, at aktiviteterne skal være unikke, originale og opsigtsvækkende. De skal forene fornemmelsen af vandets tryk og bevægelsesenergi, den besøgendes egen kropslige aktivitet, og det at kroppens arbejde kan omsættes til energi.

Støj

Lokalplanområdet er belastet af støj fra den sønderjyske motorvej, som ligger umiddelbart vest for området. Der er foretaget beregninger af vejstøjen fra motorvejen, som viser at næsten hele området er belastet over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det er derfor nødvendigt at skærme mod støj.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af støjafskærmende foranstaltninger ved aktiviteter mod motorvejen. Denne afskærmning skal udgøre et "pause-rum" i aktivitetsområdet, hvor man kan undgå støjpåvirkningen, da det ikke er muligt at skærme det samlede område mod støj. Der er derfor lagt vægt på, at give mulighed for afskærmning i den del af området hvor der naturligt vil være sammenhæng til formidlingsaktiviteter (transformerbygningen) og aktiviteter for de mindste børn (vandlegeplads).

Miljøvurdering

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

r

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring i 8 uger fra 9. februar – 5. april 2016. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse den 9. maj 2016.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt.

Bilag

FORSLAG lokalplan 0229-52 Harteværket.pdf

Punkt 10: Etageboliger på Stadionvej 45 - revideret forslag

15/9287

Resumé

På vegne af TREFOR ansøger Tegnestuen Mejeriet A/S den 13. januar 2016 om igangsætning af en planlægning med henblik på opførelse af op til 42 etageboliger i 2-3 etager på vandværksgrunden, Stadionvej 45.

Forslaget er udarbejdet på baggrund af udvalgets beslutning den 14. september 2015:

”Et enigt udvalg besluttede at igangsætte planlægningen for grunden i form af et kommuneplantillæg baseret på et etageantal på 2, indsigtslinjer mod ådalen og tilgængelighed til ådalen,”

Ejendommen er i kommuneplan 2013 udlagt til Tekniske anlæg og ønskes i forbindelse med en nærmere planlægning ændret til boligformål.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der igangsættes udarbejdelse af kommuneplantillæg for etablering af boliger i 2-3 etager med baggrund i den fremsendte skitsemodel.

Sagsfremstilling

Tegnestuen Mejeriet A/S har på vegne af TREFOR fremsendt et skitseforslag, som omfatter en bebyggelse på 2 og 3 etager.

Forslaget er udarbejdet på baggrund af udvalgets beslutning den 14. september 2015:

”Et enigt udvalg besluttede at igangsætte planlægningen for grunden i form af et kommuneplantillæg baseret på et etageantal på 2, indsigtslinjer mod Ådalen og tilgængelighed til Ådalen,”



I forhold til forslaget, som Plan- og Boligudvalget behandlede den 14. september 2015 er antallet af boliger reduceret fra 69 til 42 boliger, og boligerne friholder det §3 område, som er beliggende mod syd-vest på grunden. Boligerne bygges i 2 og 3 etager. De 3 etages bygninger er dog placeret på det skrånende terræn, så højdekoten ligger under højdekoten for bebyggelsen på nordsiden af Stadionvej. Bebyggelsen er splittet op i grupper på op til 4 enheder for at skabe huller med gennemsyn og forbindelser mod Ådalen.

Planlægningen

Som udgangspunkt skal der tages stilling til, om projektet med etageboliger på grunden skal fremmes.

Det vil være en forudsætning, at der udarbejdes tillæg til kommuneplan 2013 med ændring af områdets anvendelse fra tekniske anlæg til etageboliger. Da der er tale om en væsentlig ændring i kommuneplanen, bør der gennemføres indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen.

Arkitekturstrategi

Udvikling af et projekt på den gældende grund skal ske med afsæt i arkitekturstrategiens indsatsområder, som er identitet, rammer for livet, bebyggelse og landskab og arkitektur i front.

Det er forvaltningens vurdering, at det reviderede projekt er betydeligt mindre markant end de skitser, som Plan- og Boligudvalget behandlede på mødet den 14. september 2014. Grundet det skrånende terræn vil 3 etager ikke overstige eksisterende bygningshøjde langs Stadionvej. Derudover er der sikret, at der ske opsplitning af byggeriet, så der kommer luft mellem boligblokkene.

Området vil dog stadig fremtræde som en meget selvstændig gruppe i et villakvarter, grundet tagform og udtryk af blokbebyggelse.

Andre forhold

Der kan være problemer omkring ud- og indkørsel til området, idet det ligger lige ved et sving. Dette kan gøre oversigtsforholdene problematiske. Det er endnu ikke vurderet trafikteknisk, hvorledes trafik til og fra grunden kan løses hensigtsmæssigt. Det vil dog være en forudsætning, at der foretages en nærmere vurdering af forholdene. En endelig afklaring af de trafikforhold vil indgå en fremtidig lokalplanlægning.

Skitseoplægget skal vurderes nærmere i forhold til klimatilpasningsplanen for så vidt angår forventede grundvandsstigninger. Der kan i den forbindelse blive tale om at sikre særlige sokkelhøjder.

I forhold til støj er der udført beregning af støj fra togtrafik for begge skitseprojekter, idet støj fra vejen ikke umiddelbart vurderes at være et problem. Ifølge beregningerne er der ikke problemer med at overholde de vejledende støjgrænser i forhold til boliger og friarealer.

Såfremt udvalget beslutter, at skitseforslaget kan ligge til grund for en videre planlægning, kan forvaltningen anbefale, at der i første omgang indkaldes ideer og forslag og udarbejdes kommuneplantillæg, som udlægger området til boligformål. På den baggrund kan TREFOR igangsætte en proces med salg af området. Når der foreligger et konkret projekt, kan udarbejdelse af lokalplan igangsættes.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt med mulighed for at åbne op for 3 etager langs Stadionvej med fastsættelse af maksimal byggehøjde og reduktion til 2 etager for bebyggelsen mod syd.

Bilag

20160113 stadionvej 45.pdf

Punkt 11: Synopsis - Lokalplan1019-21 ved Dalby og kommuneplantillæg 46

15/20835

Resumé

To udstedte landzonetilladelser til opførelse af ny bebyggelse i landsbyen Dalby er blevet påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet. Den ene er endnu ikke afgjort, men i den anden underkendte Nævnet i sommeren 2015 Kolding Kommunes landzonetilladelse, med baggrund i en anden definitionen begrebet huludfyldning.

Forvaltningen anbefaler, at der gennemføres en planproces, hvorigennem muligheder for udvikling i landsbyen Dalby afklares.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der igangsættes en planproces med henblik på at overføre hele eller dele af landsbyen Dalby til byzone samt at behandle mulighederne for byudvikling i landsbyen Dalby,

at der indkaldes ideer og forslag til planlægningen i landsbyen Dalby, samt eventuelt afholdes af et borgermøde.

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 lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

En planproces for landsbyen Dalby er i overensstemmelse med Plan- og Boligudvalgets udvalgspolitik, hvor fokusområder er *bosætning, landsbyer og ændringer i landsbyafgrænsninger*.

Forvaltningen foreslår at køre en særskilt planproces for landsbyen Dalby nu - og ikke vente til den kommende kommuneplanrevision - for at fremskynde en afklaring af hensyn til de projekter, der længe har eksisteret i landsbyen Dalby.

Eksisterende planlægning

Kommuneplan 2013- 2025 fastlægger landsbyafgrænsningen af landsbyen Dalby med mulighed for, at man med ny bebyggelse kan udfylde fremkomne huller i landsbyens helhed efter nedrevne landbrugsbygninger.

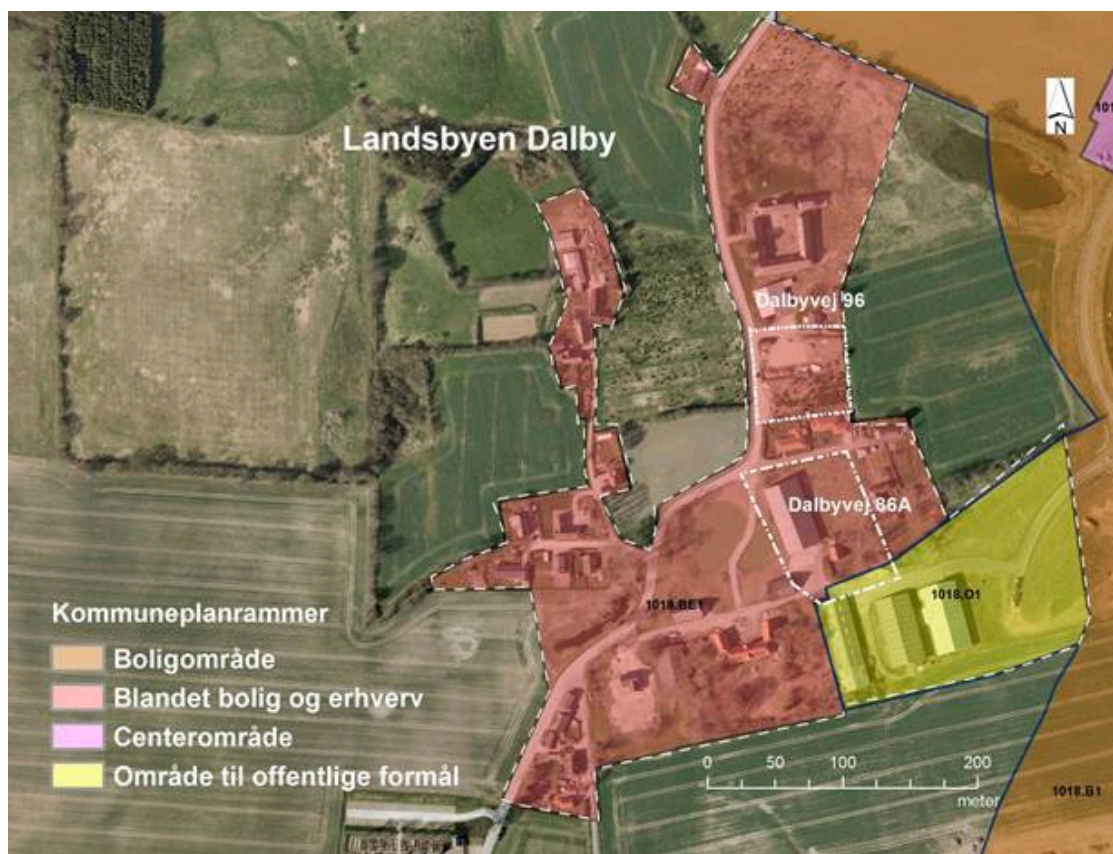
Landzonesager

Kommuneplan 2013-2025 fastlagde landsbyafgrænsningen ved Dalby. Kolding Kommune ønskede da at muliggøre, at man med ny bebyggelse kunne udfylde fremkomne huller i landsbyens helhed efter, at flere tidligere landbrugsdriftsbygninger var nedrevne. I kommuneplanperioden er der indtil nu ansøgt om to landzonetilladelser til nyt byggeri i landsbyen Dalby.

I forbindelse med nedrivning af en stor overflødig driftsbygning på Dalbygård på adressen Dalbyvej 86A blev der ansøgt om tilladelse til at opføre 6 dobbelthuse med carporte på samlet 1888 etagemeter. Forvaltningen vurderede dog, at dette projekt var lokalplanpligtigt, og ansøger tilrettede projektet, således at der ansøgte om landzonetilladelse til 3 dobbelthuse på samlet 738 etagemeter plus tilhørende garager. Dette projekt fik den 14. september 2014 landzonetilladelse på baggrund af Kommuneplan 2013-2025's formuleringer om huludfyldning. Tilladelsen blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som underkendte Kolding Kommunes landzonetilladelse i en afgørelse truffet 18. juni 2015. I kommentaren til sin afgørelse skriver Natur- og Miljøklagenævnet:

"... et nyt boligbyggeri af den ansøgte karakter i Dalby landsby bør baseres på en planlægning, hvorigennem beboerne inddrages i en samlet vurdering af landsbyens kvaliteter og muligheder, herunder placeringen af eventuel ny bebyggelse."

På ejendommen Dalbyvej 96 søgtes i 14. august 2014 om landzonetilladelse til at udstykke to selvstændige byggegrunde og på hver at opføre et enfamiliehus i et plan. Kolding Kommune gav ansøgningen tilladelse 24. marts 2015. Tilladelsen blev den 19. april 2015 påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet. Nævnet har meddelt, at sagen behandles således, at der kan forventes en afgørelse ultimo april 2016.



Kortet viser Kommuneplan 2013-2025s rammer for landsbyen Dalby

Forvaltningen foreslår, at der på baggrund af de ovennævnte sager igangsættes en planproces, hvor man gennem et kommuneplantillæg og efterfølgende lokalplanlægning kan overføre hele eller dele af landsbyen Dalby til byzone.

Afgrænsning

Den væsentligste del af planprocessen bliver at foretage en nyvurdering af afgrænsningen af landsbyen Dalby og definere mulighederne for eventuel byudvikling.

Kommuneplan 2013-2025 har udlagt hovedparten af landsbyen Dalby til blandet bolig og erhverv med en bebyggelsesprocent på 30/40/40/40. Resten er område til offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 40. Disse rammer vil være udgangspunktet i en kommende planproces.

Arbejdet med planlægning for landsbyen Dalby vil blive baseret på de gode erfaringer, der har været med processen for Ødis. Det betyder, at borgerne i landsbyen Dalby vil blive involveret løbende, bl.a. ved indkaldelse af ideer og forslag, afholdelse af møder med lodsejere og landbrug, samt eventuelt et borgermøde.

En særlig problemstilling, som der vil være fokus på, er håndteringen af supplerende kloaktilslutningsbidrag. Dette i forhold til erhvervsjendomme og arealer til byudvikling. Problemstillingen bliver aktuel, når landsbyen Dalby ved denne planlægning bliver overført til byzone. Forvaltningen vil sammen med BlueKolding sikre en dialog med de parter, som bliver berørt af denne problemstilling.

Øvrige relevante problemstillinger, der vil indgå i planprocessen:

- Lodsejeres aktuelle ønsker
- Aktuelle behov for nye boliger
- Eventuelle konsekvenser for landbruget
- Trafik- og støjforhold
- Landskab og natur
- Bevaringsværdier og fastholdelse af landsbyen Dalby



Efter nedrivninger ved Dalbygård er der opstået nye åbne arealer midt i landsbyen

Forvaltningen forventer, at planprocessen kan tilrettelægges, så der kan fremlægges et forslag til kommuneplantillæg med tilhørende lokalplan i efteråret 2016.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt.

Punkt 12: Igangsætning af kommune- og lokalplanlægning for Ødis

14/21038

Resumé

Plan- og Boligudvalget igangsatte den 14. september 2015 en revurdering af kommuneplanens byudviklingsområder i Ødis med henblik på efterfølgende tilpasning af kommuneplanen og lokalplanlægning. I den forbindelse har der været drøftelser med lodsejere til potentielle byudviklingsområder, der er indkaldt ideer og forslag til en eventuel ændring af kommuneplanen og afholdt borgermøde i Ødis. På den baggrund er der nu mulighed for at træffe beslutning om ændring af kommuneplanens byudviklingsområder i Ødis og igangsætning af lokalplanlægning for Ødis.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der igangsættes et kommuneplantillæg og lokalplanproces med henblik på at give mulighed for byudvikling og bevaring af landsbymiljøet,

at der som udgangspunkt arbejdes for at Ødis overføres til byzone for at muliggøre byudvikling i henhold til gældende lovgivning, men med forbehold for om en ny Planlov giver nye muligheder for udvikling i landzone.

at der arbejdes videre med områderne Vamdrupvej, Stationsvej, Krohaven og Søndergyden i forhold til mulig byudvikling. Derudover tages de kommunale grønne områder langs Ødis Sø med i planlægningen og udlægges til rekreative formål. De øvrige områder medtages ikke i planlægningen, og der konsekvensrettes i kommuneplanen.

Sagsfremstilling

Baggrund

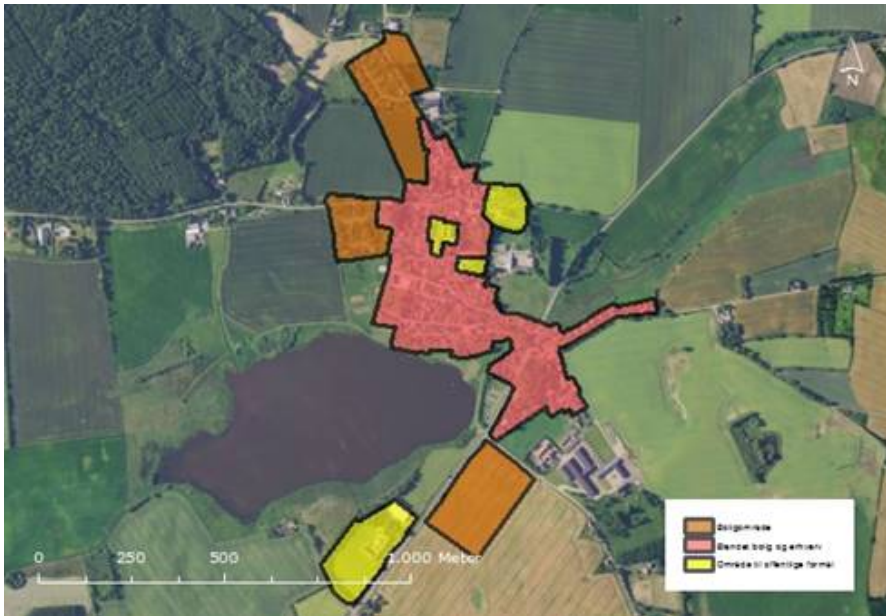
Den 14. september 2015 besluttede Plan- og Boligudvalget at igangsætte undersøgelser med henblik på en revurdering af byudviklingsområderne i Ødis, samt at indkalde ideer og forslag til planlægningen i Ødis og afholde et borgermøde. Baggrunden for beslutningen var dels henvendelser fra lodsejere med ønsker til fortætning i Ødis, manglende interesse for de byudviklingsområder, der er udpeget i kommuneplanen, samt dialog med Ødis Sogneforening, der vurderede, at enkelte af de udpegede områder ikke længere ville være relevante.

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg kategoriseres som A lokalplan jf. A, B, C-kategoriseringen, hvilket betyder at det er Byrådet, der har beslutningskompetencen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Plan- og Boligudvalgets politik i forhold til bosætning, herunder sikring af et bredt boligudbud med fokus på lokale styrker og tilpasning af landsbyernes afgrænsninger.

Nuværende plangrundlag

De gældende kommuneplanrammer for Ødis udpeger tre byudviklingsområder – to områder i den nordlige del af byen ved Fløjbjergvej og et større syd for Steppingvej 'Skolebakken'. Kommuneplanen udlægger desuden Ødis til fremtidig byzone for at muliggøre byudviklingen.



De gældende kommuneplanrammer

Der er i dag fire gældende landzonelokalplaner inden for området, der regulerer arealer til bolig- og offentligt formål.



Lokalplanlagte områder i Ødis

Behandling af idéer og forslag

I november 2015 indkaldte forvaltningen idéer og forslag til planlægningen for Ødis. Forvaltningen har i den forbindelse modtaget 12 henvendelser fra borgere og foreninger i Ødis. Resuméer af alle henvendelser og forvaltningens kommentarer til disse kan ses i bilag 2. De modtagne, komplette idéer og forslag fremgår af bilag 3.

Generelt er det iøjnefaldende, at der i Ødis er et meget stort engagement omkring byens udvikling, og at der udtrykkes tilfredshed med landsbyen, som den er i dag. Der er et ønske om at fastholde de eksisterende værdier. Hvordan dette skal gøres, er der ikke nogen klar enighed om. Argumenterne for byudvikling og overførsel til byzone er primært at sikre grundlaget for de nuværende servicetilbud (skole og børnehave). Argumenterne for en fastholdelse af Ødis i landzone er en bevarelse af landsbymiljøet, de landskabelige kvaliteter og landbrugets udviklingsmuligheder.

Flere stiller desuden spørgsmål, der relaterer sig til tung trafik og betydning for ejendomsskatten.

Temaer

Forvaltningen har undersøgt følgende problemstillinger i henhold til Plan- og Boligudvalgets beslutning den 14. september 2015:

- Lodsejeres aktuelle ønsker

- Behov for boliger
- Konsekvenser for landbruget
- Kloaktilslutningsbidrag
- Landskab og natur
- Trafik og støj

Det er sket i dialog med borgere og foreninger, der er blevet inddraget i forbindelse med lodsejermøder, indkaldelse af idéer og forslag, borgermøde, særmøde for landbruget og individuelle møder efter behov.

Undersøgelserne og de mange bidrag fra borgerne i Ødis peger på, at der er tale om en balance imellem mange interesser og hensyn, når der skal planlægges for en landsby som Ødis. Landskab, natur, fastholdelse af serviceniveauet og landbrugserhvervet er alt sammen interesser, der ønskes tilgodeset.

Lodsejeres aktuelle ønsker

Der har været afholdt individuelle møder med lodsejere til potentielle byudviklingsområder. Som bilag 1 er vedlagt en gennemgang af samtlige områder, hvor der også kort redegøres for de enkelte lodsejeres ønsker for deres områder.

Behov for boliger

Folketallet i Ødis Sogn har været nogenlunde stabilt på trods af et faldende fødselstal. Folketallet ser ud til fortsat at være stabilt i prognosen frem mod 2028. Der ses dog en tendens med en aldersmæssig forskydning mod flere ældre borgere.

Der er ikke opført nye parcelhuse i Ødis siden 2008, hvor de sidste udstykninger på Borgmestervænget blev bebygget. De 16 boliger på Borgmestervænget er blevet realiseret i en periode på 10 år. Ingen af de 60 boliger, der har været mulighed for i kommuneplanen siden 2009, er blevet realiseret. Der er desuden flere boliger til salg i Ødis.

Fordi Ødis er en landsby med betydelig offentlig service som skole og institutioner bør man planlægningsmæssigt også sikre mulighederne for, at der fortsat er et tilstrækkeligt befolkningsgrundlag til opretholdelse af serviceniveauet. Ødis' placering tæt på Kolding og nær motorvej bidrager også til, at Ødis vurderes som en hensigtsmæssig placering af byudvikling.

På baggrund af den hidtidige udviklingstakt i Ødis vurderes 20 boliger, at være et passende antal, der vil kunne realiseres indenfor planperioden.

Det vurderes samtidig, at det vil være hensigtsmæssigt at tilgodese mulighederne for et varieret boligudbud med både åben-lav og tæt-lav bebyggelse for at imødesæ forskellige målgrupper.

Konsekvenser for landbruget

Det kan ikke afvises, at en overførsel fra landzone til fremtidig byzone eller byzone vil medføre begrænsninger for omkringliggende husdyrbrug. Siden 2009 har Ødis i kommuneplanen været udlagt til fremtidig byzone, hvorfor landbruget i dag stort set har de samme begrænsninger, som der vil være, hvis Ødis overføres til byzone.

I byzone og områder i landzone, der ved lokalplan er planlagt til boligformål eller blandet bolig og erhverv er svine-, kvæg, gede- og hestehold ikke tilladt (Bek. om miljøregulering af visse aktiviteter). Det eneste landbrug, der er omfattet af afgrænsningen i Kommuneplan 2013-20125 er Ødis Byvej 12. I dag er der ikke registreret husdyrhold inden for det område, der er udlagt til fremtidig byzone.

Landbrug, der ligger tæt på nabobeboelse, fremtidig byzone eller byzone skal overholde afstandskrav på 50 meter fra de nævnte områder (Husdyrgødningsbekendtgørelsen og Husdyrbrugsloven). Derudover må der ikke etableres stalde og lign. samt gødningsopbevaringsanlæg inden for en afstand på 30 meter til naboskel (Husdyrbrugsloven).

Ved landbrug, der kræver tilladelse eller miljøgodkendelse ved udvidelse, er der skærpede lugtgenekriterier for husdyrbrug, der ligger tæt på for eksempel nabobeboelse, fremtidig byzone eller byzone. For større miljøgodkendte husdyrbrug, der skal have deres miljøgodkendelse revurderet hver 8-10 år, kan lugtgenekriterierne også have væsentlig betydning.

Eksisterende husdyrhold, der er lovlige og er registrerede, vil fortsat være lovlige, selvom der sker en ændring af zonestatus. Ovennævnte afstandskrav og lugtgenekriterier vil således kun træde i kraft, hvis der etableres nyt, ændres eller udvides husdyrhold og vil kunne få betydning, hvis en miljøgodkendelse skal revurderes.

Kloaktilslutningsbidrag

Der er fortsat dialog med BlueKolding. Første resultat af dialogen er, at BlueKolding kan dispensere fra kloaktilslutningsbidraget i de tilfælde, hvor landbrugsjord fra en kloakeret landbrugsejendom inddrages i byzone, uden at miste retten til senere at opkræve supplerende kloaktilslutningsbidrag. Der er endnu ikke fundet en konkret løsning for de erhvervsejendomme, der er bebyggede og beliggende inden for den eksisterende landsby. BlueKolding har bedt en

advokat udtale sig om de forskellige muligheder, der kan være for disse ejendomme, hvilket vil indgå i det videre planarbejde.

Landskab og natur

Ødis ligger med nærhed til Ødis Sø og Drenderup Skov. Sølandskabet er karakteriseret ved, at der er lange kig på tværs af søen og landskabets terrænformer træder frem. Det er væsentligt i vurdering af bebyggelse ved en sø, at bebyggelsens synlighed i landskabet vurderes, og at det skrånende landskab ikke sløres af terrænændringer og bebyggelse på skrænterne.

Naturbeskyttelsesloven sikrer beskyttelsen af nærområdet til Ødis Sø med søbeskyttelseslinjen, samt naturen ved Drenderup Skov med skovbyggelinjen.

Forvaltningen vil indlede forhandling med Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinje for området ved Vamdrupvej og med Erhvervsstyrelsen i forhold til drikkevandsinteresser og ændring af arealer til byudvikling. Se desuden bilag 1 med vurdering af de konkrete områder.

Trafik og støj

Potentialet for byudvikling i Ødis skal ses i sammenhæng med etableringen af en afkørsel fra Motorvejen til Ødisvej ved Hoppeshuse, der forventes færdig i 2017. Afstanden til den kommende afkørsel vil være knap 6 km. Den kommende afkørsel vil øge tilgængeligheden til området og potentielt gøre det mere attraktivt i forhold til bosætning og erhverv.

Både Vejdirektoratet og Kolding Kommune har lavet analyser af konsekvenserne for trafikbelastningen i området. Modelberegninger viser, at der kun forventes meget begrænset trafikvækst mod sydvest ad Ødisvej-Steppingvej i forbindelse med det nye anlæg. Trafikafdelingen er ved at lave en nærmere vurdering.

Forvaltningen har fået udarbejdet en støjrapport i forbindelse med vurderingen af potentielle byudviklingsområder ved Vamdrupvej og Steppingvej, der refereres i bilag 1 under vurderingen af de enkelte områder.

Bevaringsværdier og arkæologi

Der er i efteråret 2015 gennemført en registrering af bevaringsværdige bygninger i Ødis ved brug af SAVE-metoden. På baggrund af registreringen vurderes det, at 15 bygninger er bevaringsværdige, og et større antal bygninger har middel bevaringsværdi. Bevaringsværdierne i Ødis knytter sig primært til Ødis Byvej, Mejerivej og Fløjbjergvej. Særligt karakteristisk er landsbyens gamle gårde og byggeriet fra starten af 1900-tallet med særlige funktioner, herunder stationsbygning, plejehjem, mejeri, forsamlingshus og missionshus med flere.

Museum Sønderjylland har for Museet på Koldinghus foretaget en arkivalsk kontrol af hele Ødis og omgivelserne. Museet vurderer, at der vil være risiko for at støde på væsentlige jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde på området under normal pløjedybde. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for påtænkt anlægsarbejde.

Ny planlovs betydning for proces

Erhvervs- og Vækstministeriet udgav i november 2015 Regeringens 'Strategi for vækst og udvikling i hele Danmark', der bebuder en liberalisering af Planloven. Et af de konkrete forslag i strategien er at give kommunerne mulighed for hvert fjerde år at udpege to omdannelseslandsbyer, hvor kommunen får særlige frie rammer til at skabe en helhedsorienteret og langsigtet plan for omdannelse af landsbyen. Det forventes, at et forslag til en ny Planlov vil blive sendt i høring i februar 2016 og at en ny Planlov vil skulle træde i kraft juli/august 2016.

Ødis Sogneforening har derfor henvendt sig til kommunen med et ønske om, at Ødis udnævnes til omdannelseslandsby jf. bilag 4. Baggrunden for ønsket er formodningen om, at der i en omdannelseslandsby vil kunne planlægges for byggegrunde uden overførsel til byzone og dertil følgende konsekvenser for landbruget. Der lægges vægt på det aktive landsbymiljø i Ødis og viljen til udvikling, sikring af institutioner og erhvervspotentialet. Henvendelsen bør ses i sammenhæng med Sogneforeningens bidrag til indkaldelsen af ideer og forslag jf. bilag 2 og 3, hvor der peges på byudviklingsmuligheder, men samtidig anmodes om, at mulighederne i en ny planlov afventes.

Det er forvaltningens vurdering, at det endnu er for tidligt at sige, om en ny Planlov reelt vil medføre nye muligheder for Ødis og de øvrige landsbyer i kommunen. Om en ny Planlov vil medføre, at der kan gennemføres byudvikling i landsbyerne uden, at de overføres til byzone eller uden forudgående lokalplanlægning vides derfor endnu ikke.

Forvaltningen gør opmærksom på, at der ikke er lagt op til ændringer i miljølovgivningens afstandskrav fra landbrug til boliger, hvorfor boliger i omdannelseslandsbyer forventeligt vil medføre de samme begrænsninger for landbruget som i dag.

Konklusion

Området ved Vamdrupvej i forlængelse af Borgmestervænget vurderes at være det mest attraktive areal under varetagelse af de i bilag 1 nævnte hensyn. Arealet er egnet til udlæg til nye parcelhuse, mens området i Krohaven vurderes at være det mest egnede i forhold til udlæg af tæt-lav bebyggelse. Disse to områder vil på foreliggende grundlag kunne rumme ca. 20 boliger tilsammen. Der peges desuden på at tage området ved Stationsvej med for at fortætte den eksisterende by, samt at medtage området ved Søndergyden, som ligger som en naturlig del af det allerede bebyggede miljø. Disse to områder har tilsammen en rummelighed på 9-16 boliger afhængig af boligtypen. I den videre planlægning skal der tages stilling til arealernes eventuelle etapevise udbygning og indbyrdes prioritering.

Områderne ved Fløjbjergvej anbefales udtaget af planlægningen, da områderne ikke vurderes, at være beliggende så attraktivt, som øvrige arealer.

Dette gælder også arealet ved Skolebakken, hvor ejeren samtidig ikke ønsker, at arealet skal byudvikles på kort sigt. Det kuperede terræn vurderes at ville fordyre en byggemodning. Forvaltningen vurderer, at sammenhængen til landsbyen på denne placering er ringere end de øvrige områder, da Steppingvej og Tapsvej udgør barrierer.

Støjgenerne fra Steppingvej vurderes, at være en stor udfordring i forhold til udnyttelse af området, da evt. støjafskærmning mod Steppingvej også vil sløre landskabets karakter og fjerne en del af udsigten til Ødis Sø, hvilket ellers er det, der skal gøre området særligt attraktivt.



Kortet viser forvaltningens forslag til afgrænsning af planområdet.

Byudvikling i ovennævnte omfang vil under den gældende lovgivning kræve at Ødis overføres til byzone. Hvis Ødis ikke overføres til byzone, vil konsekvensen være, at der ikke er mulighed for egentlig byudvikling på området ved Vamdrupvej og Krohaven. Der vil i så fald kun være mulighed for huludfyldning, hvilket vurderes at være mindre attraktivt.

Forvaltningen vurderer, at mange af de overvejelser og spørgsmål, der stilles i de 12 henvendelser, der er modtaget i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag, bør indgå i det videre arbejde med ændring af plangrundlag for Ødis.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt.

Bilag

Gennemgang af potentielle byudviklingsområder i Ødis

Behandling af idéer og forslag

Samlede bemærkninger ved indkaldelse af Idéer og forslag til planlægningen for Ødis.pdf

Henvendelse fra Ødis Sogneforening vedrørende mulighederne i ny planlov

Punkt 13: Fremadrettet praksis vedr. sociale klausuler og arbejdsklausuler i almene byggerier mv.

15/4689

Resumé

Folketinget vedtog den 26. februar 2015 lov om ændring af lov om almene boliger mv. (lov nr. 224 af 3. marts 2015) om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler. Den nævnte lovændring har gjort det muligt for de almene boligorganisationer (herunder også selvejende almene ældre- og ungdomsboliginstitutioner samt selvejende ungdomsboliginstitutioner) at anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med konkrete udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser. Som konsekvens af lovændringen har Kommunalbestyrelsen ligeledes mulighed for at stille vilkår om anvendelse af sociale klausuler om uddannelses og praktikpladser ved tilsagn om nybyggeri. Det er frivilligt for kommunen at benytte sig af denne mulighed.

Almene boligorganisationer har desuden mulighed for at anvende arbejdsklausuler i forbindelse med udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser, ligesom Kommunalbestyrelsen har mulighed for at stille et tilsvarende krav til de almene boligorganisationer ved tilsagn om nybyggeri. Det er frivilligt for kommunen at stille kravet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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 forklare baggrunden for ikke at benytte sådanne klausuler, som det følger af sagsfremstillingen,

at boligorganisationerne i forbindelse med nybyggeri forpligtes til at anvende arbejdsklausuler i forbindelse med udbud af bygge- og anlægsarbejder, som det følger af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Baggrunden for nærværende sag til politisk stillingtagen vedrørende den fremadrettede praksis for boligorganisationernes brug af sociale klausuler og arbejdsklausuler ved nybyggeri skal ses i sammenhæng med nedenstående.

I Kolding Kommunes budget 2015 fremgår det af budgetnote 0.33 – klausuler ved kommunalt støttede byggerier -, at ”kommunens udbuds- og indkøbspolitikens bestemmelser skal overholdes”. By- og Udviklingsforvaltningen har derfor i foråret 2015 afholdt et fællesmøde med kommunens boligorganisationer, hvor bl.a. sociale klausuler og arbejdsklausuler var på dagsordenen, ligesom emnet blev taget op som et punkt på det fælles dialogmøde mellem Plan- og Boligudvalget og boligorganisationerne i efteråret 2015. Boligorganisationerne var på de pågældende møder tilbageholdende med bemærkninger og input til den nuværende og fremtidige brug af de omtalte klausuler, hvortil det fra kommunal side det blev bemærket, at brugen af sociale klausuler og arbejdsklausuler er et opmærksomhedspunkt for Byrådet. Dette understøttes endvidere af Økonomiudvalgets beslutning af 2. november 2014 om at forpligte Kolding Kommune ved underskrivelse af Charter for samfundsansvar i ejendoms-, bygge- og anlægsbranchen i Danmark. Formålet med Charteret er at bidrage til at alle aktører i ejendoms-, bygge- og anlægsbranchen optræder samfundsmæssigt ansvarligt, når det f.eks. gælder arbejdsmiljø, løn- og ansættelsesvilkår samt bæredygtighed.

Sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

En social klausul om uddannelses- og praktikaftaler er et kontraktvilkår, som ordregiveren kan stille i forbindelse med udbud af bygge- og anlægskontrakter og tjenesteydelseskontrakter. Den sociale klausul fastlægger i hvilket omfang entreprenøren skal benytte elever i opgaveløsningen.

Jf. almenboliglovens § 107a, kan almene boligorganisationer i forbindelse med udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler. Det er ikke en betingelse, at det pågældende udbud sker i forbindelse med et projekt, som den almene boligorganisation gennemfører med støtte fra kommunalbestyrelsen eller Landsbyggefonden. De pågældende klausuler kan også anvendes i forbindelse med ustøttede projekter og i forbindelse med tjenesteydelser. Der er heller ikke fastsat særlige tærskelværdier i form af en kontraktsum for, hvornår en almen boligorganisation kan anvende de nævnte klausuler. Boligorganisationen skal sikre, at EU's udbudsregler overholdes og bl.a. overveje, om en social klausul i et udbud er proportionalt i forhold til opgaven, og om

klausulen kan medføre en overtrædelse af EU-rettens grundlæggende forbud mod forskelsbehandling på grundlag af nationalitet og det udbudsretlige ligebehandlings princip. Hjemlen for de almene boligorganisationer finder tilsvarende anvendelse for selvejende almene ældre- og ungdomsboliginstitutioner samt for selvejende ungdomsboliginstitutioner, jf. henholdsvis almenboliglovens § 114, stk. 2 og 3, og § 117, stk. 2.

I medfør af § 18 stk. 2 i støttebekendtgørelsen kan Kommunalbestyrelsen i forbindelse med tilsagn om støtte til nybyggeri stille som tilsagnsvilkår, at boligorganisationen eller en af de nævnte selvejende institutioner skal overveje at anvende en social klausul om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med boligorganisationens eller institutionens udbud af arbejder og leverancer i tilknytning til den konkrete sag.

Kommunalbestyrelsens vilkår kan udformes i overensstemmelse med det ”følg eller forklar”-princip, som gælder for kommunens egne bygge- og anlægsarbejder jf. aftalerne om kommunernes og regionernes økonomi for 2014. ”Følg eller forklar”-princippet indebærer, at den almene boligorganisation eller selvejende almene institution enten skal anvende en social klausul om uddannelses- og praktikaftaler eller forklare baggrunden for ikke at anvende en sådan klausul. Begrundelsen kan for eksempel være, at der ikke er mangel på praktikpladser inden for det uddannelsesområde, som er relevant for den konkrete kontrakt, eller at det ikke vil være proportionalt at anvende en social klausul i kontrakten. Har ordregiver indgået en frivillig partnerskabsaftale med henblik på at skaffe praktikpladser inden for det eller de områder, som er relevante for den konkrete kontrakt, kan det også være en forklaring på, hvorfor ordregiver ikke anvender en social klausul

Arbejdsklausuler

Arbejdsklausuler har til formål at sikre sædvanlige løn- og arbejdsvilkår, for de personer, som udfører arbejdet. Arbejdsklausuler er et kontraktvilkår, som samtlige statslige myndigheder jf. ILO konvention nr. 94 om brug af arbejdsklausuler skal anvende ved udbud af bygge- og anlægsopgaver samt tjenesteydelser. Det bemærkes, at konventionen alene forpligter statslige myndigheder, men af aftalerne om kommunernes og regionernes økonomi for 2014 fremgår det, at arbejdsklausuler skal søges udbredt til alle kommunale udbudskontrakter indenfor bygge- og anlægsarbejder og øvrige udbudskontrakter, hvor dette er hensigtsmæssigt.

De almene boligorganisationer vil ligeledes kunne anvende sådanne klausuler i forbindelse med udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser. Klausulerne kan anvendes ved såvel projekter, der modtager offentlig støtte, som projekter uden offentlig støtte, og der findes ingen tærskelværdier. Det er dog et krav, at EU's udbudsregler overholdes, særligt i forhold til proportionalitet, gennemsigtighed, ikke-diskrimination og ligebehandling.

Ved tilsagn om støtte til renovering stiller Landsbyggefonden krav om, at almene boligorganisationer anvender arbejdsklausuler ved det konkrete projekt. Kommunalbestyrelsen har mulighed for at stille et tilsvarende krav til de almene boligorganisationer ved tilsagn om nybyggeri jf. § 18 stk. 2, i støttebekendtgørelsen. Det er frivilligt for kommunen at stille kravet.

Fremadrettet praksis

I forbindelse med tilsagn om nybyggeri foreslås det, at kommunen i relation til sociale klausuler stiller krav om, at boligorganisationerne skal efterleve det ”følg eller forklar”-princip, som gælder for kommunens egne udbud af bygge- og anlægsarbejder. Dette indebærer, at boligorganisationerne enten skal anvende en social klausul om uddannelses- og praktikaftaler i relevante udbud eller alternativt forklare baggrunden for ikke at benytte sådanne klausuler. Det foreslås, at definere relevante udbud som ”bygge- og anlægskontrakter, hvor kontrakten udføres i Danmark, og har en varighed på minimum 6 måneder og en kontraktværdi på mindst 10 mio. kr. eks. moms og/eller en lønsam på 4 mio. kr.”. Afgrænsningen er identisk med den som er gældende for statslige, regionale og kommunale udbud af bygge- og anlægskontrakter.

For boligorganisationernes brug af arbejdsklausuler i forbindelse med nybyggeri foreslås det, at der skal gælde et egentligt krav om at benytte arbejdsklausuler uanset kontraktens størrelse, varighed og lønsam.

Fælles for brugen af sociale klausuler og arbejdsklausuler gælder det dog, at kravene skal være knyttet til kontraktens udførelse, at kravet er offentliggjort i udbudsbetingelserne eller udbudsbekendtgørelsen og at kravene er i overensstemmelse med de grundlæggende principper i EU-retten om proportionalitet, gennemsigtighed, ikke-diskrimination og ligebehandling mv.

I praksis medfører kravet, at boligorganisationerne ved fremsendelse af skema A-materiale skal oplyse, hvordan boligorganisationen agter at forholde sig til muligheden for at stille krav om anvendelse af sociale klausuler og arbejdsklausuler i forbindelse med udbuddet af bygge- og anlægsarbejderne knyttet til det konkrete projekt. Såfremt boligorganisationen ikke vurderer, at de juridiske betingelser for at anvende de pågældende klausuler i det konkrete projekt kan opfyldes, eller boligorganisationen af andre grunde afviser at gøre brug af sociale klausuler og/eller arbejdsklausuler, skal baggrunden for dette fremgå af det fremsendte skema A-materiale. Boligorganisationens

oplysninger vil indgå som et element ved den efterfølgende politiske behandling af støttesagen, og boligorganisationens oplysninger er bindende for et eventuelt tilsagn.

I relation til boligorganisationens kontrol med klausulernes overholdelse vil underskrevet erklæring fra entreprenøren om overholdelse af klausulerne være tilstrækkelig dokumentation i forhold kommunen som tilsynsmyndighed med det støttede byggeri.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 14: Flexibel udlejning - aftale om fortrinsret til pendlere

15/4692

Resumé

Efter anmodning fra Plan- og Boligudvalget har By- og Udviklingsforvaltningen i samarbejde med boligorganisationerne i Kolding Kommune iværksat en nærmere undersøgelse af mulighederne for at give pendlere fortrinsret til almene familieboliger.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at By- og Udviklingsforvaltningen anmodes om at udarbejde konkrete aftaler om fortrinsret for pendlere, med de boligorganisationer som har meldt positivt tilbage.

at der forelægges en sag til politisk orientering i Plan- og Boligudvalget, når forvaltningen har indgået aftaler med boligorganisationerne.

Sagsfremstilling

Baggrund

På opfordring fra Næstformanden for Plan- og Boligudvalget Asger Christensen (V), besluttede Plan- og Boligudvalget på møde den 16. februar 2015 at anmode By- og Udviklingsforvaltningen om i samarbejde med boligorganisationerne at iværksætte en nærmere undersøgelse af mulighederne for at give pendlere fortrinsret til almene boliger – herunder at afklare de eventuelle økonomiske konsekvenser samt komme med forslag til, hvordan ordningen kan markedsføres overfor indpendlerne.

Regelgrundlag

Kommunen kan i henhold til almenboliglovens § 60 indgå aftale med boligorganisationerne om, at ledige almene familieboliger i en afdeling skal udlejes efter særlige kriterier, såkaldt fleksibel udlejning. Aftalen kan omfatte op til 100% af de ledige familieboliger i den enkelte boligafdeling afhængig af omfanget af den kommunale anvisningsret.

Loven fastsætter ikke, hvad kriterierne kan være og disse fastsættes ved aftale mellem kommunen og boligorganisationen. Kriterierne skal dog være saglige og må ikke favorisere individuelt bestemte grupper, f.eks. særlige erhvervsgrupper, og der må ikke ske diskrimination over for bestemte grupper begrundet i race, hudfarve, afstamning, nationalitet, etnisk oprindelse eller lignende.

De fleksible udlejningsregler bygger på ideerne om, at de svage boligområders situation kan forbedres ved at tiltrække mere ressourcestærke boligsøgende til området ved at give disse en fortrinsret til ledige boliger forud for ventelisten. I By- og Boligministeriets vejledning om fleksible udlejningsregler nævnes bl.a. pendlere med beskæftigelse i kommunen som en gruppe, der kan have fortrinsret til ledige boliger i en afdeling. Der er ligeledes mulighed for at bruge reglerne om fleksibel udlejning i de mere velfungerende afdelinger fx med henblik på at sikre socialt udsatte befolkningsgrupper en fortrinsret til nogle af boligerne, ligesom aftaler om fleksible udlejningsregler også kan indgås for at fremme helt andre lokale formål, eksempelvis ønsket om at fastholde et godt ældremiljø i en afdeling. Det er dog et krav, at aftalen ikke må hindre kommunen i at løse sine boligsociale opgaver for boligsøgende med et akut boligbehov, ligesom reglerne kun gælder almene familieboliger.

I praksis fungerer ordningen sådan, at kommunen og den enkelte boligorganisation indgår en aftale om, hvilke særlige kriterier de boligsøgende skal opfylde for at få fortrinsret i nærmere bestemte afdelinger. Kommunen sørger for, at aftalen offentliggøres på den sædvanlige måde for offentliggørelse af beslutninger i kommunen. Dette kan fx ske på kommunens hjemmeside og ved annoncering i lokale dagblade. Boligorganisationen oplyser de boligsøgende om aftalen fx ved udsendelse af informationsmateriale og ved konkrete henvendelser.

Aftalen skal revideres mindst hvert fjerde år, og det er boligorganisationen, der administrerer udlejningen – kommunen kan ikke stå for administrationen. Det betyder, at kommunen ikke anviser boligsøgende til de boliger, der er omfattet af aftalen, hvorfor selve aftalen ikke har direkte økonomiske konsekvenser for kommunen modsat den indgåede aftale med boligorganisationerne om anvisningsret. Der vil dog være udgifter forbundet med eventuelle markedsføringstiltag af ordningen.

Drøftelser med/tilbagemeldinger fra boligorganisationerne

Forvaltning har på baggrund af ovenstående været i dialog med boligorganisationerne i kommunen med henblik på at afdække mulighederne for at realisere ordningen. Der har i foråret 2015 været afholdt et fællesmøde mellem boligorganisationerne i kommunen og By- og Udviklingsforvaltningen, hvor muligheden for at give pendlere fortrinsret til ledige almene familieboliger blev drøftet, ligesom emnet blev taget op på det fælles dialogmøde mellem Plan- og Boligudvalget og boligorganisationerne i efteråret 2015. Forvaltningen har udarbejdet følgende forslag til, hvordan kriterierne for at opnå fortrinsret kunne se ud:

Forslag til krav for at kunne opnå fortrinsret til en almen bolig som pendler

- Du skal have folkeregisteradresse uden for kommunen.
- Du skal have arbejde i kommunen - minimum 28 timer pr. uge.
- Du skal være fastansat - dvs. ikke et vikariat eller en tidsbegrænset ansættelsesperiode.
- Du skal have mindst 30 km mellem arbejdspladsen og din nuværende bopæl.
- Du skal opnå kortere afstand mellem arbejdspladsen og bopælen ved flytning.

Opskrivning til en almen bolig sker ved henvendelse til den enkelte boligorganisation, som har afdelinger, der er omfattet af ordningen. Det er den enkelte boligorganisation, som påser, at kravene for at opnå fortrinsret som pendler er opfyldt, og det er boligorganisationen som i praksis administrerer ordningen gennem venteliste. Får man som pendler med fortrinsret tilbudt en bolig, skal tilbuddet accepteres inden 5 dage for at bevare retten til boligen.

Boligorganisationerne har drøftet det fremsendte forslag med deres politiske bagland og givet tilbagemeldinger på, hvorvidt boligorganisationerne ønsker at deltage i ordningen med henvisning til, hvilke afdelinger der kan omfattes. Tilbagemeldingerne fremgår nedenfor.

AAB Kolding:

Det anbefales, at pendlerordningen kommer til at gælde i boligområder, hvor der er boligsociale helhedsplaner, ligesom tidsfristen for accept af en bolig skal følge fristen gældende for øvrige boligsøgende i AAB Kolding, som er 7 dage. Desuden skal pendlere kunne dokumentere, at de aftalte kriterier for at være omfattet af ordningen er overholdt.

AAB Kolding foreslår, at aftalen kan omfatte følgende afdelinger, hvor der i forvejen er kort venteliste, og hvor ordningen kan styrke beboersammensætningen:

Afd. 9 Dannersvej, Frederik 7 Vej, Brændkjærgade, Kolding
Afd. 15 Snerlevej, Agrtrupvej, Kolding
Afd. 21 Skovparken, Kolding
Afd. 22 Skovparken, Kolding
Afd. 23 Snerlevej, Tvedvej, Kolding
Afd. 42 Skovvejen, Skovvænget, Kolding
Afd. 73 Tvedvej, Kolding
Afd. 74 Nørremarksvej, Kolding

Lejerbo Kolding:

Lejerbo ønsker, at fristen for accept af en bolig, skal følge fristen gældende for øvrige boligsøgende hos Lejerbo Kolding. Reagerer boligsøgende pendlere ikke på et tilbud inden for tidsfristen, vil tilbuddet gå videre til de næste på ventelisten. Reageres der ikke på 3 tilbud, vil den pågældende ansøger ikke modtage flere tilbud, før der er sket fornyet henvendelse til boligorganisationen. Lejerbo påpeger ligeledes, at pendlere skal kunne dokumentere over for boligorganisationen, at de aftalte kriterier for at være omfattet af ordningen er overholdt.

Lejerbo Kolding har besluttet at stille følgende afdelinger til rådighed ved en eventuel pendlerordning:

Afd. 66-0 Grundvigsparken
Afd. 101-0 Munkebo
Afd. 212-0 Lindehaven (blokkene)
Afd. 213-0 Fjordparken (Kløvervej 15-31)
Afd. 322-0 Lundeborgvej
Afd. 744-0 Tvedvej
Afd. 908-0 Lykkegårdhaven

Varde Boligadministration:

Varde Boligorganisation oplyser, at bestyrelsen har besluttet, at der kan indgås en aftale om fleksibel udlejning, hvor der gives fortrinsret til pendlere. Boligorganisationen ønsker, at fristen for accept af en bolig skal følge fristen gældende for

øvrige boligsøgende hos Varde Boligadministration. Desuden ønsker boligorganisationen, at kravet til den ugentlige arbejdstid for at være omfattet af ordningen ændres fra 28 timer til 20 timer pr. uge, således at betingelserne følger den aftale, som boligorganisationen har indgået med Varde Kommune. Boligorganisationen har ikke foreslået afdelinger/bebyggelser, der kan omfattes af ordningen.

Domea Lunderskov-Kolding:

Domea oplyser, at man er indstillet på at hjælpe erhvervsudviklingen i Kolding Kommune, herunder at indgå i en ordning, som giver pendlere fortrinsret til ledige familieboliger. Boligorganisationen har ikke foreslået afdelinger/bebyggelser, der kan omfattes af ordningen.

Boligselskabet Kolding:

Bestyrelsen i Boligselskabet Kolding har drøftet muligheden for at give pendlere fortrinsret, men set i lyset af antallet af flytninger i boligselskabet, vil aftalen efter bestyrelsens opfattelse medføre, at det bliver vanskeligere for folk på den "almindelige" venteliste at få en bolig. Boligselskabet Kolding ønsker således ikke at deltage i ordningen

Vamdrup Boligselskab:

Bestyrelsen i Vamdrup Boligselskab har drøftet muligheden for at give pendlere fortrinsret, men bestyrelsen ønsker ikke at deltage i ordningen, da der i forvejen er lange ventelister til netop de boliger, der vil være mest interessante for pendlere.

Tyrstrup Andelsboligselskab af 1955:

Tyrstrup andelsboligselskab har oplyst, at man ikke ønsker at deltage i ordningen.

Forslag til markedsføring af ordningen

Der i samarbejde med Kommunikationsafdelingen udarbejdet et mulighedskatalog over tiltag/initiativer, der kan være aktuelle i forhold til at gennemføre en målrettet markedsføring af ordningen over for pendlere.

- Målrettet annoncering på de sociale medier via segmentering af modtagergruppen.
- Radioannoncering i lokalradioen i udvalgte tidsintervaller.
- Annoncering på infoskærmene placeret ved indfaldsvejene til Kolding.
- Annoncering via plakatoslag på Kolding Banegård og evt. andre banegårde.
- Annoncering i rutebiler på udvalgte ruter.
- Informationsskrivelse til lokale virksomheder via Business Koldings netværk.
- Annoncering i ugeaviser i omkringliggende kommuner hvorfra ind-pendlingen er størst.

Udrulning af markedsførings-initiativerne vil ske i samarbejde med Kommunikationsafdelingen med henblik på at skabe det størst mulige kendskab til ordningen hos den relevante målgruppe. Udvalgelsen af initiativer vil afhænge af budgettet for projektet under hensyntagen til, hvordan der opnås størst muligt kendskab til ordningen i forhold til udgifterne forbundet med de respektive tiltag.

Forslag til den videre proces

Med udgangspunkt i tilbagemeldingerne fra boligorganisationerne foreslås det, at tidsfristen for accept af en bolig skal følge fristen gældende for øvrige boligsøgende i den pågældende boligorganisation. Reagerer boligsøgende pendlere ikke på et tilbud inden for tidsfristen, vil tilbuddet gå videre til de næste på ventelisten, og reageres der ikke på 3 tilbud, vil den pågældende ansøger ikke modtage flere tilbud, før der er sket fornyet henvendelse til boligorganisationen.

Det er boligorganisationen, som administrerer ordningen, og de boligsøgende pendlere skal over for boligorganisationen kunne dokumentere, at de aftalte kriterier for at være omfattet af ordningen, er overholdt. Det er op til de boligorganisationer, som har meldt positivt tilbage at anvise hvilke boligafdelinger, der skal være omfattet af aftalen.

Såfremt der er et politisk ønske om, at der arbejdes videre med muligheden for at give pendlere fortrinsret, vil forvaltningen på baggrund af ovenstående tage kontakt til boligorganisationerne med henblik på udarbejdelse af konkrete aftaler med de boligorganisationer, som har meldt positivt tilbage. Der vil efterfølgende blive forelagt en sag til politisk orientering i Plan- og Boligudvalget, når forvaltningen har indgået aftaler med boligorganisationerne om fortrinsret for pendlere.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Poul Erik Jensen, Jesper Elkjær og Benny Dall) godkendte indstillingen med den præcisering, at kriteriet om minimum 28 timers arbejdsuge fastholdes.

Et mindretal (Poul Erik Jensen, Jesper Elkjær og Benny Dall) stemte imod forslaget.

Herefter begærede Benny Dall og Poul Erik Jensen sagen i Byrådet.

Punkt 15: Styringsdialogmøder med boligorganisationerne samt forslag til nybyggeri

15/13207

Resumé

Kommunen har i efteråret 2015 afholdt de årlige styringsdialogmøder og fællesmødet med de almene boligorganisationer i kommunen. På styringsdialogmøderne blev forhold vedrørende boligorganisationernes eventuelle brug af såkaldte MgO-plader behandlet, ligesom boligorganisationernes ønsker og forslag til nybyggeri blev drøftet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen om afholdelse af styringsdialogmøder herunder boligorganisationernes oplysninger om brugen af MgO-plader tages til efterretning,

at orienteringen om boligorganisationernes forslag og ønsker til nybyggeri tages til efterretning,

at forvaltningen anmodes om at udarbejde et oplæg til, hvorledes de resterende midler til grundkapitalindsat for 2016 og 2017 disponeres

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har i løbet af september og oktober måned 2015 afholdt styringsdialogmøder med boligorganisationerne i Kolding Kommune. Der har været afholdt styringsdialogmøder med Bovia (Arbejdernes Andelsboligforening, Lunderskov Boligforening og Grønnevangen), Lejerbo Kolding, Domea Lunderskov-Kolding, Vamdrup Boligorganisation, Tyrstrup Andelsboligforening og telefonisk med Varde Boligadministration.

Efterfølgende har der den 26. oktober 2015 været afholdt et fællesmøde med deltagelse af ovennævnte boligselskaber samt Plan- og Boligudvalget.

Styringsdialogmøderne blev afholdt med baggrund i bl.a. de styringsrapporter, som boligorganisationerne har udfyldt på almenstyringsdialogen. Der har været en konstruktiv dialog med boligselskaberne, hvor der var lejlighed til at drøfte det nuværende og fremtidige samarbejde med kommunen, herunder konkrete forhold og udfordringer i de enkelte afdelinger og hos boligorganisationen som helhed. Referater fra møderne vil blive lagt på kommunens hjemmeside.

Med baggrund i allerede modtagne forslag til nybyggeri fra boligorganisationerne samt afsatte midler til grundkapital i budget 2016 blev det på styringsdialogmøderne oplyst, at forvaltningen vil udarbejde en samlet oversigt over ønsker og forslag fra boligorganisationerne til politisk drøftelse. Ligeledes blev der på dialogmøderne spurgt ind til, hvorvidt de respektive boligorganisationer var vidende om, at der i boligorganisationens boligmasse skulle være benyttet såkaldte MgO-plader.

MgO-plader

Der har den seneste tid været en del fokus på de såkaldte MgO-plader. Der er tale om en særlig type plader, der er blevet brugt som vindspærre i nybyggeri og ved renoveringer i forbindelse med lette facader, herunder i alment boligbyggeri. Pladerne har været benyttet i større omfang siden 2010 og problemet består kort sagt i, at pladerne opsuger vand og derfor medfører risiko for fugt og skimmel mv.

Byggeskadefonden har lavet en undersøgelse af de 1.250 almene nybyggerier og renoveringer, der er afleveret eller igangværende i perioden siden 1. januar 2010.

Den gode nyhed er, at der kun er MgO-plader i 70 ud af 1.250 sager. Den dårlige nyhed er, at det er dyrt at udskifte pladerne. Udgifterne i de 70 sager vil løbe op i ca. 800 mio. kr., svarende til gennemsnitligt 11,3 mio. kr. pr. bebyggelse eller 73.000 kr. pr. bolig.

Samtlige af kommunens boligorganisationer har meldt tilbage, at de ikke har kendskab til, at der skulle være benyttet plader af den pågældende type i forbindelse med boligorganisationens renoveringer eller nybyggerier i Kolding Kommune.

Status på indmeldte forslag nybyggeri – se bilag 1

I forbindelse med Økonomiudvalgets vedtagelse af strategi for almene boliger tilbage i juni 2013 blev det besluttet, at der som led i revisionen af kommuneplanstrategien hvert fjerde år vil blive indkaldt forslag, idéer og projekter til almene boliger.

I perioden 1. juli – 15. september 2014 blev der således indkaldt idéer og forslag til almene boliger for den kommende 4 årige periode, og boligorganisationerne bød på daværende tidspunkt ind med 21 forslag. I den forgangne periode er der arbejdet videre med en række af disse projekter.

Skema A er godkendt for Lejerbos projekt på en del af Kløvkærgrunden, ligesom der er afgivet forhåndstilkendegivelser til såvel Lejerbos og Domeas ungdomsboligprojekter på Teglgårdsvej samt AAB's ungdomsboligprojekt på Gimbelgrunden. Der arbejdes ligeledes på projektet med omdannelse af Christiansfeld gl. skole – nu med Domea som bygherre, hvor købsaftalen behandles i Økonomiudvalget den 18. januar og i Byrådet den 25. januar 2016. I forhold til AAB's projekt med familieboliger på Lykkegårdsvej (CF-grunden) arbejdes der på en kabale, hvor også familieboliger på en del af Kløvkærgrunden indgår med henblik på, at der kan etableres en ny kommunal daginstitution på Lykkegårdsvej (CF-grunden). Det kan desuden oplyses, at Lejerbos projekt på Kløverhøj-grunden ikke længere er aktuelt, idet Lejerbo har afhændet ejendommen til en privat investor. Som et led i kommunens flytteafregning for lejeforholdet på Kløverhøj, blev det mellem Lejerbo og kommunen aftalt, at kommunen oppebærer et beløb på 4,5 mio. kr. fra Lejerbo svarende til det beløb, der efter kommunens opfattelse er oprævet i for meget betalt leje i kontraktperioden, dog således at de tilbagebetalte midler øremærkes til kommunalt grundkapitalindsud til Lejerbos påtænkte projekter på Vonsildmøllegrunden (ikke en del af de 21 indmeldte forslag) og en af storparcellerne i Eltang efter nærmere aftale.

Nye forslag til projekter – se bilag 2

Ud over ovenstående forslag til nybyggeri har boligorganisationerne i perioden siden den 15. september 2014 og indtil i dag meldt ind med en række nye forslag til projekter. Således har Domea Lunderskov-Kolding den 30. november 2015 fået godkendt skema A til opførelse af 84 familieboliger på Ndr. Ringvej, ligesom der arbejdes på et projekt med opførelse af ca. 95 familieboliger på Klostergården, ligeledes med Domea som bygherre. Herudover har Lejerbo som et led i sagen om flytteafregning på Kløverhøj (skitseret ovenfor) fået en forhåndstilkendegivelse på opførelse af ca. 12 almene familieboliger på Vonsildmøllegrunden.

Af andre ønsker fra boligorganisationerne der stadig er uafklarede, og som ikke fremgår af de 21 indmeldte forslag, kan følgende oplyses:

Ungdoms- eller familieboliger på Warmingsgade, Boligselskabet Kolding:

På vegne af Boligselskabet Kolding fremsendte Kuben Management i august måned 2015 et forslag til etablering af almene boliger på Warmingsgade i Kolding. Forslaget indeholder opførelse af enten 56 ungdomsboliger eller 28 familieboliger. Boligselskabet Kolding vurderer, at det grundens placering taget i betragtning vil være en god placering til såvel ungdoms- som familieboliger. Der er tale om en privat grundejer og det forventede bygningsareal vil andrage ca. 2.700 m². Anskaffelsessummen ved opførelse af 28 familieboliger forventes at udgøre ca. 54,1 mio. kr., forudsat der bygges til rammebeløbet, hvilket vil betyde en kommunal grundkapitaludgift på ca. 5,4 mio. kr. Ved opførelse af 56 ungdomsboliger udgør anskaffelsessummen ca. 64,7 mio. kr. såfremt der bygges til rammebeløbet og grundkapitaludgiften vil andrage ca. 6,5 mio. kr.

Som udgangspunkt er grunden beliggende uden for strategiområdet for så vidt angår ungdomsboliger, men den planmæssige vurdering er, at beliggenheden er attraktiv.

Gramrolighed afd. 83, AAB:

I forbindelse med renovering af afdelingens boliger, som i dag benyttes af kommunen til sent udviklede unge, arbejdes der på at tilpasse projektet, således at denne gruppe af borgere har økonomi til at blive boende i ejendommen. Udfordringen er at for at opnå den fornødne støtte til renoveringen hos Landsbyggefonden, forudsættes det, at der sker sammenlægning af boliger for at opfylde kravet om fremtidssikring i fondens terminologi. Dette har den konsekvens, at boligerne bliver større og dermed for dyre til, at de sent udviklede unge kan betale huslejen.

Ved inddragelse af tagetagen er der tale om nybyggeri, hvorfor denne løsning vil medføre, at der skal betales kommunal grundkapital på forventeligt 1 mio. kr. afhængig af omfanget af nybyggeri.

Nyborgvej afd. 82, AAB:

Der er tale om en ældre sag med 24 ungdomsboliger, som grundet udlejningsvanskeligheder ønskes ommærket/ombygget til 6 familieboliger. Sagen er under behandling i Landsbyggefonden, hvor der er sket en foreløbig vurdering af de foreslåede udgifter til renovering og ekstraordinære renoveringsarbejder samt behovet for kapitaltilførsel mv.

Der er på grundlag af de foreliggende oplysninger udarbejdet en finansieringsskitse, hvoraf det fremgår, at ombygningen i henhold til almenboliglovens § 115 vil resultere i en samlet anskaffelsessum på ca. 9 mio. kr., hvilket medfører en grundkapitaludgift for kommunen på ca. 900.000 kr. Hertil kommer forventeligt en udgift på yderligere 420.000 kr. i form af kommunens bidrag til kapitaltilførsel.

Bøgevej/Birkeallé - Glentevej/Dyrehavevej afd. 208-0, Lejerbo:

Forvaltningen har i 2015 løbende været i dialog med Lejerbo omkring fremtiden for afdeling 208-0, som står overfor betydelige udfordringer i form af renoverings- og genopretningsarbejder.

Afdelingen består af 40 fritliggende parcelhuse på 7 forskellige veje i Kolding by, heraf størstedelen - 27 boliger i et sammenhængende område på Bøgevej/Birkealle og yderligere 7 boliger i et sammenhængende område på Glentevej/Dyrehavevej.

Lejerbo har i 2012 fået udarbejdet en tilstandsrapport for afdelingens bebyggelser, hvoraf det fremgår, at en samlet renovering af afdelingens 40 boliger vil beløbe sig til anslået mellem 43 mio. kr. og 85 mio. kr. afhængig af, hvorvidt der kun er tale om byggeskade/genopretningsarbejder eller en totalrenovering som ligeledes indeholder modernisering og energioptimering.

På den baggrund har Lejerbo givet udtryk for, at man som udgangspunkt ikke ønsker en renovering af bebyggelserne, da det efter Lejerbo's vurdering vil være mere hensigtsmæssigt at nedrive bebyggelserne og herefter genopføre nye tidssvarende og energirigtige boliger.

Lejerbo har fået udarbejdet volumenstudier, der vurderer på, hvorledes de to hovedområder inden for afdeling 208-0 kan disponeres i tilfælde af, at hele den eksisterende bebyggelse fjernes og erstattes af nye almene boliger.

På baggrund af volumenstudierne anslås det, at nybyggeri på Bøgevej/Birkealle vil medføre en kommunal udgift til grundkapital på ca. 10-16 mio. kr. afhængig af omfanget af boliger. Hertil kommer eventuelt yderligere ca. 3-4 mio. kr. i grundkapital såfremt de eksisterende boliger på Glentevej/Dyrehavevej ligeledes nedrives og erstattes af nye almene boliger.

Afsatte midler til grundkapital

Som det fremgår af ovenstående, har boligorganisationerne meldt ind med mange ønsker og forslag til nye projekter i såvel perioden før som efter 15. september 2014. Kommunen har på nuværende tidspunkt givet tilsagn til en række af projekterne, ligesom kommunen i kraft af betingede salg af grunde til boligorganisationerne eller lignende har tilkendegivet, at kommunen vil se positivt på andre projekter.

Henset til, at der i kommunens budget ikke er afsat tilstrækkelige midler til, at alle forslag og ønsker kan imødekommes, er der således behov for en kontinuerlig vurdering af, hvilke projekter kommunen ønsker at give tilsagn til.

Af nedenstående oversigt fremgår det, hvad der er afsat til grundkapital i budgettet, og hvad der er fordelt og disponeret til forskellige projekter:

Budget:	2015	2016	2017	2018	Note
Ramme	17.996	15.100	16.116	16.000	
Grundkapital afsat i budget 2016			8.000		
Grundkapital afsat i budget 2016 - set i sammenhæng med jordsalg		10.000			
Afsat til kapitaltilførsel i budget 2016					1
Afledt grundkapital ifm. daginst.				11.000	
Tilbagebetalinger diverse	299				
Tilbagebetalt Kløverhøj - øremærket til Lejerbo i Eltang og Vonsildmølle			4.500		
Ramme overført fra foregående år	-	15.851	-	-	
Ramme overført til næste år	15.851	-	-	-	
Samlet ramme	2.444	40.951	28.616	27.000	
Fordelt til:					
Vifdam (familieboliger) - AAB		1.300			
Ndr. Ringvej 1 (familieboliger) - Domea		16.597			
Kløvkær (familieboliger) - Lejerbo	2.443	4.843			
Kolding Åpark (ungdomsboliger) - Lejerbo					2
Teglgårdsvej (ungdomsboliger) under opførelse - Domea		8.000			
Disponeret til:					
Klostergården (familieboliger) - Domea			16.116		
Teglgårdsvej (ungdomsboliger) - Domea					
Teglgårdsvej (ungdomsboliger) - Lejerbo				16.000	
Gimbelgrunden - AAB					
Christiansfeld gl. skole (familieboliger) - Domea		5.100			
Lykkegårdsvej/Kløvkærgrunden (familieboliger) - AAB				11.000	
Ny Eltang (familieboliger) - Lejerbo			2.000		
Vonsildmølle-grunden (familieboliger) - Lejerbo			2.500		
Samlet fordelt ud	2.443	35.840	20.616	27.000	
Rest til fordeling	1	5.111	8.000	0	

Note 1: Der er afsat 2 mio. kr. til kapitaltilførsel i 2017

Note 2: Grundkapitaludgiften på 8 mio. kr. er afholdt i 2014.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - forslag til nybyggeri i perioden 1. juli - 15. september 2014

Bilag 2 - forslag til nybyggeri i perioden efter den 15. september 2014

Punkt 16: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt.

Bilag

Orientering om planproces Staldgården.pdf

Status - De Unges Almene Boligselskab (DUAB)

Orientering om offentliggjorte C-lokalplaner.pdf

Punkt 17: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt.

Punkt 18: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Sagsfremstilling

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

<i>Aktivitet</i>	<i>Deltager</i>
Teknik & Miljø '16 (tidl. Politisk Forum) den 14.-15. april 2016 i Aalborg	Asger Christensen Knud Erik Langhoff Molle Lykke Nielsen Eea Haldan Vestergaard

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-02-2016

Godkendt.