

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 10-10-2016

Mødedato Mandag d. 10. oktober 2016 kl. 13:00

Mødested Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

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

Indholdsfortegnelse

Kommuneplan 2017 - Politisk høring af udkast til Kommuneplan for Trekantområdet.....	3
Kommuneplan 2017 - Midlertidigt stop for tillæg til Kommuneplan 2013.....	7
Mødeplan for Plan- og Boligudvalget - 2017.....	9
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 51 - boligområde ved Stadionvej.....	10
Endelig vedtagelse af lokalplan 0531-19 Ved Sletteskovvej og tillæg 52.....	13
Fremlægelse af forslag til lokalplan 1312-11, Haderslevvej 6, Christiansfeld og tillæg 53.....	15
Synopsis for lokalplan 0515-11, Hviidsminde.....	18
Synopsis - Lokalplan 1221-21 Ødis - en lokalby.....	21
Synopsis for lokalplan 0811-15 boliger ved Saxovej og tillæg 57.....	25
Byfornyelse, tildeling af støtte til bygningsfornyelse 2016.....	28
Status for DUAB afdeling 4, herunder beslutning om opkrævning af rentebetalingen.....	32
Anmodning om fritagelse for bopælspligt i henhold til Boligreguleringsloven.....	34
Stillingtagen til brug af pulje til etablering af midlertidige flygtningeboliger.....	36
Bevillingsstatus pr. 31. august 2016 for Plan- og Boligudvalget.....	38
Orienteringspunkter.....	40
Orientering fra formanden.....	41
Deltagelse i aktiviteter.....	42

Punkt 1: Kommuneplan 2017 - Politisk høring af udkast til Kommuneplan for Trekantområdet

15/9034

Resumé

Den samlede kommuneplan for Kolding Kommune består overordnet set af en fælles kommuneplan for Trekantområdet og en lokal del for Kolding Kommune. For at give de 7 byråd mulighed for at kommentere på den fælles kommuneplan, forud for den egentlige politiske behandling med henblik på offentlig høring, sendes et udkast til politisk høring i Trekantområdets kommuner i perioden september-november 2016.

Bemærkninger og ændringsønsker vil blive bearbejdet og indarbejdet i det kommuneplanforslag, der forelægges til politisk godkendelse i februar-marts 2017. Her vil den lokale del af kommuneplanen samtidig blive forelagt til godkendelse med henblik på offentlig høring af det samlede kommuneplanforslag, hvilket forventes at kunne ske i april-maj 2017.

Med Planstrategi 2015 besluttede byrådet, at kommuneplanen skal revideres delvist og med fokus på 3 temaer. Generelt er der tale om en mindre revision, da der kun er tilføjet én ny, lovpligtig retningslinje vedrørende Grønt Danmarkskort, med tilhørende afsnit, samt et nyt afsnit vedrørende Trekantområdets natur- og kystområder beskrevet i forhold til deres potentialer som ramme for friluft- og turismeoplevelser. Sidstnævnte afsnit er afledt af et fælles arbejde i Trekantområdet, igangsat med planstrategiens godkendelse. Derudover er den fælles kommuneplan ajourført for at opdatere den i forhold til den stedfundne udvikling, og for at sikre at kommuneplanen er i overensstemmelse med de statslige interesser i kommuneplanlægningen. Samlet set er der tale om, hvad der kan betegnes som en minimumsrevision.

Høringsmaterialet i forbindelse med denne politiske høring omfatter i udgangspunktet ikke de kortmæssige udpegninger, da der stadig pågår arbejde med kvalitetssikring og tilpasninger som følge af politiske beslutninger tidligere på året. Det samlede kortmateriale vil være tilgængeligt i forbindelse med den senere politiske behandling af kommuneplanforslaget.

Sagen behandles i

Miljøudvalget, Teknikudvalget, Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udkast til Kommuneplan 2017 for Trekantområdet drøftes med henblik på eventuelle ændringer inden forslaget til kommuneplan for Trekantområdet færdiggøres.

Sagsfremstilling

Den samlede kommuneplan for Kolding Kommune består overordnet set af en fælles kommuneplan for Trekantområdets 7 medlemskommuner og en lokal del for Kolding Kommune. I denne sag forelægges alene den fælles del af kommuneplanen. Den lokale del blev politisk drøftet i januar og april 2016, hvor bl.a. nye arealudlæg blev fastlagt.

Jf. planloven skal Byrådet foretage en revision af den samlede kommuneplan hvert fjerde år. Byrådet skal senest halvvejs i en byrådsperiode beslutte om kommuneplanen revideres helt eller delvist. Dette sker i kommuneplanstrategien, og med Byrådets godkendelse af Planstrategi 2015 den 31. august 2015 blev det besluttet at der skal foretages en delvis revision. Det blev samtidig besluttet, at den fælles kommuneplan skal revideres særligt i forhold til følgende emner:

- Attraktive boligmiljøer i Trekantområdet
- Sikre adgang til natur- og kystområder
- Grønt Danmarkskort

Derudover er der behov for at kommuneplanen ajourføres hvert fjerde år, blandt andet for opdatere den i forhold til den stedfundne udvikling, og for at sikre at kommuneplanen er i overensstemmelse med de statslige interesser i kommuneplanlægningen.

Forvaltningen har arbejdet videre på baggrund af ovenstående, så der nu forelægger et udkast til en revideret kommuneplan for Trekantområdet.

Den fælles ledelse for Trekantområdets plansamarbejde har besluttet at sende vedhæftede materiale i politisk høring i de 7 kommuner samtidig. Høringen har blandt andet til formål at mindske risikoen for, at der i forbindelse med godkendelse af selve kommuneplanforslaget sker modsatrettede beslutninger i de 7 byråd. Tidsplanen og den fastlagte procedure levner ikke umiddelbart plads til, at der skal tages fornyet politisk stilling efter at kommuneplanforslaget er fremsendt til politisk godkendelse med henblik på offentlig høring i 8 uger.

Det er således vigtigt at eventuelle bemærkninger og ønsker til ændringer i den fælles kommuneplan for de 7 kommuner, fremsættes i forbindelse med nærværende høring. Efterfølgende vil de enkelte kommuners bemærkninger indgå i færdiggørelsen af forslag til Kommuneplan 2017 for Trekantområdet.

Kommuneplanen generelt

Den fælles kommuneplan for Trekantområdet omfatter i hovedtræk de emner, som planlovens § 11a har oplyst som lovpligtige, og som kommuneplanen skal fastsætte retningslinjer og arealudpegninger for. Der er generelt tale om retningslinjer for udlægning af arealer til byzoner og sommerhusområder samt beliggenheden af arealer til landbrugsformål, fritidsformål, natur, skovrejsning, infrastrukturanlæg og tekniske anlæg.

Retningslinjerne skal udgøre et grundlag for kommunens administration af planlovens landzonebestemmelser og for kommunens administration af kompetencer inden for anden lovgivning – herunder naturbeskyttelses-, miljø-, bygge- og vejlovgivningen.

Kommuneplanen er således byrådets overordnede, samlede plan for den fysiske udvikling og arealanvendelse, og den er dermed udtryk for den samlede interesseafvejning, som byrådet har foretaget. I praksis er den interesseafvejning sket i fællesskab, Trekantområdets kommuner imellem, henover de seneste planperioder.

Emnerne behandles i planens følgende 7 kapitler:

1. Trekantområdet – en metropol på vej
2. Byerne – drivkraften for udvikling
3. Det åbne land – sammenhæng og balance
4. Kultur, turisme og friluftsliv
5. Trafik og tekniske anlæg
6. Støjforhold
7. Klima

Kommuneplanen er gennemgående opbygget med 4 komponenter, bestående af mål, retningslinje, redegørelse og initiativer i kommende planperiode ("Det vil vi").

Ændringer i den fælles kommuneplan

I bilaget "Oversigt over redigeringer" beskrives de ændringer, der er foretaget i den fælles kommuneplan i forhold til den gældende kommuneplan. Den nugældende fælles kommuneplan for Trekantområdet kan ses på <http://www.trekantplan.dk/kommuneplan/kommuneplan-2013-2025/>

Planstrategien fastlagde at kommuneplanen skal revideres delvist og med fokus på de 3 emner:

- Attraktive boligmiljøer i Trekantområdet
- Sikre adgang til natur- og kystområder
- Grønt Danmarkskort

Sidstnævnte er et nyt lovpligtigt emne, jf. planlovens § 11a, omsat i kommuneplanens nye retningslinje 3.4.5 Det grønne Danmarkskort, med tilhørende afsnit. Emnet "Attraktive boligmiljøer i Trekantområdet" er bearbejdet ved tværkommunalt projektarbejde, som har bidraget med input til revision af afsnit 2.1 Bymiljø og 2.2 Bosætning. Projektarbejdet har desuden omfattet en fælles politisk inspirationsmøde for de 7 byråd om bolig- og bosætningspræferencer, afholdt den 4. februar 2016.

Emnet "Sikre adgang til natur- og kystområder" er ligeledes bearbejdet ved tværkommunalt projektarbejde, som har bidraget til et nyt afsnit 4.5 vedrørende Trekantområdets natur- og kystområder beskrevet i forhold til deres potentialer som ramme for friluftsliv- og turismeoplevelser.

Derudover er den fælles kommuneplan ajourført for at opdatere den i forhold til den stedfundne udvikling, og for at sikre at kommuneplanen er i overensstemmelse med de statslige interesser i kommuneplanlægningen. Ajourføringen er overvejende sket i kommuneplanens redegørelsesdel, og i mindre omfang i kommuneplanens mål.

Det indledende kapitel er omskrevet, så præsentationen af Trekantområdet – herunder begrebsbrug og fortællinger - er i overensstemmelse med Planstrategi 2015, og der er indarbejdet omtaler af Haderslev Kommune i forskellige sammenhænge som følge af kommunens optagelse i Trekantområdet.

Fra vedlagte bilag der giver overblikket over de samlede ændringer, kan følgende nævnes:

Grønt Danmarkskort

Under kapitel 3 er tilføjet et nyt afsnit ”3.4.5 Det grønne Danmarkskort”.

Afsnittet er tilføjet til opfølgning på Planstrategiens revisionsemne og gældende lovgivnings krav til en sådan udpegning. Afsnittet indeholder mål og retningslinjer med udpegninger, der baserer sig på andre af kommuneplanens eksisterende udpegninger.

Trekantområdets natur- og kystområder

Under kapitel 4 er tilføjet et nyt afsnit ”4.5 Trekantområdets natur- og kystområder”. Afsnittet er tilføjet til opfølgning på Planstrategiens revisionsemne ”Forbedre adgang og kvalitet i natur- og kystområderne”.

I afsnittet beskrives natur- og kystområder af særlig kvalitet og med potentiale til at understøtte bosætning og turisme i Trekantområdets kommuner. Afsnittet indeholder mål, men ingen retningslinjer. Modellen for hvordan steder og områder udpeges, er blandt andet sket med inspiration fra Kolding Kommunes ”Outdoorstrategi”.

Områder og forbindelser med potentialer vises i kommuneplanen på kort, som også fremgår af bilag til nærværende dagsordenspunkt.

Overordnet infrastruktur

Under kapitel 5 er der særligt i det indledende afsnit samt i redegørelse og ”Det vil vi”-boksene i afsnittene ”5.1 Veje” og ”5.2 Kollektiv trafik” sket en række ændringer som følge af Trekantområdets infrastrukturstrategi og den generelle udvikling på infrastrukturområdet.

Arealudpegninger på kort

Den politiske høring omfatter i udgangspunktet ikke de kortmæssige udpegninger, da der stadig pågår arbejde med kvalitetssikring af kort og tilpasninger af udpegninger som følge af politiske beslutninger tidligere på året.

I forhold til de arealudpegninger der vil indgå i den fælles kommuneplan, er det væsentligt at nævne følgende forhold:

- Økonomiudvalgets beslutning den 18. april 2016 vedrørende nye byudviklingsområder, omfordelinger af arealudlæg og ændringer i arealudpegninger vil blive indarbejdet.
- Økonomiudvalgets beslutning den 20. juni 2016 vedrørende ændringer i kommuneplanens naturudpegninger og afledte konsekvensrettelser vil blive indarbejdet.
- Arealudpegninger i forbindelse med ny retningslinje ”3.4.5 Det grønne Danmarkskort” baserer sig på naturudpegninger i sammenhæng med eksisterende retningslinjer.
- Nyt afsnit ”4.5 Trekantområdets natur- og kystområder” indeholder ikke retningslinje med tilhørende arealudpegninger og dermed nye bindinger. Afsnittet er dog tilknyttet en kortmæssig visning af særligt værdifulde fritidsområder med sammenhængende natur- og kystkvaliteter samt såkaldte hotspots. Dette kort er vedlagt som bilag.
- De ovenfor nævnte ændringer i kapitel 5 vedrørende overordnet infrastruktur har ikke betydning for udpegninger på kort. For Kolding Kommunes vedkommende sker der således alene udtag af arealreservation til omfartsvej i Nr. Bjert, som besluttet af Økonomiudvalget på mødet den 18. april 2016

Det samlede kortmateriale vil være tilgængeligt i forbindelse med den politiske behandling af kommuneplanforslaget i februar-marts 2017.

Kommuneplanrevisionen i forhold til en kommende ny planlov

Der blev i juni 2016 indgået politisk forlig om en ny planlov. På den baggrund ønskede ledelsen af det fælles planarbejde i Trekantområdet at få belyst hvilke muligheder, der eksisterer for at omsætte den nye lovgivnings muligheder i den igangværende kommuneplanrevision. Herunder om en ny tidsplan kunne muliggøre det i højere grad.

Vedlagte notat lå til grund for Bestyrelsen for Trekantområdet Danmarks beslutning den 2. september 2016 om, at kommuneplanrevisionen alene forventes at kunne indebære en omtale af den ny planlovs muligheder, men ikke at nye muligheder omsættes i den aktuelle kommuneplanrevision. På den baggrund er tidsplanen blevet passet til.

Den videre proces herfra

Når den politiske høring er gennemført i de 7 kommuner, vil der blive samlet op på bemærkningerne, med organiseringen af det fælles plansamarbejde som udgangspunkt. Ændringer i forhold til det præsenterede udkast til kommuneplan 2017 for Trekantområdet afledt af høringens bemærkninger vil dermed afspejles i det kommuneplanforslag, der fremsendes til politisk godkendelse med henblik på offentlig høring, i den udstrækning, bemærkningerne bliver vurderet til at kunne imødekommes.

Den egentlige politiske behandling af forslag til kommuneplan 2017 for Trekantområdet sker samtidig med behandling af den lokale del af kommuneplanen, gældende alene for Kolding Kommune.

Det videre arbejde med kommuneplanrevisionen forventes at ske ved følgende tidsplan:

- Februar-marts 2017 – politisk behandling af forslag til Kommuneplan 2017 samt miljørapport
- April-maj 2017 – offentlig høring af forslag til Kommuneplan 2017 samt miljørapport.
- September-oktober 2017 – politisk behandling af Kommuneplan 2017 med henblik på endelig vedtagelse

Beslutning Miljøudvalget den 03-10-2016

Godkendt med de bemærkninger,

at der skal være muligheder for flere kraftcentre for turisme, som eksempelvis Unesco-Sites,

at afsnittet vedrørende kollektiv trafik suppleres med, at der i den næste planperiode udarbejdes en sammenhængende plan for styrkelse af den kollektive trafik inden for hele trekantområdet, med henblik på at styrke bosætning og erhvervsfremme.

Beslutning Teknikudvalget den 03-10-2016

Forslaget indstilles til godkendelse, og bemærkningerne fremkommet i Miljøudvalget tiltrædes også.

Det bemærkes at der skal indarbejdes behovet for dobbeltspor på en delstrækning af jernbanen fra Vojens til grænsen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Forslaget indstilles til godkendelse med tiltrædelse af bemærkningerne fra Miljøudvalget og Teknikudvalget og med den supplerende bemærkning, at Destination Lillebælt fremhæves i planforslaget.

Bilag

Oversigt over redigeringer_Kommuneplan 2017_udkast til forslag

Udkast til forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet

Kortbilag - Trekantområdets natur- og kystområder

Notat om planslovsændringer med relevans for kommuneplanlægning.pdf

Punkt 2: Kommuneplan 2017 - Midlertidigt stop for tillæg til Kommuneplan 2013

15/15187

Resumé

Mens det mere omfattende arbejde med revision af den samlede kommuneplan foregår, sker der løbende mindre justeringer af kommuneplanen ved hjælp af tillæg til Kommuneplan 2013. Langt hovedparten af tillæggene justerer kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Der er behov for, at der ikke sker offentlig høring af forslag til nye kommuneplantillæg, i perioden, hvor den nye kommuneplan 2017 er på vej til offentlig høring, og indtil byrådet har vedtaget kommuneplanen endeligt på baggrund af stillingtagen til de indkomne høringssvar. Det midlertidige stop sker overordnet set af to hensyn. Dels skal borgere og interessenter kunne gennemskue, hvilke ændringer de har mulighed for at komme med høringssvar til. Dels skal det sikres, at der ikke kan opstå juridisk usikkerhed om, hvilke dele af kommuneplanen, der er gældende.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Mellem de større kommuneplanrevisioner hvert 4. år er der mulighed for via kommuneplantillæg at tilvejebringe et plangrundlag, der baner vejen for realisering af projekter. Oftest sker det i sammenhæng med lokalplanlægning af bygge- og anlægsprojekter.

Borgere og interessenter skal kunne søge indblik i gældende kommuneplan og afgive høringssvar til ændringer i planlægningen.

I den sammenhæng er der særligt to hensyn at varetage. Dels skal borgere og interessenter kunne gennemskue, hvilke ændringer de har mulighed for at komme med høringssvar til. Dels skal det sikres, at der ikke kan opstå juridisk usikkerhed om, hvilke dele af kommuneplanen, der er gældende.

Det bør derfor undgås at forslag til tillæg sendes i offentlig høring samtidig med, at et nyt kommuneplanforslag er i høring. Tillæg til kommuneplan 2013 vil være ugyldige, hvis de vedtages efter den endelige vedtagelse af den reviderede Kommuneplan 2017.

Det kan nok ikke undgås helt at enkelte tillæg er blevet sendt i høring inden forslag til Kommuneplan 2017 offentliggøres. Derfor vil der i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2017 indgå en liste over de tillæg, der er vedtaget i perioden efter offentliggørelse af det nye kommuneplanforslag. Dette tiltag sker for at medtage ændringerne i den endelige Kommuneplan 2017.

Tidsplanen for kommuneplanrevisionen indebærer, at forslag til kommuneplan 2017 behandles politisk i februar-marts 2017 med henblik på offentlig høring i 8 uger i perioden april-maj 2017. Dette gælder både den del af kommuneplanen, der er sammen med de øvrige kommuner i Trekantområdet, og den lokale del af kommuneplanen, der alene er gældende for Kolding Kommune.

Med ovenstående hensyn og processen om kommuneplanens udarbejdelse taget i betragtning, bør det sikres, at der ikke sker offentlig høring af tillæg til kommuneplanen i perioden marts 2017 frem til endelig vedtagelse af kommuneplan 2017, som forventes politisk behandlet i september-oktober 2017.

I forbindelse med nærværende tiltag er alle kendte og igangværende planopgaver (lokalplaner) vurderet i forhold til behov for ændringer i plangrundlag ved kommuneplantillæg. Det er dermed sikret, at igangværende planlægning og tidsplaner herfor ikke påvirkes af det midlertidige stop for høring af nye kommuneplantillæg.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Midlertidigt stop for nye tillæg til kommuneplan 2013_illustration

Punkt 3: Mødeplan for Plan- og Boligudvalget - 2017

13/23284

Resumé

Mødeplan 2017 til godkendelse.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at den i sagsfremstillingen foreslåede mødeplan for 2017 godkendes.

Sagsfremstilling

Forretningsordenen fastsætter, at der er møde i Plan- og Boligudvalget den 2. mandag i måneden, undtaget er juli måned, uge 7 og uge 42.

Forslag til mødeplan 2017 for Plan- og Boligudvalget:

Mandag, den 9. januar 2017, kl. 13.00

Mandag, den 20. februar 2017, kl. 13.00

Mandag, den 13. marts 2017, kl. 13.00

Tirsdag, den 18. april 2017, kl. 13.00

Mandag, den 8. maj 2017, kl. 13.00

Mandag, den 12. juni 2017, kl. 13.00

Juli – intet møde

Mandag, den 14. august 2017, kl. 13.00

Mandag, den 11. september 2017, kl. 13.00

Mandag, den 9. oktober 2017, kl. 13.00

Mandag, den 13. november 2017, kl. 13.00

Mandag, den 11. december 2017, kl. 13.00

Foreslåede afvigelser:

- Mødet i februar flyttes til mandag, den 20. februar 2017, kl. 13.00, på grund af ferieafvikling i uge 7.
- Mødet i april flyttes til tirsdag, den 18. april 2017, kl. 13.00, på grund af påsken.

Forslaget til mødeplan 2017 for Plan- og Boligudvalget er koordineret med de andre stående udvalg.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Godkendt.

Punkt 4: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 51 - boligområde ved Stadionvej

16/12022

Resumé

Forslag til kommuneplantillæg 51 fremlægges til endelig godkendelse efter, at forslaget har været i høring i 8 uger.

Der er i offentlighedsfasen fremsendt 3 indsigelser, som vedrører byggeriets højde, naturen og trafikforhold.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 51 vedtages med ændringsforslag a, som fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillæg 51 er kategoriseret som en B-plan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til træffe beslutning om endelig vedtagelse af kommuneplantillægget.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 10. juni 2016 at offentliggøre forslaget.

Politiske fokusområder m.m.

Tillægget understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder ved at give mulighed for fortætning og flere boliger i Kolding by.

Tillægget understøtter desuden arkitekturstrategien ved at have fokus på indpasning i den eksisterende bebyggelse langs Stadionvej og Kolding Ådal. Der bør dog ske yderligere tilpasning af bebyggelsen ved fremtidig lokalplanlægning.

Kommunetillæggets indhold

Tillæg 51 til Kommuneplan 2013-25 ændrer anvendelsen af den tidligere vandværksgrund på Stadionvej 45 i Kolding fra teknisk anlæg og fritidsformål til boligformål. En stor del af området til fritidsformål fastholdes som sådan. Denne del af området indeholder § 3-beskyttet natur og er desuden omfattet af flere retningslinjer for bevaring af naturforhold. Afgrænsning af retningslinjerne justeres efter de faktiske forhold i området.

Rammer for bebyggelse

Planforslaget giver mulighed for, at området kan anvendes til etageboliger i op til 2 etager, mod Stadionvej dog 3 etager. Rammerne begrænser bygningshøjden til kote 16, således at denne ikke bliver mere end 7-8 meter over vejniveauet på Stadionvej, svarende til 2 etager.

Bebyggelsesprocenten for området ændres fra 40 til 30.

Indsigelser

Forslag til kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 15. juni – 10. august 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser.

Overordnet set går alle indsigelser på de samme forhold, som fremgår af nedenstående.

Bebyggelses udformning

Der gøres indsigelse imod, at der åbnes op for bebyggelse i op til 3 etager op mod stadionvej. Dette begrundes bl.a. i områdets karakter som villakvarter.

Forvaltningen er enig i, at området fremstår som et villakvarter. For at sikre, at der sker en sammenhæng med denne kontekst, er det sikret, at der skal være en åbenhed mellem de enkelte boligblokke, så det ikke fremstår som en lukket karré.

Baggrunden for de 3 etager op mod Stadionvej er, at terrænforskellene gør, at byggeriet ikke bliver mere end 7-8 meter over vejniveauet på Stadionvej, svarende til 2 etager.

Det anbefales, at det præciseres i kommuneplantillægget, at der på den højeste del op mod Stadionvej kun kan bygges i 2 etager.



Natur

Der udtrykkes generelt tilfredshed med, at der er åbenhed i byggeriet, som understøtter det grønne, og at naturen i området bevares. Dog udtrykkes der også bekymring omkring, at en del af bevoksningen kan fjernes og at byggeri kan påvirke flora og fauna.

Det er forvaltningens vurdering, at det er hensigtsmæssigt at arbejde med fortætning, og at der sikres balance mellem byggeri og natur ved at bevare de grønne elementer og de udlagte § 3 områder.

I forhold til åen og nærheden til denne, vil der ved en kommende lokalplanlægning være fokus på at sikre naturen og en passende afstand til åen af hensyn til klimasikring, som det bl.a. også påpeges af indsigerne.

Spørgsmålet omkring klimasikring gør, at anvendelsen af grunden kan ændres ved en kommende lokalplanlægning.

I forhold til adgang til området, så er det væsentligt at være opmærksom på, at grunden er i privateje.

Trafik

Der udtrykkes generelt bekymring for trafikbelastningen.

Det er korrekt, at boligbyggeri vil medføre en øget trafikbelastning. Dette kan ikke undgås, når der arbejdes med fortætning.

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.

Det er derudover væsentligt at være opmærksom på, at den øgede trafik sandsynligvis vil skulle tilgå området fra Vejlevej til Stadionvej, hvilket i forvejen er belastet.

Trafikmængden vil være til og fra kørsel fra 42 boliger.

<i>Ændringsforslag</i>	<i>Fra</i>	<i>Til</i>
A – på side 4		<p><i>Det præciseres i de supplerende bestemmelser, at op mod Stadionvej på den højeste del, må der max. bygges i 2 etager.</i></p> <p><i>Det vises også kort</i></p>

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Godkendt med den præcisering, at der fastsættes en maksimal kote, som sikrer, at byggeriet fremstår som et 2-etagers byggeri fra Stadionvej-siden.

Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan 0531-19 Ved Sletteskovvej og tillæg 52

16/6405

Resumé

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af 44 åben-lav boliger ved Sletteskovvej i Nr. Bjert. Bebyggelsen er placeret under hensyntagen til det værdifulde landskab. Der er vejadgang fra Nr. Bjertvej. Der er endvidere mulighed for at etablere den nødvendige støjafskærmning mod jernbanen mod vest.

Forslaget til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden 4. juli 2016 – 29. august 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser.

Indsigelserne har givet anledning til præcisering af en række bestemmelser i forhold til opdelingen mellem delområde 1 og 2, som en konsekvens af, at delområde 2 mod øst er udlagt til parkering og afskærmet oplag for Nr. Bjert kirke.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 52 vedtages,

at lokalplan 0531-19 Ved Sletteskovvej – et boligområde vedtages med ændringsforslagene, som fremgår af punkterne a – d i 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 (med tilhørende kommuneplantillæg).

Plan- og Boligudvalget vedtog den 13. juni 2016 at offentliggøre forslaget. Lokalplanen underbygger kommunens ønske om at kunne tilbyde et varieret udbud af byggegrunde, bl.a. ved at skabe nye byggemuligheder omkring Nr. Bjert.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af 44 åben-lav boliger ved Sletteskovvej i Nr. Bjert. Bebyggelsen er placeret under hensyntagen til det værdifulde landskab. Der er sikret vejadgang fra Nr. Bjertvej. Der er endvidere mulighed for at etablere den nødvendige støjafskærmning mod jernbanen mod vest. I den vestlige del af området er der fælles opholdsarealer.

Bebyggelsen kan opføres i 2 etager - af hensyn til indbliksgener er højden dog reduceret til 1,5 etage i den sydligste del af området. Mod øst er udlagt et område til parkering og afskærmet oplag for Nr. Bjert kirke.



Forslaget til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden fra 4. juli 2016 til 29. august 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser fra henholdsvis menighedsrådet, daginstitutionen Kernehuset og ejerne af Sletteskovvej 9 og Nr. Bjertvej 67B.

Indsigelsen fra menighedsrådet har givet anledning til 4 mindre rettelser:

Indsigelser

Menighedsrådet ønsker præciseret en række mindre detalier vedr. skillelinjen mellem delområde 1 til boligformål, og det delområde 2, de ønsker at købe til kirken. Det betyder, at det indarbejdes i bestemmelserne, at delområde 2 ikke er del af grundejerforeningen, og at området ud over parkering kan bruges til afskærmet oplag.

Forvaltningen har indarbejdet de ønskede præciseringer i lokalplanen.

Daginstitutionen Kernehuset ønsker trafiksanering omkring Nr. Bjertvej og Skolebakken.

Forvaltningen påpeger, at lokalplanen ikke regulerer spørgsmålet om trafikale forhold på Nr. Bjertvej, og at kommunen i øvrigt arbejder med en løsning på problemet. Der er afsat midler i budget 2017.

Advokaterne, Strandvejen på vegne af ejerne ved Sletteskovvej 9 og Nr. Bjertvej 67B gør opmærksom på, at der kan opstå en række gener fra eksisterende virksomheder, at der kan opstå indbliksgener og at et evt. signalanlæg på Nr. Bjertvej muligvis kan genere til- og frakørsel til virksomhederne.

Forvaltningen påpeger, at området i eksisterende kommuneplanrammer er udlagt som boligområde, og at der allerede i dag er boligbebyggelse som naboer. Det er endvidere forudsat i lokalplanen, at ny boligbebyggelse først kan tages i brug, når det er dokumenteret, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt.

Forslag til behandling af indsigelserne er beskrevet på vedhæftede bilag. Indsigelserne er også vedhæftet vedhæftede bilag.

Indsigelsen fra menighedsrådet har givet anledning til 4 mindre rettelser:

<i>Ændringsforslag</i>	<i>Fra</i>	<i>Til</i>
<i>A – på side 3 §3,3</i>	<i>Delområde 2 må ikke afvendes som parkeringsplads til parker</i>	<i>Tilføjes: ”samt afskærmet oplagsplads”.</i>
<i>B – på side 6 §9.1</i>	<i>Befæstelsesgraden med uigennemtrængelig belægning skal på den enkelte matrikel max. Være 40.</i>	<i>Tilføjes: ”i område 1”.</i>
<i>C – på side 7 §12</i>	<i>Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.</i>	<i>Ændres til: ”inden for delområde 1”.</i>
<i>D – på side 6 §9.6</i>	<i>Der tillades ikke parkering af lastbiler, campingvogne.</i>	<i>Tilføjes: ”i delområde 1”.</i>

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Godkendt.

Bilag

Indsigelser lokalplan 0531-19.pdf

ionsigere.pdf

Punkt 6: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1312-11, Haderslevvej 6, Christiansfeld og tillæg 53

16/5041

Resumé

Fremlæggelse af forslag til nyt plangrundlag for chokoladevirksomheden Xocolatl, så virksomheden kan have produktion i den tidligere dagligvareforretning i Tyrstrup, Christiansfeld. Plan- og Boligudvalget besluttede at igangsætte planprocessen på sit møde den 9. marts 2016.

Forslagene til kommuneplantillæg 53 og lokalplan 1312-11 muliggør chokoladeproduktionen, men også at området på sigt kan anvendes til boligformål.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 53 fremlægges offentligt i 8 uger,

at forslag til lokalplan 1312-11 Haderslevvej 6, Christiansfeld – et boligområde med erhverv fremlægges offentligt 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 planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 9. marts 2016 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgik af synopsen.



Lokalplanområdet med ejendommen Haderslevvej 6. På den anden side af Haderslevvej ligger Tyrstrup Kirke.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til centerbyer og landsbyer, da planforslaget muliggør, at et tomt butiksbyggeri kan få ny anvendelse som ramme om en lokal virksomheds ekspansion. Forslagets bestemmelser er udformet med blik på, at det vil ske i pagt med fokusområdets øvrige hensyn: kvalitet i boligområder og kvalitet til gaderummet.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på materialer og udformning bl.a. af udendørsarealer.

Lokalplanen understøtter rammerne for væksten hos erhvervslivet i Christiansfeld efter UNESCO-udnævnelsen i 2016, hvor væksten i turismen gør, at de eksisterende produktionsfaciliteter skal suppleres for, at virksomhederne kan vokse og både dække det lokale og nationale marked.

Baggrund og formål

Planprocessen er igangsat efter henvendelse fra virksomheden Honningkagebageriet ApS, der til produktion af chokoladebrandet Xocolatl havde fundet ledige lokaler i Christiansfelds tidligere dagligvareforretning. Den hidtidige lokalplan tillod ikke produktion på ejendommen og efter en taskforce-proces - for nærmere afklaring af alternative lokale muligheder - besluttede Plan- og Boligudvalget på sit møde den 9. marts 2016 at igangsætte udarbejdelsen af nyt plangrundlag.

Planforhold

Planforslagene gælder kun ejendommen Haderslevvej 6, hvor der er udarbejdet både et forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan.

Indkaldelse af idéer og forslag

Der har i perioden 13. – 27. april 2016 været indkaldt idéer og forslag forud for kommuneplantillæggets udarbejdelse. Der er indkommet 3 skriftlige henvendelser og en kommentar pr. telefon. Henvendelserne har bl.a. omhandlet det problematiske i at muliggøre produktion i Tyrstrups midte og de gener nærmiljøet potentielt kunne opleve.

Forvaltningen vurderer de indkomne bemærkninger og forslag som konstruktive i forhold til ønsket om at få den funktionstømte ejendom genaktiveret. De konkrete ønsker til brugen af ejendommen er dog ikke umiddelbart planmæssigt opnåelige. Men de indsendte henvendelser har givet god inspiration og særligt fokus på hvordan, at bymiljøets kvaliteter fastholdes. Der er således i lokalplansforslaget bestemmelser om hække og anden beplantning, permeable belægninger, placering af byggefelt, belysning, skiltning mm. således, at områdets karakter af boligområde fastholdes bedst muligt.

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

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udlægger området til blandet bolig og erhverv. De hidtidige bestemmelser vedr. bebyggelsesprocent og bygningshøjde fastholdes. Virksomheders miljøklasse sættes til 1-2 af hensyn til bymiljøet med boliger tæt på ejendommen.

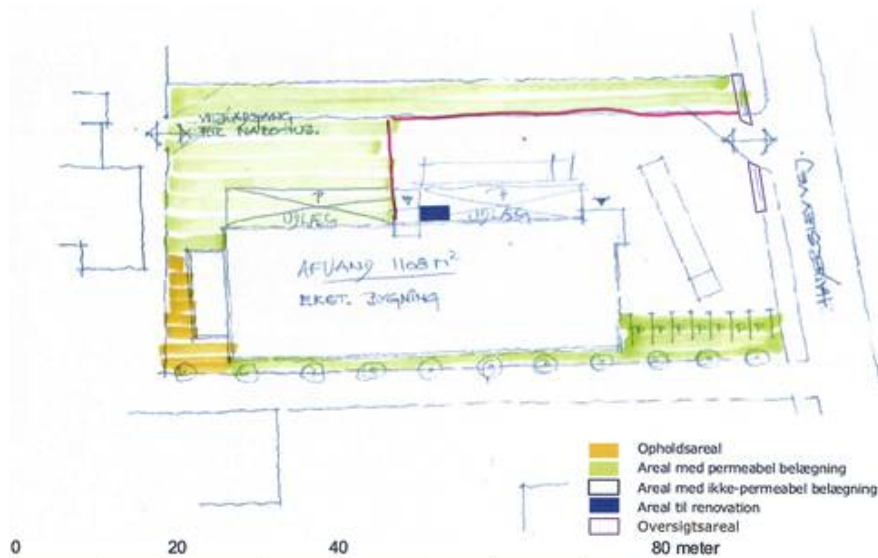
Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udformet, så den dækker to scenarier: at der etableres erhvervsvirksomhed i den tidligere dagligvarebygning, eller at eksisterende byggeri nedrives, og der bygges boliger på ejendommen. Denne todeling er foretaget for at fremtidssikre plangrundlaget.

Gennem lokalområdets nordlige del løber en tinglyst adgangsvej til den bagvedliggende ejendom Haderslevvej 6a. Vejadgangen samt den eksisterende vejbyggelinje langs Haderslevvej sætter rammerne for ejendommens disponering.

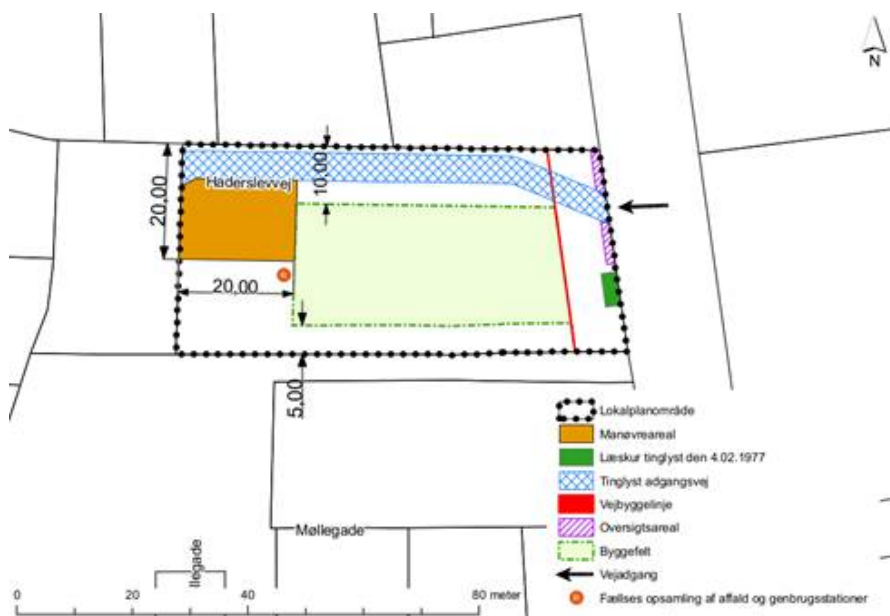
Lokalplanen fastsætter bestemmelser om byggematerialer, bygningsudformning, udearealer samt ejendommens befæstelsesgrad af klimahensyn.

Ved anvendelse af ejendommen til erhvervsformål er udformet særlige bestemmelser, der regulerer tilkørselsforhold, parkeringsmuligheder og skiltning.



Lokalplanområdet med erhverv på ejendommen Haderslevvej 6.

Ved anvendelse af ejendommen til boligformål, er udlagt et byggefelt til et nyt boligbyggeri, ligesom der er disponeret et manøvreareal inderst på ejendommen, så der bliver sikre trafikforhold på ejendommen.



Lokalplanområdet med bolig på ejendommen Haderslevvej 6.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af plangrundlaget. Miljøscreening har foranlediget, at der i planprocessen har været fokus på, at ejendommens befæstelsesgrad af hensyn til håndtering af nedbør.

Tidsplan

Lokalplansforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring i 8 uger i perioden 12. oktober 2016 – 7. december 2016. Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages i januar 2017.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Godkendt.

Bilag

Gennemgang af indsendte ideer og forslag tillæg 53

Forslag til lokalplan 1312-11_Haderslevvej 6, Christiansfeld og kptillæg 53.pdf

Punkt 7: Synopsis for lokalplan 0515-11, Hviidsminde

14/9791

Resumé

Plan- og Boligudvalget har tidligere besluttet, at et projekt på 10.000 etagemeter var for massivt og muligheden for at udvide Hviidsmindeområdet med areal fra Kolding Ketchercenter er desuden blevet afvist.

Bygherre har efterfølgende tilpasset projektet, så der nu er tale om en samlet randbebyggelse i højst 4 etager, der trappes gradvist ned til 1 etage mod enderne (terrassebebyggelse). Byggeriet omfatter 60-63 boliger og et samlet etageareal på ca. 6.600 m². Lokalplanområdets areal er ca. 15.630 m².

Projektet kræver en ny lokalplan, hvor der tages højde for bebyggelsens arkitektoniske indpasning i området samt miljøproblematikker omkring vejstøj og tennisbanerne.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Sagsfremstilling

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



Oversigtskortet viser lokalplanområdets placering ved Hviidsminde syd for tennisbanerne.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

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

I den forudgående proces er arkitekturstrategien blevet anvendt som dialogværktøj i forhold til omfang og placering af bebyggelsen. Arkitekturstrategien vil desuden blive anvendt fremadrettet i forhold til byggeriets konkrete bearbejdning og udtryk. Det er vigtigt, at det nye byggeri tilpasses stedets identitet i forhold til de bevaringsværdige bygninger og den markante beplantning. Placeringen ved Hviidsminde gør, at byggeriet bliver synligt fra Bramdrupskovvej og kan blive synligt fra indfaldsvejen Fynsvej. Det betyder, at der vil blive stillet krav til materialevalg, farveholdning og bygningsdetaljer.

Arkitekturteamet har vurderet, at en sammenhængende bebyggelse "langs kanten" af grunden som terrassehusbebyggelse kan hjælpe med at løse støjproblematikken og skabe bedre udendørs opholdsarealer. Bebyggelsen kan være højest i

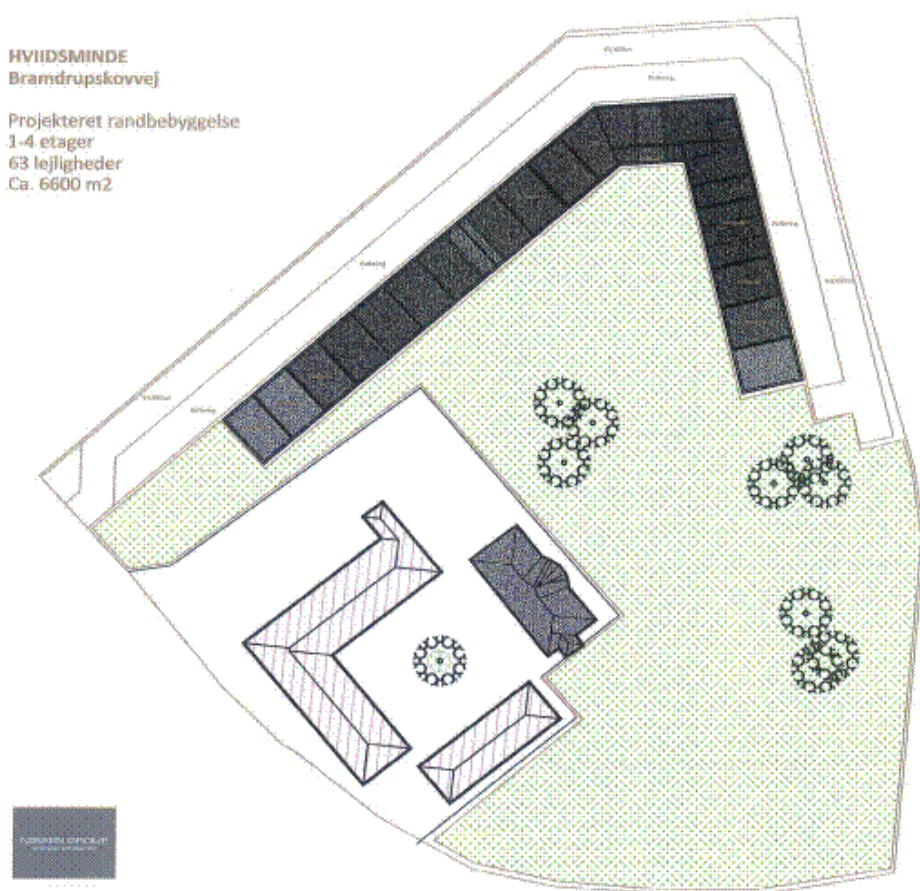
grundens nordlige hjørne. Der skal derfra ske en nedtrapning af bygningshøjden, så det harmonerer med den bevaringsværdige hovedbygning.

Baggrund og formål

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

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

Bygherre har efterfølgende tilpasset projektet, så det nu er en samlet randbebyggelse i en vinkel med spidsen mod nord. Der bygges i 4 etager i midten og der trappes gradvist ned til 1-2 etager mod enderne. Byggeriet omfatter 60-63 boliger og et samlet etageareal på ca. 6.600 m². Områdets areal er ca. 15.630 m².



Planforhold

Den gældende lokalplan 0517-13 er fra 1999 og dækker et større område omkring Hviidsminde, Kolding Ketchercenter og Bøgelundområdet mod nord. Lokalplanens område 3 omfatter Hviidsmindeområdet og giver mulighed for to firlængede gårdbebyggelser til uddannelsesformål.

Området er omfattet af kommuneplanramme 0515.B1, der udlægger området til etageboligområde. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 og bygningshøjden 4 etager og 15 meter. Det aktuelle projekt er ikke i konflikt med den gældende kommuneplan og der udarbejdes således ikke et kommuneplantillæg.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen vil blive udarbejdet med udgangspunkt i at muliggøre det seneste projektforslag. Der vil være fokus på at sikre parkarealet med gamle markante træer samt hensynet til de bevaringsværdige bygninger. Der vil blive stillet krav til facadeudformning, så de nye bygninger indpasses bedst muligt i området.

Vejadgangen sker fra Bramdrupskovvej og parkering placeres ved boligerne langs med boligvejen.

Der skal udarbejdes en miljøscreening og en støjredegørelse og på den baggrund skal der findes løsninger med hensyn til vejstøj fra Fynsvej samt støj og støv fra tennisbanerne.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan kan forelægges Plan- og Boligudvalget i maj 2017. Plan- og Boligudvalget forventes, at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse i september 2017.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Godkendt.

Punkt 8: Synopsis - Lokalplan 1221-21 Ødis - en lokalby

16/3176

Resumé

På baggrund af en omfattende dialog med borgere i Ødis, indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen og By- og Udviklingsforvaltningens forslag til omfordeling af udlagte byudviklingsområder i Ødis, besluttede Plan- og Boligudvalget den 8. februar 2016 at igangsætte en kommuneplan- og lokalplanproces med henblik på at give mulighed for byudvikling og bevaring af landsbymiljøet.

Det blev desuden besluttet, 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 muligheder for udvikling i landzone.

Erhvervs- og Vækstministeren har den 19. september 2016 sendt et forslag til ændring af Planloven i høring. Forvaltningen vurderer, at de foreslåede ændringer i Planloven ikke giver mulighed for at gennemføre byudvikling i Ødis uden, at Ødis overføres til byzone. På den baggrund fremlægges synopsis for en lokalplan, der muliggør byudvikling.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Sagsfremstilling

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



Oversigtskort

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til centerbyer og landsbyer, da planen skal sikre mulighed for byudvikling i Ødis og samtidig skal sikre rammerne for udvikling af rekreative arealer til gavn for landsbysamfundet.

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

Baggrund og formål

I efteråret 2015 igangsatte Plan- og Boligudvalget en revurdering af byudviklingsområderne i Årdis med henblik på en efterfølgende ændring af kommuneplanen og ny lokalplanlægning. I den forbindelse har der været indkaldt ideer og forslag til planlægningen, der har været afholdt borgermøde og lodsejermøde. På den baggrund traf Plan- og Boligudvalget den 8. februar 2016 beslutning om at igangsætte kommuneplantillæg og lokalplanproces for at muliggøre byudvikling og bevaring af landsbymiljøet.

Plan- og Boligudvalget tog i den forbindelse stilling til, hvilke områder, der skulle arbejdes videre med i forhold til byudvikling.

Plan- og Boligudvalget besluttede desuden, at der som udgangspunkt skal arbejdes for, at Årdis overføres til byzone i henhold til den gældende lovgivning, men med forbehold for om en ny Planlov giver nye muligheder for udvikling i landzone.

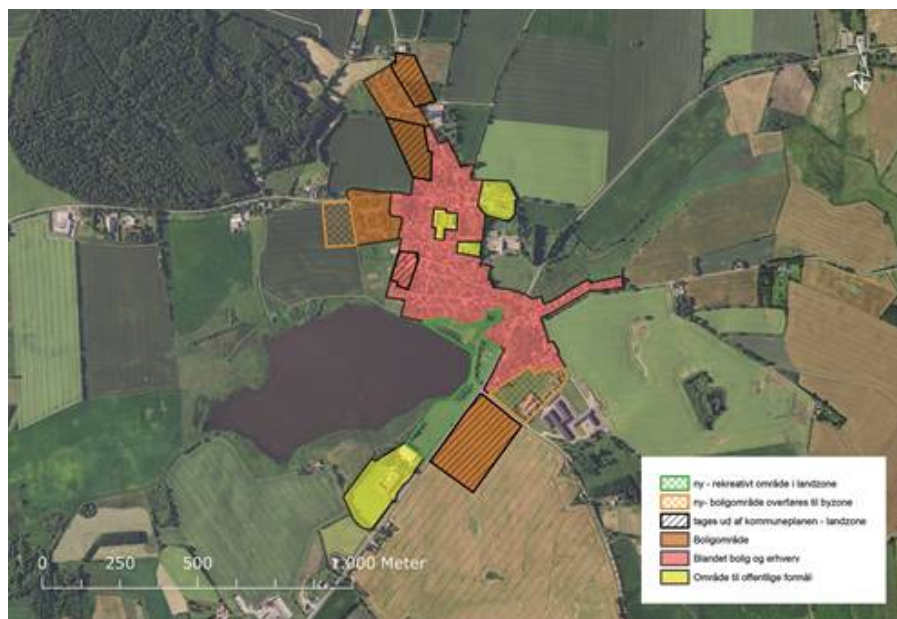
Lokalrådet Årdis har den 25. september 2016 sendt et brev til byrådet med anmodning at planlægningen fortsætter, og ikke afventer planlovsændringerne. Lokalrådet Årdis udtrykker desuden en forhåbning om, at der findes en løsning sådan, at de enkelte lodsejere ikke bliver berørt af supplerende kloaktilslutningsbidrag for jorden udnyttes til egentlige byggegrunde. Brevet er vedhæftet som bilag 1.

Forhold til ny Planlov

Erhvervs- og vækstministeren fremlagde den 19. september et forslag til ændringer af Planloven, der blandt andet giver kommunen mulighed for hvert fjerde år at udpege to omdannelseslandsbyer. På baggrund af lovforslaget og bemærkningerne til lovforslaget vurderer forvaltningen ikke at en udpegning som omdannelseslandsby vil muliggøre byudvikling i landzone. Det vil derimod sikre videre rammer for omdannelse af arealer indenfor eksisterende landsbyafgrænsninger. Derfor vurderes det, at der fortsat vil være krav om, at landsbyerne skal overføres til byzone, hvis der skal planlægges for nye boligområder.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanen forudsætter en ændret disponering af byudviklingsområderne i kommuneplanen, samt at det grænseområde ved Årdis, medtages i kommuneplanen. Disse ændringer vil blive implementeret i den igangværende kommuneplanrevision.



Ændringer i kommuneplanens rammer

Kloaktilslutningsbidrag

I indstillingen til Plan- og Boligudvalget den 8. februar 2016 om igangsætning af planlægningen for Årdis, blev det oplyst, at BlueKolding havde fundet en mulighed for at dispensere fra kloaktilslutningsbidrag til de landbrugsejendomme, hvorfra der inddrages jord til byudvikling, uden at miste muligheden for senere at opkræve tilslutningsbidrag, i forbindelse med en udstykning, når ejendommen reelt byudvikles. På baggrund af en advokatudtalelse, der så tvivl om BlueKoldings mulighed for senere at opkræve tilslutningsbidrag, oplyser BlueKolding til forvaltningen, at de ikke kan dispensere i disse situationer.

BlueKolding orienterer om, hvilke ejendomme, der skal betale supplerende kloaktilslutningsbidrag ifm. en overførsel af Årdis til byzone (bilag 2).

En privat lodsejer vil blive pålagt at skulle betale 5 supplerende kloaktilslutningsbidrag (arealet vil ikke kunne udnyttes til byudvikling), Ejerne af 2 af byudviklingsområderne vil blive opkrævet henholdsvis 17 og 21 supplerende kloaktilslutningsbidrag, Kolding Kommune vil blive opkrævet 2 bidrag og Årdis Kirke vil blive opkrævet 6 bidrag.

BlueKolding og Kolding Kommune vil orientere de berørte lodsejere i forbindelse med den videre planlægning.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

De områder, hvor der er eksisterende bebyggelse, fastholdes anvendelsen som i den gældende kommuneplan til blandet bolig og erhverv eller offentligt formål. I forhold til de nye byudviklingsområder udlægges området ved

• Vamdrupvej til boligformål som åben-lav boligbebyggelse.

• Stationsvej til blandet bolig- og erhvervsformål med mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

• Krohaven til blandet bolig- og erhvervsformål som tæt-lav boligbebyggelse.

• Søndergyden til boligformål som åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

• Ådis, som fælles grønt område.

Områdernes placering fremgår af bilag 3.

Zonestatus

Lokalplanen vil fastsætte bestemmelser om, at den eksisterende landsby samt nye byudviklingsområder, overføres til byzone. De grønne områder ved Ådis Sø, vil blive fastholdt i landzone.

Skolen medtages i lokalplanen, men overføres ikke til byzone i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, da skolen ligger uden direkte tilknytning til den øvrige bebyggelse, vurderes det ikke at være nødvendigt at overføre denne til byzone inden for den nuværende planperiode.

Bevaring

I efteråret 2015 gennemføres en registrering af bevaringsværdige bygninger i Ådis ved brug af SAVE-metoden. Bygningerne har ikke tidligere været bevaringsregistreret. Der blev registreret 15 bygninger, som vurderes at være bevaringsværdige og som i lokalplanen vil blive omfattet af et forbud om nedrivning. Derudover er der registreret et større antal bygninger med middel bevaringsværdi. De vil blive omfattet af bestemmelser, der sikrer, at vedligeholdelse og ombygninger sker med respekt for bygningernes værdier. Registreringen fremgår af bilag 4.

Arkitektur

I de nye byudviklingsområder vil der blive fastsat bestemmelser, der sikrer, at den nye bebyggelse, indpasses i landskabet, og der sikres en sammenhæng med landsbymiljøet i Ådis. Det vil være bestemmelser om blandt andet tagform og materialer.

Grønne områder

Lokalplanen vil sørge for sikre stifterbindelser og adgangsforhold til fælles grønne områder samt til institutioner i Ådis.

Lokalrådet i Ådis har udarbejdet en plan for at udvikle arealerne ved Ådis Sø, til et fælles grønt område med mulighed for ophold og leg. Disse ønsker vil indgå i lokalplanlægningen.

Trafik og Parkering

Lokalplanen vil sørge for sikre stier forbindelser fra de nye områder til skolen og institutioner i Ådis.

Miljøforhold "fx støj"

Der er lavet beregninger af trafikstøj ved Vamdrupvej og Steppingvej. Trafikstøjen kan få betydning for udnyttelsen af arealerne ved Krohaven og Vamdrupvej. En nedskættelse af hastigheden og evt. afskærmning vil kunne afhjælpe støjniveauerne.

Miljøscreening

Der vil blive udarbejdet en miljøscreening af lokalplanforslaget.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan kan forelægges Plan- og Boligudvalget og Byrådet i foråret 2017. Byrådet forventes at kunne få forelagt lokalplan til endelig vedtagelse samtidig med den endelige vedtagelse af kommuneplanrevisionen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Godkendt.

Bilag

Brev fra Lokalrådet ØBØF til byrådet september 2016.pdf

bilag 2- notat vedrørende supplerende kloaktilslutningsbidrag i Ødis.pdf

bilag 3- kort med anvendelse.pdf

bilag 4 - bevaring.pdf

Punkt 9: Synopsis for lokalplan 0811-15 boliger ved Saxovej og tillæg 57

16/2759

Resumé

Ejer af ejendommen Saxovej 2-20, 6000 Kolding Pierre Ejendomme A/S ønsker, at der igangsættes udarbejdelse af et nyt plangrundlag for en del af den gamle erhvervsjendom, så der her kan opføres en ny boligbebyggelse med ca. 43 boliglejemål.

Området er i dag erhvervsområde. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan for området.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Sagsfremstilling

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



Lokalplanområdet er en del af erhvervsområdet ved Saxovej syd for jernbanen vest for Vestre Ringgade

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde bosætning i forhold til, at der planlægges at opføre ca. 43 nye boliglejligheder i størrelsen fra 67-95 m².

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

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, at planen sætter bestemmelser, der sikrer, at både boliggeden Olaf Ryes Gade og området nær de gamle fabrikshaller oplever fortætningen som en kvalitativ berigelse af nærmiljøet.

Der vil være fokus på de gode uderum og kvalitet i arkitektur og materialer.

Baggrund og formål

Ejer af ejendommen Pierre Ejendomme A/S har kontaktet Kolding Kommune med et ønske om et nyt plangrundlag, da de ser muligheder i at bebygge den gamle parkeringsplads mod Olaf Ryes Gade. Bydelen er allerede transformeret fra et tungere industriområde til at huse serviceerhverv og boliger. Nye boliger vil få en attraktiv beliggenhed nær bymidten, tæt på ådalen, skoler og anden uddannelse.

Planforhold

Området er i dag en del af kommuneplanrammen 0811.E1 sammen med de tidligere fabrikshaller på ejendommen Saxovej 2-20. Her tillades planmæssigt lettere industri, kontor, serviceerhverv og uddannelsesformål. Miljøklassen for området er 1-3. Der tillades ikke boliger i området. Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Der skal således udarbejdes et nyt kommuneplantillæg for, at området kan anvendes til boligformål.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet vil blive opdelt i to, af hensyn til mulighederne i de eksisterende tidligere fabrikshaller på ejendommen.



Lokalplanområdet med den påtænkte boligbebyggelse indtegnet.

I planområdets vestdel vil der blive opført en fire-delt ny bebyggelse, der med 3 etager indplaceres i husrækken på Olaf Ryes Gades nordside, går ned langs Saxovej og lægger sig parallelt med de eksisterende haller. Langs hallerne mod nord udnytter bebyggelsens terrænets fald, så der her bygges i 4 etager. I bebyggelsens midte anlægges et grønt gårdrum til fælles ophold. Oveni bygges alle boliger med egen altan til henholdsvis gårdrummet og til Olaf Ryes Gade.

I planområdets østdel ved Vester Ringgade placeres bebyggelsens bilparkering, så den vil indgå naturligt i de eksisterende parkeringsarealer mellem de gamle fabrikshaller og Vestre Ringgade.

Forbindelsen mellem de to områder vil gå ad en tinglyst stiforbindelse over en tilstødende ejendom.

Trafik

Området trafikbetjenes ad Olaf Ryes Gade og Saxovej, men den nye boligbebyggelse parkeringsareal har også en gammel vejret på en kommunalt ejet matrikel direkte fra Olaf Ryes Gade uden om de gamle hallers område. Området er befæstet sådan, at nedbør nedsives og den eksisterende træbeplantning af parkeringsarealer bibeholdes.

Områdets centrale beliggenhed vil gøre det oplagt at gå og cykle til bymidten, men der vil være krav om udlæg af 1,5 plads pr. bolig i området.



Den nye boligbebyggelse vil danne en egen enhed om et gårdrum

Byggeri og arkitektur

Den nye boligejendom vil blive opført i røde tegl med ensidigt hældende tage med tagpapbelægning. Altaner vil blive i stål og alle inddækninger i metal. Vinduer og døre udformes som moderne elementer i sort træ/alu. De 4 bygningskroppe vil blive forbundet parvis med udvendige altangange i beton med værn i hærdet glas. Hvert bygningspar vil have egen elevator.

Støj

Som en del af det indledende afklarende planarbejde er der blevet udarbejdet en støjrapport, der viser, at med den foreslåede placering af den nye boligbebyggelse overholder de gældende grænser for vej- og jernbanestøj på opholdsarealer og facader.

Miljø

Nær ejendommen er en etableret autolakeringsvirksomhed. I planprocessen vil det blive nærmere afklaret, om dens afkast skal forhøjes af hensyn til de nye højerebeliggende boliger.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan- og Boligudvalget den 12. december 2016 og Byrådet den 30. januar 2017. Byrådet forventes at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse i maj 2017.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Godkendt.

Punkt 10: Byfornyelse, tildeling af støtte til bygningsfornyelse 2016

16/4980

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har fra den 1. juli til den 15. august 2016 annonceret om muligheden for at få tildelt byfornyelsesstøtte til bygningsfornyelse i form af istandsættelse af klimaskærme, friarealer, energirenovering og nedrivning af faldefærdige bygninger. Fristen for indsendelse af ansøgninger/forslag var fastsat til den 15. august 2016, og der indkom i alt 38 ansøgninger inden ansøgningens fristens udløb, heraf indstiller forvaltningen 29 ansøgninger til en andel af byfornyelsespuljen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

- at der meddeles tilsagn om støtte til bygningsfornyelse til ejendommene:

Ejlersvej 4, Kolding tildeles	51.700 kr.
Erik Glippings Vej 8, Kolding tildeles	65.645,25 kr.
Favstrupvej 50, Christiansfeld tildeles	262.544 kr.
Fjordvej 65, Kolding tildeles	51.700 kr.
G1. Møllevej 42, Ødis-Bramdrup tildeles	51.700 kr.
Haderslevvej 2, Christiansfeld tildeles	86.364 kr.
Hjarup Byvej 21, Vamdrup tildeles	65.400 kr.
Hospitalsgade 1a/Låsbygade 42, Kolding tildeles	68.478 kr.
Højrup Overskovvej 77, Christiansfeld tildeles .	68.315 kr.
Kongensgade 10, Christiansfeld tildeles	88.934 kr.
Langforte 1, Stepping tildeles	164.277 kr.
Lindegade 3, Christiansfeld tildeles	51.700 kr.
Lindegade 31, Christiansfeld tildeles	210.500 kr.
Låsbygade 105, Kolding tildeles	60.763 kr.
Præstegårdsvej 1, Christiansfeld tildeles	100.771 kr.
Præstegårdsvej 4, Christiansfeld tildeles	95.388 kr.
Torning Møllevej 9, Christiansfeld tildeles	326.520 kr.
Vejlevej 3, Kolding tildeles	81.700 kr.
Vestergade 8, Vamdrup tildeles	75.200 kr.
Vestergade 20a, Vamdrup tildeles	73.950 kr.
Vestergade 28, Vamdrup tildeles	78.325 kr.
Vestergade 30, Vamdrup tildeles	51.700 kr.
Vestergade 38, Vamdrup tildeles	51.700 kr.
Vestergade 43, Vamdrup tildeles	51.700 kr.
Vesterløkke 35, Bjert tildeles	51.700 kr.
Zahngade 40, Kolding tildeles	51.700 kr.
Østerskovvej 34, Kolding tildeles	51.700 kr.

Nedrivninger:

Seest Bakke 42, Kolding tildeles.....	44.000 kr.
Gåskærgårdsvej 2, Kolding tildeles	36.816 kr.

- at der meddeles afslag til følgende:

Bramdrupvej 14, Kolding
Brosbjergvej 3, Christiansfeld
Fynsvej 105, Kolding – ansøgning trukket tilbage
Hjarupvej 23, Kolding
Kokærvej 43, Christiansfeld
Kokær Søndervej 1, Christiansfeld
Museumsgade 6, Christiansfeld

Storegaden 72, Viuf (boligen)
Storegade 72, Viuf (værkstedet)

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget vedtog på mødet den 13. juni 2016 følgende kriterier for tildeling af byfornyelsesmidler for 2015:

- Byfornyelses emner i Christiansfeld (reserveret 600.000 kr.)
- Byfornyelsesemner til bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp
- Forskønnelse af ejendomme på Vestergade i Vamdrup (reserveret 400.000 kr.)
- Byfornyelsesemner med synlig beliggenhed og lokal betydning
- Byfornyelsesemner til nedrivning af faldefærdige utidssvarende bygninger (reserveret 450.000 kr.)
- Byfornyelsesemner med energirenovering
- Andre særligt velegnede byfornyelsesemner

3 kriterier fik på forhånd reserveret beløbsrammer, mens de øvrige var uden særskilt reservering. Uddybende bemærkninger til kriterierne kan læses i bilag 1.

Forvaltningen har fra den 1. juli til den 15. august 2016 annonceret om muligheden for at få tildelt byfornyelsesstøtte til bygningsfornyelse i form af istandsættelse af klimaskærme, friarealer, energirenovering og nedrivning af faldefærdige bygninger.

Fristen for indsendelse af ansøgninger/forslag var fastsat til den 15. august 2016. Der er indkommet 38 ansøgninger inden ansøgningsfristens udløb.

Baggrund

Byfornyelsesloven har til hensigt, at kommunerne skal medvirke til:

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

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

Hvert år udmelder Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vejledende udgiftsrammer til forskellige puljer: Bygningsfornyelse, Pulje til landsbyfornyelse, Områdefornyelse, Bygningsfornyelse i områder og Indsatspuljen.

By, Bolig og Landdistrikter har den 20. marts 2016 udmeldt en vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse. Kolding Kommune fik i den forbindelse tildelt 1,2 mio. kr. i vejledende udgiftsramme.

Fristen for at gøre brug af den udmeldte udgiftsramme for bygningsfornyelsen er den 22. februar 2017, hvor beslutning om støtte til ejerne skal være truffet. Denne indstilling omhandler derfor kun byfornyelsessager i forhold til bygningsfornyelse.

Budget til byfornyelse

Der er på budget 2016 afsat 1.212.000 kr. til byfornyelse.

Det betyder, at der samlet set kan anvendes et beløb på ca. 2.412.000 kr. til byfornyelsesstøtte.

I støttebeløbet er der indregnet 1,5 % til Byggeskadefonden samt udgifter til tinglysning.

Nedrivning af faldefærdige huse

Der er modtaget 2 ansøgninger, hvor der kan gives støtte til nedrivning. I henhold til vilkårene vedtaget af Plan- og Boligudvalget den 13. juni 2016 kan der tildeles de to ejendomme samlet 80.816 kr. Forvaltningen foreslår, at den øvrige reserverede ramme på 369.184 kr. tilføres den ikke disponerede byfornyelsespulje. Forvaltningen har indarbejdet beløbet i den foreslåede støttetildeling ovenfor.

Eventuelle senere ansøgere til støtte om nedrivningsmidler henvises til næste års pulje.

I 2015 bibeholdes den reserverede ramme til nedrivning af faldefærdige og utidssvarende bygninger året ud i håb om, at flere ansøgere ville melde sig. Det skete imidlertid ikke, hvorfor Plan- og Boligudvalget den 8. februar 2016 gav forvaltningen bemyndigelse til at tildele restbeløbet som ordinære byfornyelsesmidler. For at optimere processen og sikre

flere af de indsendte projekter støttemulighed med det samme, foreslås det i år at tildele restrammen med det samme blandt de ansøgte projekter.

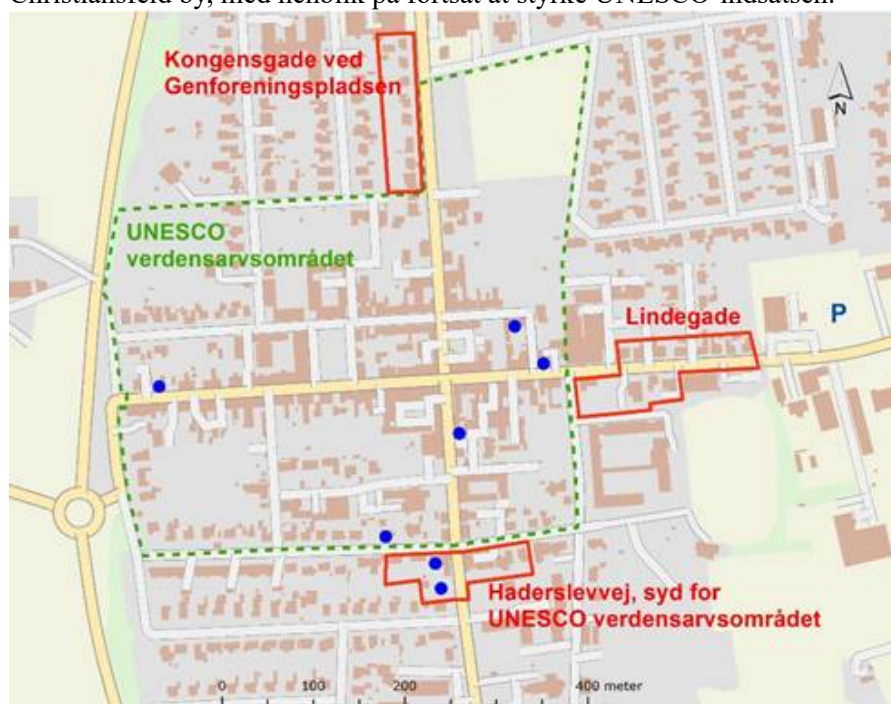
Tildeling af støtte

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til fordeling af støtte baseret på de kriterier, som Plan- og Boligudvalget besluttede den 13. juni 2016. De enkelte projekter og deres dele er vejret nøje i forhold til de ansøgte byggearbejders betydning for bygningernes bevaring, deres betydning for det nære byggede miljø og deres sammenhæng med bygningernes bevaringsmæssige værdi. Endelig er der foretaget en vurdering af, hvor der opnås mest værdi for pengene.

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

Fokusområde Christiansfeld

Plan- og Boligudvalget besluttede på sit møde den 13. juni 2016, at der i år skulle reserveres 600.000 kr. (brutto) til Christiansfeld by, med henblik på fortsat at styrke UNESCO-indsatsen.



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

Forvaltningen annoncerede puljen i samarbejde med Christiansfeld Centret og tog direkte kontakt til ejerne af ejendomme ved indfaldsvejene lige uden for Verdensarvsområdet. Der er indkommet 7 ansøgninger fra det samlede område. Forvaltningen foreslår, at de 6 tildeles støtte.

Forvaltningens forslag tildeler 633.757 kr. til ejendomme i Christiansfeld.

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

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

Fokusområde Vestergade, Vamdrup

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



Vestergade, Vamdrup som var særligt fokusområde med markerede ansøgere (blå prik)

Forvaltningen tog direkte kontakt til ejerne af ejendomme på Vestergade, Vamdrup. Der er herfra modtaget 6 ansøgninger, som alle foreslås imødekommet i forhold til bygningernes individuelle betydning for det samlede gadebillede. Der er tale om både tidligere erhvervslejemål, der ombygges til boliger og enfamiliehuse, hvor stærkt uheldige moderniseringer ombygges til gavn for helheden.

Forvaltningens forslag tildeler 382.575 kr. til Vestergade, Vamdrup.

Forvaltningens forslag til fordeling af de øvrige midler baserer sig både på geografiske og kulturhistoriske prioriteringer, hvor lokalbetydende ejendomme foreslås prioriteret.

Beløbsstørrelse, tinglysning og dokumentation

Det foreslås ikke at tildele tilskud under 50.000 kr., grundet den forholdsvis store administration med tinglysning mm. at tildele et beløb på minimum 50.000 kr. har også erfaringsmæssigt vist sig at sikre, at projekter gennemføres.

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

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

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 Uddybende bemærkninger til kriterierne_byfornyelse 2016.pdf

Bilag 2 Oversigt over ansøgninger med bemærkninger - Byfornyelse 2016.pdf

Punkt 11: Status for DUAB afdeling 4, herunder beslutning om opkrævning af rentebetalinger

13/12033

Resumé

De Unges Almene Boligselskab (DUAB) afd. 4 har været nødlidende siden 2013, og Kolding Kommune har derfor dækket en del af afdelingens terminsbetalinger i 2013 og 2014 i henhold til de stillede kommunegarantier på afdelingens kreditforeningslån, idet afdelingen ikke selv har været i stand til at betale terminerne. Kolding Kommune har i alt dækket terminsbetalinger for afdelingen på ca. 240.000 kr., og kommunen har efterfølgende sendt en opkrævning på de betalte beløb til afdelingen, som i sagens natur ikke har kunnet betale regningerne. Dette har medført at kommunen har tilskrevet renter (udlånsrenten + 7%) på sit tilgodehavende, så dette er steget til ca. 280.000 kr. Afdelingen har i september 2016 afdraget 100.000 kr. på gælden og kommunens nuværende tilgodehavende kan således opgøres til ca. 140.000 kr. eksklusiv renter.

Boligorganisationen har i den forbindelse rettet henvendelse til kommunen, idet de finder det underligt, at kommunen har påført beløbet renter. Boligorganisationen anmoder om, at kommunen annullerer samtlige rentetilskrivninger på tilgodehavendet, så afdelingen kan komme på ret kurs igen. Boligorganisationen oplyser, at udlejningssituationen er god, og at man derfor vil påbegynde afdrag på gælden til kommunen, som forventeligt kan afvikles i løbet af 2017.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at de tilskrevne renter på kommunens tilgodehavende hos afdelingen annulleres,

at der ikke tilskrives nye renter på kommunens tilgodehavende indtil udgangen af 2017.

Sagsfremstilling

Baggrund

De Unges Almene Boligselskab (DUAB) afd. 4 har været nødlidende siden 2013, og idet afdelingen ikke selv har været i stand til at afholde samtlige terminsbetalinger, har Kolding Kommune i henhold til de stillede kommunegarantier på afdelingens kreditforeningslån dækket en del af afdelingens terminsbetalinger i 2013 og 2014.

Byrådet besluttede den 24. november 2014 at afklare muligheden for et frivilligt salg af afdelingens ejendomme i løbet af 2015. Initiativet til at igangsætte en sådan salgsproces ligger hos boligorganisationen og et frivilligt salg indledes med en drøftelse med Landsbyggefonden, som indstiller til ministeriet, hvorvidt et salg kan anbefales. Ministeriet godkender som udgangspunkt kun salg, hvis den almene afdeling er i så store økonomiske vanskeligheder, at det er umuligt at videreføre afdelingen, eller hvis der er tale om permanente udlejningsvanskeligheder og såfremt alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse. Ministeriet lægger i den forbindelse særligt vægt på, at Landsbyggefonden ikke har nogen bemærkninger til afhændelsen.

Landsbyggefonden har den 30. september 2015 oplyst, at der i den foreliggende sag vurderes at være grundlag for at yde afdelingen særlig driftsstøtte (kapitaltilførsel), og at Landsbyggefonden således ikke kan anbefale en afhændelse af afdelingen over for ministeriet.

Landsbyggefonden har herefter udmeldt en finansieringsskitse indeholdende en kapitaltilførsel via 1/5-delsordning, hvilket indebærer at såvel beliggenhedskommunen (Kolding Kommune), realkreditinstitutterne og Landsbyggefonden hver skal bidrage med et rente- og afdragsfrit lån på 365.000 kr., ligesom Landsbyggefonden og boligorganisationen hver skal bidrage med et tilskud til afdelingen på 365.000 kr.

Ovenstående fremgik også af orienteringspunktet til Plan- og Boligudvalget den 8. februar 2016, hvor det ligeledes blev oplyst, at når DUAB kender kreditforeningernes beslutning om eventuel deltagelse i den foreslåede kapitaltilførsel, vil der blive forelagt en sag til politisk behandling.

Status

DUAB har nu forespurgt de 3 realkreditinstitutter, som har lån i afdelingen om deltagelse i kapitaltilførslen, og alle 3 realkreditinstitutter har givet afslag med følgende begrundelser:

- BRF-Kredit har kun pant i andre af afdelingens ejendomme, hvor der ikke vurderes at være risiko ved driften.
- Nykredit har kun lån med 100% kommunal garanti.
- Realkredit Danmark har kun et lån som ikke er indfriet og restgælden udgør ca. 10.000 kr.

DUAB har som følge heraf rettet henvendelse til Landsbyggefonden og oplyst, at det umiddelbart ikke er muligt at gennemføre kapitaltilførslen og dermed den finansieringsskitse som Landsbyggefonden har foreslået til afhjælpning af afdelingens økonomiske udfordringer. DUAB afventer en tilbagemelding fra Landsbyggefonden.

Henvendelse fra DUAB vedr. rentebetalinger

I forbindelse med at Kolding Kommune har dækket terminsbetalinger for afdelingen på i alt ca. 240.000 kr. i henhold til de stillede kommunale garantier, har kommunen efterfølgende sendt en opkrævning på de betalte terminsydelser til afdelingen, som i sagens natur ikke har kunnet betale regningerne. Dette har medført, at kommunen har tilskrevet renter (udlånsrenten + 7 %) på sit tilgodehavende, så dette er steget til ca. 280.000 kr.

Boligorganisationen har i den forbindelse rettet henvendelse til kommunen, idet de finder det underligt, at kommunen har påført sit tilgodehavende renter. Boligorganisationen anmoder om, at Kolding Kommune annullerer de tilskrevne renter, så afdelingen kan komme på ret kurs igen. Boligorganisationen oplyser, at udlejningssituationen er god og således har afdelingen i september 2016 afdraget 100.000 kr. af gælden. Boligorganisationen oplyser desuden, at såfremt afdelingens boliger er fuldt udlejet det næste halve år, kan det resterende beløb på ca. 140.000 kr. eksklusiv renter være tilbagebetalt den 1. juni 2017.

Vurdering af grundlaget for opkrævning af renter

Når kommunen betaler, hvad der er garanteret for og derved indtræder som kautionist i fordringen, opnår kommunen til gengæld et krav på afdelingen. Det forhold, at kommunen indtræder i fordringen indebærer, at kommunen herefter kan gøre de samme krav gældende mod afdelingen ved manglende betalinger, som de oprindelige långivere. Kommunen er således berettiget til at kræve de afholdte terminsbetalinger tilbagebetalt, ligesom kommunen principielt kan kræve lånet forrentet.

På trods af at afdelingens udlejningssituation for nuværende er god skal det bemærkes, at der fortsat er tale om en afdeling med en skrøbelig økonomi. Afdelingen lider under et højt huslejeniveau og det forhold at Københavns Kommune (hjemstedskommunen) har besluttet, at udgifter vedrørende eventuel lejeledighed, som normalt dækkes via boligorganisationens dispositionsfond, skal dækkes af afdelingen selv for ikke at belaste resten af boligorganisationen. Såfremt der igen opstår udlejningsvanskeligheder i afdelingen vil lejetabet altså skulle dækkes af afdelingens egne midler gennem stigninger i en i forvejen høj husleje, hvilket i sidste ende kan betyde, at afdelingen igen får problemer med at afholde terminsbetalingerne og kommunens garantiforpligtelser aktualiseres.

På baggrund af ovenstående kan det overvejes, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at fastholde de opkrævede rentetilskrivninger henset til afdelingens skrøbelige økonomi, og det forhold, at kommunen fortsat er forpligtet i henhold til de stillede garantier. Spørgsmålet om hvorvidt der skal opkræves rentebetalinger i den pågældende sag har været drøftet med Landsbyggefonden som oplyste, at der ikke findes en standardprocedure for tilbagebetaling og renteopkrævninger i sådanne sager. Som beskrevet ovenfor, er kommunen berettiget til at opkræve rentebetalinger, men der er også mulighed for at undlade det. I den forbindelse henvises der til almenboliglovens § 97 stk. 1, hvor det fremgår, at kommunen kan yde lån til almene boligafdelinger til bl.a. udligning af opsamlede driftsunderskud, såfremt kommunal støtte skønnes at være påkrævet for den pågældende afdelings videreførelse. Kommunalbestyrelsen fastsætter lånenes forrentnings- og afdragsvilkår, herunder om betaling af rente og afdrag først skal påbegyndes på et senere tidspunkt.

Det skal således besluttes om de opkrævede rentebetalinger skal fastholdes, eller om kommunen er indstillet på at annullere disse i forhåbningerne om, at det er muligt for afdelingen at afvikle lånet til kommunen inden udgangen af 2017. Henset til afdelingens økonomiske situation og dermed risikoen forbundet med kommunegarantierne anbefales det at annullere de opkrævede rentetilskrivninger samt ikke at tilskrive yderligere renter til og med udgangen af 2017, hvor lånet forventeligt er tilbagebetalt.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 12: Anmodning om fritagelse for bopælspligt i henhold til Boligreguleringsloven

16/15277

Resumé

Kolding Kommune er blevet anmodet om forhåndssamtykke til fritagelse for beboelsespligt på ejendommen Havnevej 5, Hejlsminde, i henhold til Boligreguleringslovens § 50.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

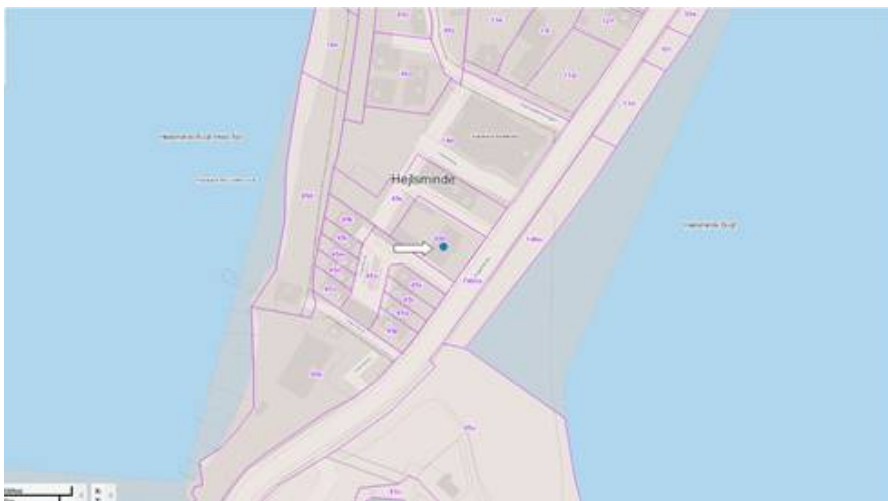
By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kolding Kommune meddeler forhåndssamtykke til, at ejendommen Havnevej 5, Hejlsminde, ved ejendommens overtagelse af ansøger, som ejer kan tage boligen i brug til midlertidig benyttelse, samt at boligen efterfølgende af den samme ejer, på ny kan tages i brug til helårsbeboelse uden ansøgning om samtykke hertil fra Byrådet.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget en anmodning om tilkendegivelse på samtykke til fritagelse for bopælspligt for ejendommen Havnevej 5, Hejlsminde.

Ansøger er bosat i Luxembourg og ønsker at købe huset til brug i forbindelse med ferier og andet ophold i Danmark. Ansøger er opvokset i Kolding/Vejle området og har bl.a. boet i Sdr. Stenderrup. Ansøgers forældre bor i h.h.v. Vejle og Kolding i mindre boliger, hvor familien ikke har mulighed for at bo i forbindelse med ferier. Ansøger er orienteret om at ejendommen kun må anvendes af egen husstand til midlertidig anvendelse.



Ejendommen er i BBR registreret med 262 m² beboelse (7 vær.) og 119 m² garage, carport og udhus. Ejendommen er opført i 1915 ejendommen er væsentligt ombygget i 1996.

Lovgivning

Kolding Kommune er omfattet af Lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Boligreguleringsloven).

Efter Boligreguleringslovens § 50 stk. 2, gælder, at kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke til, at en helårsbolig af boligens ejer tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, og at boligen efterfølgende af den samme ejer på ny tages i brug til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om samtykke hertil fra kommunalbestyrelsen.

Efter Boligreguleringslovens § 51 stk. 2, gælder at:

Er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Forvaltningens bemærkninger

Plan- og Boligudvalget har på møderne 11. januar 2016 og 12. september 2016, givet forhåndssamtykke i to lignende sager, hvor en politiker samt en udenlandsdansker ønskede samtykke efter Boligreguleringslovens § 52 stk. 2.

Sagen forelægges udvalget, da der ikke er givet delegation til forvaltningen.

Bestemmelserne i Boligreguleringslovens § 50 stk. 2, giver mulighed for, at ejeren af en helårsbolig, kan opnå samtykke til benyttelse af helårsboligen til sommerhus eller lignende midlertidig benyttelse.

Da det kun er ejeren af en helårsbolig, der kan opnå samtykke til midlertidig benyttelse og dermed ikke være omfattet af bopælspligten, og da boligen kun må benyttes af ejeren og der ikke må ske udlejning af boligen til sommerboligformål eller lignende, finder forvaltningen, at konsekvenserne ved at meddele samtykke er meget begrænsede.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Benny Dall) godkendte indstillingen.

Et mindretal (Benny Dall) stemte imod indstillingen.

Bilag

Ansøgning om forhåndstilsagn.pdf

Forhåndstilsagn om dispensation fra bopælspligt

Punkt 13: Stillingtagen til brug af pulje til etablering af midlertidige flygtningeboliger

16/5030

Resumé

På fællesmødet mellem Økonomiudvalget og Plan- og Boligudvalget den 23. maj 2016 blev det besluttet, at der skulle ansøges om 50 % tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af midlertidige boliger til flygtninge. Som det fremgår af orienteringspunktet til Økonomiudvalget den 12. august 2016 vedr. ministeriets udmelding af tilskudsandele til kommunerne, har Kolding Kommune ansøgt om 50 % tilskud til etablering af midlertidige boligtilbud på en række nærmere bestemte lokaliteter i kommunen med en samlet anlægssum på 10.635.000 kr., og ministeriet har i den forbindelse givet tilsagn om tilskud til Kolding Kommune på i alt 3.030.282 kr. fra den pågældende pulje.

Flygtningepresset er generelt aftagende og Kolding Kommune modtager for nuværende ikke samme antal flygtninge som tidligere. Forventningerne til antallet af flygtninge som kommunen fremadrettet skal modtage vurderes ligeledes at være faldende. Henset til denne udvikling bør det overvejes, hvorvidt Kolding Kommune fortsat ønsker at gøre brug af den udmeldte tilskudsandel for 2016 til etablering af midlertidige flygtningeboliger. Såfremt kommunen fortsat ønsker at gøre brug af den udmeldte tilskudsandel, skal der være givet tilsagn til de indmeldte projekter inden udgangen af 2016 og projekterne skal påbegyndes i 2016.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der ikke gøres brug af den udmeldte tilskudsandel fra den ansøgte statslige pulje for 2016 til etablering af nye midlertidige flygtningeboliger,

Sagsfremstilling

Baggrund

Der er i den statslige pulje til etablering af midlertidige flygtningeboliger afsat i alt 150 mio. kr. samlet set for 2016 og 2017 og midlerne udgør et tilskud på op til 50 % af kommunens udgifter til etablering af midlertidige boligtilbud til flygtninge. Puljen er fordelt med 75 mio. kr. hvert år og Kolding Kommune har i henhold til beslutningen på fællesmødet mellem Økonomiudvalget og Plan- og Boligudvalget den 23. maj 2016 ansøgt om tilskud fra den statslige pulje afsat i 2016. Kolding Kommune har ansøgt om tilskud til projekter med en samlet anlægssum på 10.635.000 kr., og ministeriet har i den forbindelse givet tilsagn om tilskud til Kolding Kommune på i alt 3.030.282 kr. fra 2016-puljen. For at kunne gøre brug af det statslige tilskud er det et krav, at kommunen giver tilsagn til de indmeldte projekter inden udgangen af 2016 og at projekterne igangsættes i 2016, alternativt bortfalder tilsagnet.

Projekterne som Kolding Kommune har meldt ind med ved ansøgningen af puljen er følgende:

- Etablering af yderligere ca. 33 værelser på Landerupgård til midlertidig indkvartering af op til ca. 66 flygtninge. Anslåede klargøringsudgifter ca. 295.000 kr.
- Etablering af ca. 16 værelser på Engbo til midlertidig indkvartering af op til ca. 32 flygtninge. Anslåede ombygnings- og renoveringsudgifter ca. 4.200.000 kr.
- Etablering af ca. 14 boliger/værelser på Bjælderbæk 10 til midlertidig indkvartering af op til ca. 28 flygtninge. Anslåede købs- og ombygningsudgifter ca. 6.140.000 kr.

Det forventes, at ansøgningsrunden for den afsatte pulje på 75 mio. kr. i 2017 påbegyndes i slutningen af 2016, og her vil det ligeledes være muligt at opnå tilskud til finansieringen af projekter til midlertidige flygtningeboliger.

Vurdering af behovet for yderligere midlertidige boliger

Henset til udviklingen i antallet af flygtninge som kommunen modtager for øjeblikket bør det overvejes, hvorvidt Kolding Kommune fortsat ønsker at gøre brug af den udmeldte tilskudsandel for 2016 til et eller flere af de indmeldte projekter.

Flygtningepresset er generelt aftagende og Kolding Kommune modtager for nuværende ikke samme høje antal flygtninge som tidligere. Således har kommunen de seneste 6 måneder fra april-september modtaget mellem 4-17 flygtninge pr. måned, svarende til gennemsnitligt ca. 11 flygtninge pr. måned. Mønstrer er desuden, at kommunen på det seneste har modtaget flere familier og færre enlige flygtninge end tidligere, hvilket gør det mindre problematisk at finde permanente boliger til en husleje som flygtningene kan betale. Antallet af ledige midlertidige boliger som kommunen råder over pr. 12. september 2016 udgør således ca. 60 pladser.

Forventningerne til antallet af flygtninge som kommunen fremadrettet skal modtage er ligeledes faldende. I den forbindelse kan det oplyses, at den oprindeligt udmeldte kommunekvote for 2016 udgjorde 267 flygtninge. Dette antal er af flere omgange blevet nedjusteret i løbet af året, og den nyeste udmelding pr. primo september 2016 lyder på, at kommunen skal modtage 119 flygtninge. Ligeledes er kommunekvoten for 2017 netop blevet nedjusteret fra 230 til 129 flygtninge. De oplyste tal er eksklusiv familiesammenførte og antallet af familiesammenførte forventes ligeledes justeret.

På baggrund af ovenstående anbefales det, at der ikke gøres brug af den udmeldte tilskudsandel i 2016 til etablering af nye midlertidige flygtningeboliger, hvilket medfører, at kommunens tilskudsandel fra 2016-puljen bortfalder.

Det foreslås dermed at afvente udviklingen den kommende tid for bedre at kunne vurdere behovet for midlertidige boliger. I forhold til de 3 konkrete lokaliteter vurderes forslaget til etablering af midlertidige flygtningeboliger på Bjælderbæk 10 ikke længere at være aktuelt. Forvaltningen har modtaget konkrete forespørgsler fra potentielle købere til Engbo. Det anbefales, at der ikke længere satses på etablering af boliger til flygtninge i Engbo, og at det i stedet foreslås Økonomiudvalget, at der arbejdes på at udbyde Engbo til salg. Behovet for Landerupgård til midlertidige boliger til flygtninge drøftes pt. mellem Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og By- og Udviklingsforvaltningen.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 14: Bevillingsstatus pr. 31. august 2016 for Plan- og Boligudvalget

16/2661

Resumé

Bevillingsstatus pr. 31. august 2016 for Plan- og Boligudvalget.

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 31. august 2016 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Drift af byggemodninger samt jorder	1.957.000	1.356.392	69%	
Fælles formål, Kommunale Ejendomme og rengøringsafdeling	-2.131.000	-1.979.406	93%	
Andre faste ejendomme	349.000	5.611.337	1608%	1
Byfornyelse	-1.042.000	-275.679	26%	
Ydelsesstøtte	3.338.000	2.054.245	62%	
	-3.241.000	-3.195.691	99%	
I alt	4.420.000	2.280.366	52%	2
	2.107.000	1.031.208	49%	3
I alt	5.757.000	6.882.771	120%	

Note:

1: Forbruget er for højt pga. forskydning af fakturering vedr. rengøring.

2+3: Betales to gange årligt i juni og december og budgettet forventes brugt.

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 31. august 2016 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	1.841.000	1.193.761	65%	
	-2.317.000	-1.533.421	66%	

Ejendomme til salg	347.000	308.138	89%
	0	6.200	0%
I alt	-129.000	-25.323	20%

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen pr. 31. august 2016 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Ældreboliger	18.503.000	11.663.387	63%	
	-33.506.000	-21.797.123	65%	
I alt	-15.003.000	-10.133.737	68%	

For Plan- og Boligudvalget kan Budgetrealiseringen pr. 31. august 2016 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Plan- og Boligudvalget	41.000	15.504	38%	
I alt	41.000	15.504	38%	

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Godkendt.

Punkt 15: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og Udviklingsforvaltningen 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 10-10-2016

Godkendt.

Bilag

Nye opgaver i BBR

Orientering om bebyggelsesmuligheder på Kobbelskoven 55b

Punkt 16: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Godkendt.

Punkt 17: 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 et behov for at et eller flere medlemmer af udvalget varetager andre kommunale hverv.

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-10-2016

Sagen blev drøftet.

Poul Erik Jensen deltager i dommerkomiteen for Skamlingsbankeprojektet – udstillingsbygning den 6. oktober, den 12. oktober og den 25. oktober 2016.

Asger Christensen deltager i dommerkomiteen for Domeas boligprojekt i Christiansfeld (Lindegade 9-13) den 10. oktober, den 24. oktober og den 8. november 2016.

Poul Erik Jensen, Knud Erik Langhoff og Eea Haldan Vestergaard deltager i borgermødet i Lunderskov den 13. oktober 2016.