

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 27-01-2014

Mødedato Mandag d. 27. januar 2014 kl. 13:00

Mødested 1.2 Vest

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

Indholdsfortegnelse

Kompetence- og delegationsplan for Plan- og Boligudvalgets forretningsområde.....	3
Forslag om udarbejdelse af masterplan for Kolding bymidte.....	5
Anlægsbevilling til dækning af garantiforpligtigelse til terminsydelse i afdeling 4, DUAB.....	7
Politisk Forum 2014.....	9
Orienteringspunkt.....	10
Orientering fra formanden.....	11

Punkt 1: Kompetence- og delegationsplan for Plan- og Boligudvalgets forretningsområde

13/4603

Resumé

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til kompetence- og delegationsplan for Plan- og Boligudvalgets forretningsområde.

Forslaget er opdelt i fire hovedområder – planområdet, byggeri, byfornyelse og almene boliger – samt et område fælles for de fire områder. Derudover er der en række noter efter skemaet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet for alle udvalg.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kompetence- og delegationsplanen for Plan- og Boligudvalgets forretningsområde godkendes.

Sagsfremstilling

Forvaltningen oplyser, at forslaget til kompetence- og delegationsplanen angiver fordelingen af beslutningskompetence mellem forvaltning, Plan- og Boligudvalget og Byrådet – og at planen er en del af en samlet plan omfattende kommunens Byråd, Økonomiudvalg og samtlige stående udvalg.

Det er intentionen, at de stående udvalg hver især forholder sig til den del af den samlede plan, der vedrører udvalgets forretningsområde, og foretager indstilling til Byrådet.

Forslaget til kompetence- og delegationsplanen for Plan- og Boligudvalgets ressortområde er opdelt i fire hovedområder – planområdet, byggeri, byfornyelse og almene boliger – samt et område fælles for de fire områder.

Som udgangspunkt er der tale om en videreførelse af kompetence- og delegationsplanen fra tidligere byrådsperiode. Der er dog foretaget enkelte justeringer, præciseringer og tilpasninger i forhold til blandt andet ny lovgivning og nye opgaver.

Generelt om tilsyn, afgørelser og håndhævelser.

Kompetence- og delegationsplanen indeholder et indledende afsnit, som angiver, at det som udgangspunkt er tillagt forvaltningen at administrere myndighedsopgaverne, som er tillagt Plan- og Boligudvalget jævnfør styrelsesvedtægten. Dog vil godkendelse af sektorplaner, regulativer, vedtægter, gebyrer og takster foretages af Byrådet efter indstilling fra Plan- og Boligudvalget (og via Økonomiudvalget).

Det fremgår desuden af det generelle afsnit, at sager hvor forudgående partshøring har medført væsentlige indsigelser vil blive fremlagt til stillingtagen i Plan- og Boligudvalget, ligesom sager, der skønnes at have en særlig politisk interesse vil blive forelagt udvalget.

Endelig fremgår det, at det er tillagt forvaltningen at meddele påbud og indbringe ulovlige forhold til politimæssig efterforskning – dog med en orienteringspligt overfor udvalget i forhold til politianmeldelser.

Planområdet

Den tidligere kompetence- og delegationsplan fra 2010 for det tidligere Plan- og Miljøudvalg omhandlede alene landzonesagerne, idet lokalplanlægningen og kommuneplanlægningen indtil sommeren 2012 var henlagt til Byrådet. Det nye forslag til kompetence- og delegationsplanen angiver nu en fordeling af beslutningskompetencen for A-, B- og C-lokalplaner samt kommuneplantillæg mellem forvaltning, Plan- og Boligudvalg og Byråd i overensstemmelse med byrådsbeslutningerne fra henholdsvis 10. september 2012 og 11. marts 2013, hvor fordelingen af kompetencerne blev fastlagt.

Opmærksomheden henledes på, at Økonomiudvalget ifølge styrelsesvedtægtens §8, stk. 4 har ansvaret for kommuneplanlægningen – men pr. tradition og i overensstemmelse med styrelsesvedtægtens §22, stk. 3 får Plan- og Boligudvalget lejlighed til at indstille og knytte anbefalinger til planforslagene. Plan- og Boligudvalget kan dog ikke beslutte at standse eller udsætte ovenstående sager.

Som noget nyt fastlægges det desuden i kompetencedelegationen, at nedlæggelse af §12 og §14-forbud i henhold til Planloven er henlagt til Plan- og Boligudvalget efter indstilling fra forvaltningen.

Forbud efter §12 er kommunens mulighed for at gribe konkret ind over for udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om ændret anvendelse, som er i strid med bestemmelser i kommuneplanen, mens kommunen via §14 har mulighed for at nedlægge et forbud af højst 1 års varighed mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Med denne bestemmelse i §14 har kommunen således mulighed for at ændre planlægningen for et område og for at ændre lokalplaner som kommunen ikke længere mener er hensigtsmæssige. Det er en forudsætning for nedlæggelse af et §14-forbud, at der efterfølgende fremlægges et lokalplanforslag, der implementerer den ændring af plangrundlaget som et § 14-forbud foruddiskonterer. Der er tale om erstatningsfri regulering.

Byggeri

Der er ikke foretaget væsentlige ændringer i kompetencedelegationen siden sidste byrådsperiode – dog er der foretaget udspecificering af enkelte sagstyper, for at tydeliggøre, hvilke sagsområder, som typisk håndteres af forvaltningen.

Byfornyelse

Det er præciseret i kompetence- og delegationsplanen at beslutninger vedr. kondemnering af boliger er tillagt Plan- og Boligudvalget efter indstilling fra forvaltningen, så længe omkostningerne kan afholdes indenfor de budgetlagte midler.

Støttet byggeri

Der er ikke foretaget væsentlige ændringer i kompetencedelegationen siden sidste byrådsperiode – dog er der sket en mindre forenkling og sammenkobling af sagstyper.

På mødet vil der blive foretaget en gennemgang af kompetence- og delegationsplanen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 27-01-2014

Godkendt.

Bilag

Kompetence- og delegationsplan for Plan- og Boligudvalgets forretningsområde

Punkt 2: Forslag om udarbejdelse af masterplan for Kolding bymidte

14/1261

Resumé

Udvalgsmedlem Benny Dall (Ø) har fremsat følgende forslag til behandling på det førstkommende møde i Plan- og Boligudvalget:

”Udvalget vedtager et midlertidigt stop for forvaltningsmæssig eller politisk behandling af lokalplaner i Kolding By, omhandlende projekter der helt eller delvist består af discount dagligvareforretninger.

Det midlertidige stop for forvaltningsmæssig eller politisk behandling af lokalplaner indeholdende discount dagligvareforretninger gælder foreløbig 18 måneder, eller til en overordnet planlægning for Kolding by er vedtaget.”

Sagen behandles i

Plan og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager stilling til det af Benny Dall (Ø) fremsatte forslag.

Sagsfremstilling

Udvalgsmedlem Benny Dall (Ø) har via mail til udvalgsformand Poul Erik Jensen fremsat følgende forslag til behandling på det førstkommende møde i Plan- og Boligudvalget:

”Udvalget vedtager et midlertidigt stop for forvaltningsmæssig eller politisk behandling af lokalplaner i Kolding By, omhandlende projekter der helt eller delvist består af discount dagligvareforretninger.

Det midlertidige stop for forvaltningsmæssig eller politisk behandling af lokalplaner indeholdende discount dagligvareforretninger gælder foreløbig 18 måneder, eller til en overordnet planlægning for Kolding by er vedtaget.”

Forvaltningen oplyser, at udvalgsmedlem Christian Haugk (A) i det tidligere Plan- og Miljøudvalg på mødet den 9. december 2013 under behandlingen af ”Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013 - 2025 og Lokalplan 0033-41 Ved Warmingsgade og Vestre Ringgade - et centerområde, forslag” fremsatte forslag om, ”at sagen udsættes, idet der ønskes at afvente en samlet masterplan for Kolding midtby, der definerer og tydeliggør byrådets visioner for midtbyens udvikling – både i relation til detailhandel, byrum, boligudbygning/fortætning og infrastruktur. ”

Forslaget blev bragt til afstemning og blev nedstemt med stemmefordelingen 5-3, og sagen blev udsat til det første møde i Plan- og Boligudvalget i 2014.

På Plan- og Boligudvalgs mødet den 13. januar 2014 under behandlingen af samme sag fremsatte udvalgsmedlem Jesper Elkjær (B) et enslydende forslag, som blev bragt til afstemning. Forslaget blev nedstemt med stemmefordelingen 5-2.

Forvaltningen oplyser, at Kommuneplanen fastsætter de overordnede rammer for detailhandel i kommunen, herunder i Kolding Bymidte. I det omfang et detailhandelsprojekt er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, er kommunen forpligtet til indenfor et år, at fremskaffe den nødvendige lokalplan for projektets gennemførelse. Udvalget har dog den mulighed i det enkelte tilfælde at nedlægge et såkaldt § 14 forbud mod det ønskede projekt. Herefter har kommunen igen et år til at udarbejde en lokalplan og et kommuneplantillæg der umuliggør etablering af det projekt man med forbuddet ønsker at hindre.

Forbud efter planlovens § 14 skal kunne begrundes i planlægningsmæssige forhold.

Kolding Bymidten indeholder i dag ca. 44.000 m² butiksareal (bruttoetageareal). Kommuneplanen fastsætter en samlet udbygningsramme på 50.000 m² bruttoetageareal til ny detailhandel. Heraf er de 30.000 m² bruttoetageareal udlagt til 3 store udvalgs varebutikker på hver op til 10.000 m².

Kommuneplanens detailhandelsrammer er blandt andet udlagt på baggrund af en detailhandelsanalyse udarbejdet i 2008. Da der ikke siden er foretaget en samlet analyse af udviklingen i kommunens detailhandel siden, er det forvaltningens

vurdering, at udarbejdelse af en ny analyse vil give et godt afsæt for en eventuel videre drøftelse af ændrede rammebetingelser for detailhandelen i Kolding bymidte.

I den sammenhæng er det forvaltningens vurdering, at igangsættelsen af en sådan analyse dog bør afvente en endelig afklaring af projektet for Holmstaden, da dette vil have afgørende indflydelse på det samlede billede af detailhandelen i Kolding By.

Forvaltningen skal herudover oplyse, at følgende forslag til lokalplaner omhandlende dagligvarebutikker for nuværende er i offentlig høring:

- Forslag til Lokalplan 0034-42 – Ved Sydbanegade – et centerområde
- Forslag til Lokalplan 0033-41 – Ved Warmingsgade og Vestre Ringgade – et centerområde

Forvaltningen er herudover for nuværende ikke bekendt med yderligere ønsker om planlægning for dagligvarebutikker i Kolding Bymidte.

Såfremt der tilgår et konkret ønske om igangsætning af planlægning for dagligvarebutikker i Kolding Bymidte, vil forvaltningen under alle omstændigheder sætte en sag på dagsordenen i Plan- og Boligudvalget med en synopsis, inden udarbejdelsen af et lokalplanforslag igangsættes. Dermed sikres udvalget mulighed for at tage stilling til ny planlægning i hvert tilfælde.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 27-01-2014

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Benny Dall) stemte imod forslaget

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Benny Dall) stemte for forslaget.

Herefter stillede Poul Erik Jensen følgende ændringsforslag på vegne af V, B, C, O og A:

Plan- og Boligudvalget afventer Byrådets igangsættelse af en samlet masterplan for Kolding midtby, der definerer og tydeliggør Byrådets visioner for midtbyens udvikling – både i relation til detailhandel, byrum, boligudbygning/fortætning og infrastruktur.

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Benny Dall) stemte for forslaget

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Benny Dall) stemte imod forslaget.

Punkt 3: Anlægsbevilling til dækning af garantiforpligtigelse til terminsydelse i afdeling 4, DUAB

13/12033

Resumé

Boligselskabet DUAB kan ikke betale hele sin termin med forfaldsdato den 30. december 2013 for afdeling 4, Ungdomsboliger, Bredevej og Fynsvej, Kolding og beder om, at Kolding Kommune vedstår sin garantiforpligtigelse.

Dette forventes også at gøre sig gældende for terminer til betaling i 2014.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der gives anlægsbevilling til dækning af Kommunens garantiforpligtigelse for 2013 og 2014.

Sagsfremstilling

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger for terminer 2013 og 2014:

Udgift 175.000 kr.

Rådighedsbeløb fordeles således:

2014 175.000 kr.

Ansøgningens finansiering:

Beløbet foreslås finansieret af de afsatte midler til ydelsesstøtte til andelsboliger og ungdomsboliger, under Ejendoms- og Boligpolitik, idet der i 2014 forventes et mindreforbrug.

Boligselskabet DUAB har igennem en længere årrække haft udlejningsvanskeligheder med deres ungdomsboliger på Bredevej i Seest, hvorimod der ikke er udlejningsvanskeligheder for ungdomsboligerne på Fynsvej. På Bredevej er der tale om i alt 30 boliger, hvoraf 16 blev opført i 1991, 4 blev ombygget i 1991 og 10 boliger blev opført i 1998. De 12 boliger på Fynsvej blev opført i 1997.

Boligerne på Bredevej er ifølge de unge for dyre og ligger forkert og for langt væk i forhold til uddannelserne i Kolding by. De er derfor ikke attraktive.

Huslejen ligger pt. fra ca. 2.740-4.740 kr. pr. måned uden forbrug afhængig af størrelse og om der er tale om 1 eller 2 værelses-lejligheder. Dette svarer til en husleje på ca. 1.116-1.272 kr. pr. m² pr. år og er over gennemsnittet for tilsvarende boliger med en bedre beliggenhed i Kolding, f.eks. Lærkevej og Skovvejen, hvor huslejen er på ca. 572-815 kr. pr. m² pr. år. Boligerne er heller ikke attraktive for udenlandske studerende pga. den høje husleje.

Kolding Kommune har stillet garanti for lån og dermed også for terminsydelser, morarenter mv. i afdeling 4, Bredevej og Fynsvej, i Boligselskabet DUAB.

Afdeling 4 kan ikke betale hele deres termin med forfald den 30. december 2013 og har derfor bedt om, at Kolding Kommune vedstår sin garantiforpligtigelse overfor Nykredit med 44.895,95 kr. Forvaltningen har aftalt med Nykredit, at sagen forelægges til politisk behandling i januar 2014. Terminsydelserne til BRF Kredit og RealKredit Danmark pr. 30. december 2013 er betalt af afdelingen.

Da der er stor sandsynlighed for, at afdeling 4 heller ikke kan betale de fulde terminer for 2014, beder Forvaltningen om, at anlægsbevillingen også omfatter 2014, hvis det skulle vise sig nødvendigt. Afdelingen skal selvfølgelig forsøge at betale alle terminsydelser, uanset anlægsbevillingen.

Maksimalt garantiforpligtigelse for 2014:

	Oprindelige lån	Restløbe-tid i år	Garanti	Kommunens maks. andel
Nykredit 1)	2.798.000 kr.	35,5	100 %	87.146 kr.
Nykredit 1)	98.000 kr.	36,0	100 %	3.020 kr.
BRF Kredit 2)	4.172.800 kr.	27,0	30,1 %	ca. 40.000 kr.

1) Oplyst af Nykredit

2) Oplyst af regnskabschef Jan Hansen, UBSBOLIG A/S (DUAB)

Københavns Kommune, der er hjemstedskommune, har besluttet, at udgifter vedrørende lejeledighed, som normalt dækkes af boligselskabets dispositionsfond, skal dækkes af afdelingen selv for ikke at belaste resten af boligselskabet. Kolding Kommune er i kontakt med Københavns Kommune om at ændre denne beslutning, da disse udgifter påvirker huslejen i negativ retning.

Forvaltningen arbejder på at finde en permanent løsning på problemerne, f.eks. ved at

- gøre huslejen billigere
- sælge boligerne
- udleje boligerne til anden målgruppe, herunder ommærke boligerne

Forslag vil blive fremlagt til politisk behandling, når der er fundet en løsningsmodel.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 27-01-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 4: Politisk Forum 2014

14/997

Resumé

Politisk Forum 2014 afholdes den 8.-9. maj 2014 hos Comwell i Kolding under overskriften *Gode vilkår for borgere og virksomheder*. KL inviterer til debat om, hvordan vi lokalpolitisk kan skabe vækst for virksomheder og gevinster for borgeren.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager stilling til deltagelse.

Sagsfremstilling

Politisk Forum 2014 afholdes den 8.-9. maj 2014 hos Comwell i Kolding under overskriften *Gode vilkår for borgere og virksomheder*. KL inviterer til debat om, hvordan vi lokalpolitisk kan skabe vækst for virksomheder og gevinster for borgerne.

Se det fulde program via linket: <http://www.kl.dk/Fagomrader/Teknik-og-miljo/Politisk-Forum-2014/Program/>

Ud fra programmet fremgår det, at der skal tilvælges to temamøder om torsdagen og en faglig udflugt om fredagen.

Når deltagernavnene er kendt vil I blive kontaktet af Sekretariatet, der vil stå for en samlet tilmelding, og her vil I blive spurgt til valg af temamøder og udflugt.

Prisen for deltagelse er 4.850 kr. ved tilmelding inden 28. marts ellers herefter er prisen 5.750 kr.

Udvalgets budget for 2014 er på 45.000 kr. Dette beløb skal dække alle udgifter som udvalgsmedlemmerne måtte have, møder såvel som konferencer. Såfremt udvalget overskrider budgetrammen, skal forvaltningen selv finde finansiering til merudgiften inden for eget område.

Forvaltningen gør opmærksom på, at der afholdes Byplanmøde den 25.-26. september 2014 i Herning – her mødes planlæggere, politikere og andre byplaninteresserede fra hele landet for at diskutere aktuelle og fremtidige udfordringer. Pris for deltagelse var i 2013 5.275 kr. Oveni kommer eventuelle udgifter til overnatning.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 27-01-2014

Udvalget besluttede at bakke op om konferencen.

Bilag

Invitation til Politisk Forum 2014.pdf

Punkt 5: Orienteringspunkt

Resumé

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 27-01-2014

Godkendt.

Bilag

Ny praksis for byggesagsgebyr med virkning fra 1. januar 2014

Punkt 6: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 27-01-2014

Godkendt.