

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 11-01-2016

Mødedato Mandag d. 11. januar 2016 kl. 13:00

Mødested Spekva A/S, det store mødelokale

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

Indholdsfortegnelse

Orientering om godkendelse af køb af Vonsild Mølle, Lejerbo Kolding.....	3
Igangværende og kommende planlægning.....	5
Principper for udbygning Gimbelgrunden.....	6
Domea Lunderskov-Kolding, dispositionsfundsdekning.....	9
Kommuneplan 2017, Opfølgning på planstrategiens revisionsbeslutning.....	12
Kommuneplan 2017, emner i kommuneplanrevision til principiel beslutning.....	15
Kommuneplan 2017, indkomne ideer og forslag.....	17
Forslag om revideret udstykning ved Langøvej og Samsøvej.....	20
Forslag til lokalplan 0022-12 ved H. C. Petersens Vej og tillæg 40.....	22
Forespørgsel om byggeri på ejendommen Tvedvej 145.....	27
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 39 ved Saxovej.....	29
Lovliggørelse af vinduer Nørregade 28 i Christiansfeld.....	30
Godkendelse af gebyrvedtægt for byggesager 2016 med virkning fra 1. februar 2016.....	32
Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 4701, bygningsfornyelse 2015.....	34
Anmodning om fritagelse fra bopælspligt.....	35
Orienteringspunkter.....	36
Orientering fra formanden.....	37
Deltagelse i aktiviteter.....	38

Punkt 1: Orientering om godkendelse af køb af Vonsild Mølle, Lejerbo Kolding

15/21616

Resumé

Lejerbo Kolding søger i henhold til almenboligloven om kommunes godkendelse af køb af ejendommen Vonsild Mølle, matr. 14bf, Vonsild By, Vonsild. Grundsælger er kurator for konkursboet.

Sagen behandles i

Formanden for Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Lejerbo Koldings køb af Vonsild Mølle, matr. nr. 14bf, Vonsild By, Vonsild, godkendes.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 17-12-2015

Beslutning i henhold til styrelseslovens § 22, stk. 2:

Formanden for Plan- og Boligudvalget indstiller forslaget til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 18-12-2015

Beslutning i henhold til styrelseslovens § 22, stk. 2:

Formanden for Økonomiudvalget indstiller forslaget til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-12-2015

Beslutning i henhold til styrelseslovens § 22, stk. 2:

Godkendt af borgmesteren.

Sagsfremstilling

Lejerbo Kolding anmoder om kommunens godkendelse til indgåelse af aftale med kurator for konkursboet omkring køb af ejendommen Vonsild Mølle, matr. nr. 14bf, Vonsild By, Vonsild, beliggende Mølleparken 1, Kolding. Panthaverne i ovennævnte ejendom har accepteret, at ejendommen sælges til Lejerbo Kolding for kr. 1.310.000 med overtagelse pr. 1. januar 2016. Idet der er tale om køb af et konkursbo, har det ikke været muligt for Lejerbo Kolding at betinge købsaftalen af kommunens godkendelse.

Ejendommen erhverves med henblik på nedrivning af den eksisterende bebyggelse og med en forventning om, at der vil kunne gives tilladelse til opførelse af ca. 12 almene familieboliger, svarende til ca. 1.200 etagemeter. Ejendommen støder op afdeling 732-0 Mølleparken, Lejerbo Kolding, og grundarealet udgør 1.771 m². Projektet forudsætter, at der udarbejdes ny lokalplan for området.

Det er Lejerbo Koldings plan at nedrive møllen snarest muligt, hvorefter grunden planeres og gøres klar til bebyggelse, når lokalplanen samt skema A og B er godkendt.

Lejerbo Kolding kender endnu ikke udgifterne forbundet med nedrivningen af den eksisterende bebyggelse, men udgifterne skønnes at udgøre maksimalt 1 mio. kr. inklusive udgifter til oprensning af primært kviksløvsforurening, som er afgrænset til selve bygningen og ikke i undergrunden. Der er ligeledes undersøgt for olieforurening samt olietanke på ejendommen, og der er ikke fundet spor af nogle af delene.

Jf. geotekniske undersøgelser kan der normalfunderes på ejendommen bortset fra et enkelt sted, hvor der skal funderes i 2,7 meters dybde. Der forventes således ikke større merudgifter i forbindelse med funderingen.

Lejerbo Kolding har tidligere tilbage i 2012 ansøgt om kommunens godkendelse af køb af den pågældende ejendom. Et flertal i Teknik- og Boligudvalget besluttede den 2. januar 2013 at indstille, at der meddeles afslag på Lejerbo Koldings ansøgning om køb af Mølleparken 1, Vonsild.

I henhold til almenboliglovens § 26 stk. 1 kan en boligorganisation kun erhverve såvel bebyggede som ubebyggede ejendomme med Byrådets godkendelse. Baggrunden for denne bestemmelse er især den økonomiske risiko, som en ejendomserhvervelse der ikke er tilstrækkeligt koordineret med den kommunale planlægning vil kunne medføre. Kommunen skal som tilsynsmyndighed med boligorganisationen påse, at erhvervelsen ikke påfører boligorganisationen eller dennes lejere tab. Kommunen skal vurdere, om der er behov for de pågældende boliger, at prisen er fornuftig, og at ejendommens økonomi kan balancere. Det er som bekendt en forudsætning for at en almen boligorganisation kan opføre boliger, at kommunen yder støtte, hvorfor en eventuel godkendelse af en Lejerbo Koldings ejendomserhvervelse skal ses i sammenhæng med kommunens intentioner om at yde grundkapitalindsud i forbindelse med senere godkendelse af skema A til projektet.

I forbindelse med kommunens fraflytning af lejeforholdet på Kløverhøj har Lejerbo Kolding indvilliget i at tilbagebetale Kolding Kommune 4,5 mio. kr. i for meget betalt leje. Det er et vilkår for Lejerbos frivillige betaling af beløbet, at de tilbagebetalte midler benyttes til dækning af den kommunale grundkapitaludgift i forbindelse med realiseringen af Lejerbos almene boligprojekter efter nærmere aftale.

Forvaltningen har i sagen vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt med et byfornyelsesprojekt ved Vonsild Mølle, og at det vil være hensigtsmæssigt med opførelse af almene familieboliger. Punktet har været behandlet i Økonomiudvalget den 14. december 2015, hvor det blev besluttet, at Kolding Kommune oppebærer 4,5 mio. kr. på de skitserede vilkår.

Såfremt Byrådet godkender ejendoms købet og senere ønsker at meddele tilsagn til nyt alment boligbyggeri - skema A, kræves det forinden et endeligt skema A tilsagn, at projektet er i overensstemmelse med den for området gældende lokalplan.

Det anbefales på baggrund af ovenstående, at grundkøbet godkendes med henblik på opførelse nye almene familieboliger. Henset til kommunens ambitioner på bosætningsområdet vurderes det, at der er behov nye almene familieboliger, som hensigtsmæssigt kan placeres på den pågældende lokalitet. Det vurderes ligeledes, at den af Lejerbo oplyste købspris for ejendommen på kr. 1.310.000 er acceptabelt, når der tages højde for det forventede antal byggeretter, nedrivningsudgifter og forureningsoprensning. Det bemærkes, at det ikke er muligt at tage egentlig stilling til huslejeniveauet for de påtænkte boliger på nuværende tidspunkt, da der ikke foreligger konkrete projektoplysninger. Der vil blive foretaget en vurdering heraf i forbindelse med Lejerbo Koldings fremsendelse af skema A-materiale.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Udvalget tog den af formandens beslutning den 17. december 2015 til efterretning.

Punkt 2: Igangværende og kommende planlægning

13/23310

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at status om igangværende og kommende planlægning drøftes.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Udsat.

Punkt 3: Principper for udbygning Gimbelgrunden

15/7124

Resumé

På baggrund af drøftelser i Plan- og Boligudvalget den 19. oktober 2015 har forvaltningen arbejdet videre med principper for en fremtidig disponering af Gimbelområdet.

DN Group har i december 2015 meddelt forvaltningen, at de på nuværende tidspunkt ikke er parate til at gennemføre en samlet planlægning for området. Der vil således alene være tale om en udbygning med IBA ud mod Kolding Å samt ungdomsboliger ud mod Sdr. Havnegade.

I planlægningen bør der således tages højde for, at en delvis udbygning af området ikke tilsidesætter en fremtidig helhedsorienteret sammenhæng med den øvrige del af byen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår som grundlag for det videre arbejde:

- at en bebyggelse i området skal ses i sammenhæng med og på baggrund af en helhedsplanlægning, der tager afsæt i det reviderede oplæg
- at der skal tages højde for de angivne principper for stigenemgang og bebyggelsesstruktur.
- at den fremtidige bebyggelse til IBA skal trækkes tilbage fra åen så der sikres opholdsarealer mod åen og samspil med universitetsbyggeriet.
- at en første etape kun omfatter matr. 56ah, hvorpå IBA og ungdomsboliger placeres

Sagsfremstilling

På baggrund af en række drøftelser i Plan- og Boligudvalget i efteråret 2015 har forvaltningen arbejdet videre med principper for en fremtidig disponering af Gimbelområdet.

Vigtige fokuspunkter i drøftelserne har været nedenstående punkter. Disse punkter er derudover drøftet med Stadsarkitekten og arkitekturteamet.

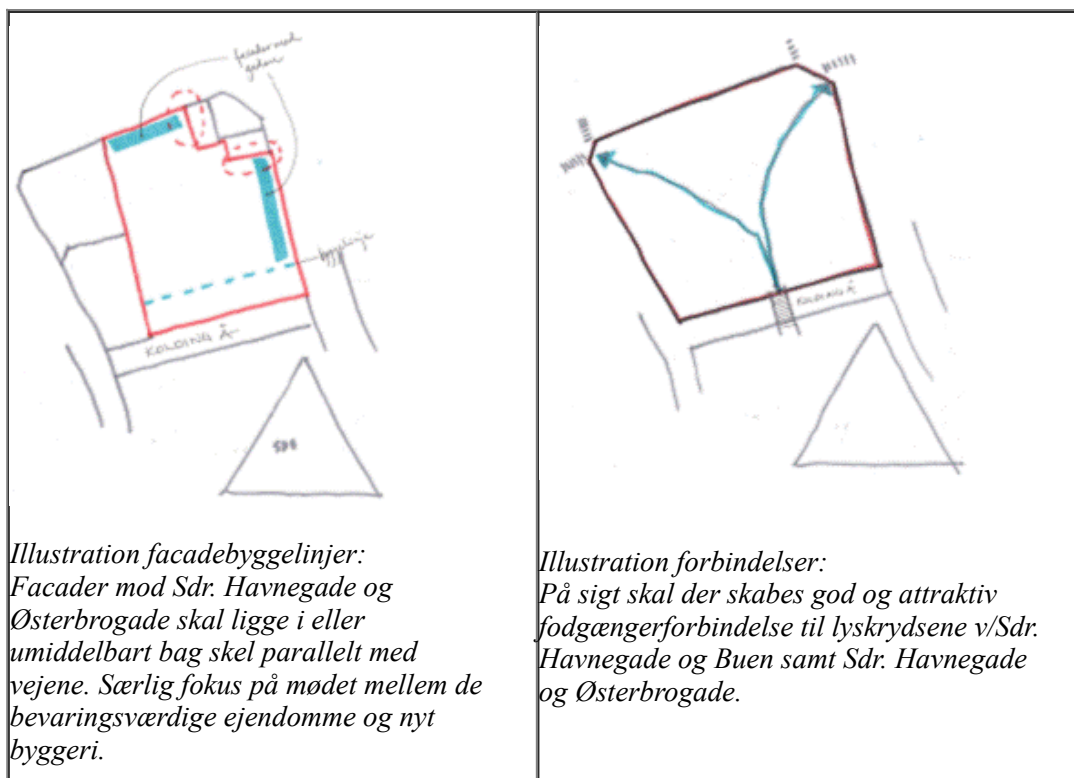
- A. Bebyggelserne skal trækkes tilbage fra Kolding Å – arealerne ud til åen har stor rekreativ værdi, og det er vigtigt at sikre tilstrækkeligt plads. Set i lyset af, at der er tale om meget markante bygningsvolumener bør der skabes en afstand til åen, så området har samme karakter som ved SDU
- B.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

Projektet har i mellemtiden skiftet vægt og der lægges nu alene fokus på udvikling af Sdr. Havnegade 32 matr.nr. 56ah i en første etape. Det er vigtigt stadig at se på området som en helhed, men det giver ændringer til helhedsplanen, når der ikke kan udvikles på hele området på én gang.

Det ændrede oplæg betyder:

- at der på nuværende tidspunkt alene arbejdes med etablering af IBA ud mod Kolding Å og bebyggelse med ungdomsboliger og evt. andet erhverv ud mod Sdr. Havnegade.
- at vejadgangen til Sdr. Havnegade 32 bibeholdes i stedet for en samlet vejadgang fra Buen.

- at der ikke arbejdes med en plint med parkering på et let sænket terræn og byrum ovenpå er droppet. Der kan muligvis blive tale om en plint på Buen 11, når dette areal lokalplanlægges.



Forvaltningen har været i dialog med Museet på Koldinghus ang. de tre bevaringsværdige ejendomme på hjørnet af Sdr. Havnegade og Østerbrogade. Museet på Koldinghus anfører blandt andet, at man i denne sag ikke kan nøjes med at forholde sig til de individuelle ejendommers SAVE-vurdering. For at kunne give en mere retvisende beskrivelse af ejendommens kulturhistoriske værdi, er man også nødt til at betragte det omkringliggende kulturmiljø, og den kulturhistoriske fortælling, der findes i hele området omkring den ældste del af Kolding Havn.

De omtalte tre ejendomme er et meget fint og værdifuldt kulturhistorisk miljø, hvis fortællerværdi er høj i forhold til at formidle historien omkring den tidligste udviklingen af Kolding Havn og omkring jernbanes betydning for byen og den generelle udvikling af Kolding by i årtierne omkring 1900.



Museet på Koldinghus anbefaler således, at de pågældende ejendomme bevares og i stedet indtænkes i en fremtidig udvikling af området.

Forvaltningens anbefaling:

Forvaltningen ønsker, at Plan- og Boligudvalget særligt drøfter nedenstående med henblik på videre dialog med DN Group A/S om hvilke forudsætninger, der skal indarbejdes i en helhedsplanlægning, som skal danne grundlag for den videre udvikling af Gimbelgrunden.

- Mod Kolding Å er det vigtigt, at der åbnes op og skabes brede solfyldte opholdsarealer og en bebyggelse på maks. 6 etager.

- Mod Buen og Sdr. Havnegade er det vigtigt, at komme ned i skala som de omkringliggende bygninger. På trods af dette kan nogle af de nye bygninger godt markere sig i højden op til maks. 8 etager.
- Der bør fastlægges en facadebyggelinje langs de omkringliggende veje.
- Det primære parkeringsbehov bør håndteres i en separat parkeringsetage eller i parkeringshus imens arealerne mellem bebyggelsen skal prioriteres til ankomstområde for gående og cyklister.
- Den videre skitsering eller konkurrenceudbud skal forholde sig til de tre eksisterende bevaringsværdige bygninger og foreslå, hvordan de nænsomt og intelligent bevarer deres position. Det kan ske ved, at der holdes afstand til bebyggelsen eller ny bebyggelse sammenbygges med den bevaringsværdige bebyggelse.

For Gimbel-grunden gælder det særlige, at stedet skal danne overgang mellem de store moderne byggerier, der ligger omkring brede vejprofiler i Design City og den mere tætte og ældre midtby.

Tidsplan:

Lokalplanforslaget forventes endelig vedtaget ultimo 2016 og har følgende tidsplan:

Arkitektkonkurrence: januar – april 2016

Projekt lokalplan udarbejdelse: maj – juni 2016

Forslag politisk behandling PBU: 8. august 2016

Forslag politisk behandling Byråd: 29. august 2016

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

Deadline Sekretariat: 27. oktober 2016

Endelig vedtagelse politisk behandling PBU: 14. november 2016

Endelig vedtagelse politisk behandling Byråd: 28. november 2016

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Godkendt.

Punkt 4: Domea Lunderskov-Kolding, dispositionsfondsdækning

15/1222

Resumé

Boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding søger om fritagelse for automatisk dispositionsfondsdækning for tab som følge af lejeledighed samt uforholdsmæssigt store tab på fraflytninger i en række afdelinger.

Efter reglerne i almenboligloven dækkes lejetab og uforholdsmæssigt store tab på fraflyttere i de enkelte afdelinger af boligorganisationens dispositionsfond. Såfremt dispositionsfondens saldo kommer under 2/3 af minimumsbeløbet pr. lejemålsenhed eller særlige forhold i øvrigt taler derfor, kan kommunen godkende, at tabet helt eller delvist dækkes af afdelingen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at ansøgningen om fritagelse for automatisk dispositionsfondsdækning i de ansøgte afdelinger ikke imødekommes.

Sagsfremstilling

Boligorganisationen Domea Lunderskov-Kolding har ved ansøgning af 22. oktober 2015 søgt om kommunens godkendelse af, at boligorganisationens dispositionsfond ikke automatisk skal dække udgifter til tab som følge af lejeledighed i boligorganisationens enkelte afdelinger samt, at dispositionsfondens automatiske dækning af uforholdsmæssigt store tab på fraflytninger ikke genoptages før dispositionsfondens saldo udgør mindst 5.530 kr. pr. lejemålsenhed (2014/15-niveau).

Domea begrundet ansøgningen med, at der er behov for at styrke dispositionsfonden i boligselskabet for at imødegå kommende udfordringer i Landsbyggefondssag i afdeling 12253, ligesom der kan opstå tab i forbindelse med førstegangsudlejningen for de nybyggerier, der er påbegyndt og under planlægning. Desuden vil en eventuel fritagelse for automatisk dispositionsfondsdækning for de ansøgte afdelinger bevirke, at der fortsat kan ske dækning af tab ved lejeledighed og fraflytning for de afdelinger, der ikke søges fritagelse for.

Det kan oplyses, at dispositionsfonden i Domea Lunderskov-Kolding pr. 31. marts 2015 udgør 810.946 kr., svarende til 2.488 kr. pr. lejemål, men at midlerne efterfølgende er disponeret til dækning af Landsbyggefondssag i afdeling 12253 samt underskudsdækning for regnskabsåret 2014/15 i afdeling 12205.

Domea Lunderskov-Kolding søger om fritagelse for automatisk dispositionsfondsdækning i afdelingerne oplyst nedenfor og oplyser følgende:

Afdeling 12201:

Dreyershus, Agtrupvej, plejeboliger

I 2014/15 tab ved fraflytninger på 6.569 kr. (forbrugsudgifter i tomgangs-perioder) – afdelingen har henlagt 225.688 kr. til dækning af lejetab og tab ved fraflytninger. I budgetåret 2016-17 henlægges der ikke mere i afdelingen. Det vil således ikke medføre huslejestigninger, hvis afdelingen selv dækker disse udgifter fremover.

Aktuelt har afdelingen ingen tomgangsboliger.

Afdeling 12203:

Cederhaven, Snerlevej, ældreboliger

I 2014/15 tab på fraflytninger på 3.868 kr. (forbrugsudgifter i tomgangs-perioder) – afdelingen har henlagt 100.566 kr. til dækning af lejetab og tab ved fraflytninger. I budgetåret 2016/17 henlægges der ikke mere i afdelingen. Det vil således ikke medføre huslejestigninger, hvis afdelingen selv dækker disse udgifter fremover.

Aktuelt har afdelingen ingen tomgangsboliger.

Afdeling 12205:

Vestergade, Stagebjergvænget Almind, familieboliger

I 2014/15 tab på fraflytninger på 0 kr. – afdelingen har henlagt 52.500 kr. til dækning af lejetab og tab ved fraflytninger, desuden henlægger afdelingen 25.000 kr. årligt (er nedsat i forhold til indeværende års budget) til disse udgifter. Det vil således ikke kunne medføre huslejestigninger, hvis afdelingen selv dækker disse udgifter fremover.

Aktuelt har afdelingen ingen tomgangsboliger.

Afdeling 12251:

Kongsbjergvej og Toftegården, ældreboliger

I 2014/15 tab på fraflytninger på 687 kr. (forbrugsudgifter i tomgangsperioder) – afdelingen har henlagt 79.781 kr. til dækning af lejetab og tab ved fraflytninger, desuden henlægger afdelingen 10.000 kr. årligt (er nedsat i forhold til indeværende års budget) til disse udgifter. Det vil således ikke medføre huslejestigninger, hvis afdelingen selv dækker disse udgifter fremover.

Aktuelt har afdelingen ingen tomgangsboliger.

Afdeling 12253 Lunderskov Byhuse, familie- og ældreboliger (sammenlagt af afd. 12209 og 12252):

I 2014/15 tab på fraflytninger på 5.576 kr. – afdelingen har henlagt 663.837 kr. til dækning af lejetab og tab ved fraflytninger, desuden henlægger afdelingen 135.000 kr. årligt til disse udgifter, selv om budgettet for 2016/17 er med 0-stigning. Det vil således ikke medføre huslejestigninger, hvis afdelingen selv dækker disse udgifter fremover.

Aktuelt har afdelingen ingen tomgangsboliger.

Regelgrundlag

I henhold til Almenboliglovens § 54 stk. 4. gælder det, at ved ældreboliger, der ejes af en almen boligorganisation, betaler kommunen lejen (boligaftaget) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunen og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Denne forpligtelse skal ses i sammenhæng med, at det er kommunen, der udøver anvisningsretten til ældreboligerne.

Af Driftsbekendtgørelsens § 40 fremgår det, at afdelingerne skal indbetale bidrag til dispositionsfonden, indtil fondens likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.530 kr. pr. lejemålsenhed (2014/15-niveau). Overstiger fondens saldo dette beløb, ophører de årlige indbetalinger fra afdelingerne.

Jf. Driftsbekendtgørelsens § 41, skal dispositionsfondens bruges til at dække tab, herunder forbrugsafhængige udgifter, ved en almen boligafdelings drift, som skyldes lejeledighed. Dispositionsfonden dækker også den del af en afdelings tab ved fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, der ligger over 313 kr. pr. lejemålsenhed (beløbet reguleres årligt). Boligorganisationen kan vælge, at lade dispositionsfonden dække en afdelings mindre tab på sådanne udgifter, hvis det findes hensigtsmæssigt i forhold til midlerne i dispositionsfonden og den enkelte afdelings økonomi.

Dispositionsfonden dækker ikke udgifter til tab ved lejeledighed og tab som følge af fraflyttede lejeres manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, hvis udgifterne dækkes af kommunen.

Såfremt dispositionsfondens saldo kommer under 2/3 af minimumskravet på 5.530 kr. pr. lejemålsenhed (2014/15-niveau), eller særlige forhold i øvrigt taler herfor, kan kommunen godkende, at tabet helt eller delvist dækkes af afdelingen.

Dispensation skal gives ud fra en helhedsvurdering af såvel afdelingens, som boligorganisationens økonomiske og driftsmæssige situation. Det bør også vurderes, om huslejen kan bære den forhøjelse, som en manglende dækning af lejetab via dispositionsfonden vil medføre.

Vurdering af ansøgningen

Tab på lejeledighed og fraflytninger kan ikke opstå i ældreboliger, da kommunen betaler tomgangsudgifterne ved lejeledighed og garanterer for boligtagerens kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Boligorganisationens udgifter er således begrænset til forbrugsudgifterne i eventuelle tomgangsperioder.

Af de 5 afdelinger, hvor der søges om fritagelse for automatisk dispositionsfondsdækning, består 3 af afdelingerne udelukkende af ældreboliger. Det drejer sig om afdeling 12201, 12203 og 12251. På baggrund af de meget begrænsede udgifter der kan være for boligorganisationens dispositionsfond i forbindelse med tomgang og fraflytning i de pågældende afdelinger, kan det ikke anbefales, at der gives dispensation for de pågældende afdelinger.

Således vil det alene være afdeling 12205 (familieboliger) og 12253 (familieboliger og ældreboliger) som bør komme i betragtning ved en eventuel dispensation.

Af de fremsendte oplysninger fra Domea vedr. tab på fraflytninger i de respektive afdelinger i regnskabsåret 2014/15, er der ikke medtaget udgifter til tab på lejeledighed, som i regnskabsåret er dækket af dispositionsfonden. Således kan tabene i forbindelse med lejeledighed i afdeling 12253 for regnskabsåret 2014/15 opgøres til 115.623 kr. Hertil kommer udgifterne på 5.576 til tab på fraflytninger. I afdeling 12205 er der et meget begrænset tab på lejeledighed på 3.967 kr., som i regnskabsåret 2014/15 er dækket af dispositionsfonden, ligesom der ingen tab er på fraflytninger. Således vurderes det ikke at være aktuelt med en dispensation for afdeling 12205.

Hvorvidt der skal gives en dispensation for afdeling 12253 må afhænge af en helhedsvurdering af såvel afdelingens som boligorganisationens økonomiske og driftsmæssige situation. En eventuel fritagelse for automatisk dispositionsfondsdækning for afdelingens tab som følge af lejeledighed og uforholdsmæssigt store tab på fraflytninger vil betyde, at afdelingen fremover selv skal bære disse udgifter. Det fremgår af oplysningerne fra Domea, at afdelingen har henlagt 663.837 kr. til dækning af lejetab samt tab ved fraflytninger, og at afdelingen desuden henlægger 135.000 kr. årligt til disse udgifter.

Domea argumenterer i deres ansøgning for, at det ikke vil medføre huslejestigninger, hvis afdelingen selv dækker udgifterne fremover. Dette forhold skal dog ses i sammenhæng med, at afdelingen allerede henlægger midler til lejetab samt tab ved fraflytninger, som afdelingen principielt ikke selv skal afholde, da der ikke er givet fritagelse for automatisk dispositionsfondsdækning for afdelingen.

Idet der i afdelingen allerede budgetteres efter, at afdelingen selv kan bære udgifterne til lejetab og tab på fraflytninger, vil lejeniveauet i afdelingen principielt kunne reduceres/fastfryses i en årrække, såfremt udgangspunktet hvor dispositionsfonden dækker afdelingens udgifter hertil opretholdes og iagttages ved budgetlægningen.

Forvaltningen vurderer på det foreliggende grundlag ikke at det forhold, at afdelingen har henlagt betydelige midler til lejetab og tab på fraflytninger og fortsat henlægger midler af en betydelig størrelse kan begrunde en dispensation for afdelingen. Henset til huslejeniveauet og fraflytningsprocenten i afdelingen anbefales det, at der ikke gives fritagelse for automatisk dispositionsfondsdækning i afdelingen. Det bør dog bemærkes, at henset til størrelsen på dispositionsfonden i Domea Lunderskov-Kolding vurderes det, at boligorganisation er sårbar, særligt når der tages højde for risikoen for tab i forbindelse med førstegangsudlejning af de nybyggerier, der er påbegyndt og under planlægning med Domea som bygherre.

Samlet set vurderes det, at en fritagelse for automatisk dispositionsfondsdækning i afdeling 12253 vil have uforholdsmæssig lille effekt på dispositionsfonden, set i forhold til de udgifter der pålægges lejerne i afdelingen.

Indstillingen om ikke at imødekomme dispensationsansøgningen har været sendt i høring hos Domea Lunderskov-Kolding. Boligorganisationen har i den forbindelse fastholdt ønsket om fritagelse for dispositionsfondsdækning af lejetab i afd. 12253, hvorimod indstillingen om afslag i de øvrige afdelinger findes acceptabel. Domea oplyser i den forbindelse, at det gennemsnitlige tab i afdeling 12253 de seneste 3 regnskabsår har været 119.000 kr., hvilket ikke er et ubetydeligt beløb for dispositionsfonden i Domea Lunderskov-Kolding, da fonden reelt er tom. Det bemærkes desuden, at der ikke er huslejestigning i afdelingen for budgetåret 2016/17, ligesom beløbet til henlæggelser til tomgang og tab ved fraflytningen er reduceret fra 155.000 kr. til 135.000 kr. i budgetåret 2016/17.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Godkendt.

Punkt 5: Kommuneplan 2017, Opfølgning på planstrategiens revisionsbeslutning

15/15187

Resumé

Kommuneplanen skal revideres i forlængelse af Planstrategi 2015, som blev endelig godkendt af Byrådet den 31. august 2015. Med godkendelsen besluttede Byrådet samtidig, at der gennemføres en delvis kommuneplanrevision, i forlængelse af planstrategiens indhold.

I forlængelse af planstrategiens beslutning om, at kommuneplanen skal digitaliseres, er der dog behov for en politisk godkendelse af oplæg til, hvordan den beslutning håndteres i forbindelse med Kommuneplan 2017.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at planstrategiens beslutning om digitalisering af kommuneplanen følges op med udgangspunkt i oplæg til ny opbygning af kommuneplanen for Kolding Kommune.

Sagsfremstilling

Kommuneplanrevisionen tager afsæt i den gældende lovgivning. Regeringen har i sin plan "Vækst og udvikling i hele Danmark" beskrevet, at den vil arbejde for at skabe kommunerne nye muligheder, blandt andet med ændringer i plan- og naturbeskyttelseslovgivning. Regeringens oplæg til ændret lovgivning tages til efterretning, og eventuelle nye / ændrede statslige krav til kommuneplanlægningen vil blive fulgt op i efterfølgende kommuneplantillæg, om nødvendigt i form af temaplanlægning.

Den samlede kommuneplan består overordnet set af en fælles kommuneplan for Trekantområdets medlemskommuner og en lokal del for Kolding Kommune.

Ved optagelse af Haderslev Kommune i Trekantområdet Danmark skal den fælles kommuneplan nu omfatte 7 kommuner. Tidsplanen er koordineret mellem kommunerne, og indebærer at der omkring sommeren 2016 sker en politisk involvering / høring i forhold til revision af den fælles kommuneplan. I slutningen af 2016 vil der ske politisk behandling af forslag til den samlede kommuneplan (fælles og lokal del) med henblik på offentlig høring i starten af 2017, og sidst forventes endelig vedtagelse af kommuneplanen i omkring sommeren 2017.

Den samlede kommuneplanrevision består dermed af følgende:

Revision af kommuneplan for Trekantområdet

Revisionsemnerne er udpeget i den fælles del af Planstrategi 2015, og omfatter følgende emner:

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

Derudover skal den fælles kommuneplan ajourføres og opdateres til i forhold til den gennemførte udvikling.

Med hensyn til Grønt Danmarkskort er det en del af den gældende lovgivning. Regeringen har i sin plan "Vækst og udvikling i hele Danmark" blandt andet lagt op til, at det pågældende krav til kommunernes planlægning bortfalder. Såfremt regeringen får flertal i folketinget hertil, vil der herefter igangsættes det nødvendige lovarbejde og med forventet ikrafttrædelse omkring sommeren 2016. Udviklingen i statens krav følges løbende og der tages i projektstyringen af det fælles kommuneplanarbejde i Trekantområdet bestik af situationen undervejs.

Ovenstående arbejde varetages i et tværkommunalt samarbejde mellem medlemskommunerne og med bistand fra Trekantområdet Danmarks sekretariat.

Revision af kommuneplan for Kolding Kommune

Revisionsemnerne er udpeget i den lokale del af Planstrategi 2015. Generelt vil emnerne blive behandlet i overensstemmelse med følgende skitse:

HOVEDEMNE	OPGAVER	
BOSÆTNING	<ul style="list-style-type: none"> • Revurdering af boligudlæg • Omdannelse og fortætning • Almene boliger (strategi) 	
ERHVERVSUDVIKLING	<ul style="list-style-type: none"> • Revurdering af erhvervsudlæg • Omdannelse og fortætning • Campus Nord 	
HELHEDSPLANER	<ul style="list-style-type: none"> • Kolding Bymidte <ul style="list-style-type: none"> - Marina syd med boliger - Bylivstrategi • Væmdrup • Lunderskov • Christiansfeld <ul style="list-style-type: none"> - Justering af bufferzone 	
KULTURARV	<ul style="list-style-type: none"> • Registrering og opdatering af bevaringsværdier 	Trækker ind over den 4-årige planperiode fra 2017-2021
LANDSBYER	<ul style="list-style-type: none"> • Revurdering af landsbyafgrænsninger 	
LANDSKAB	<ul style="list-style-type: none"> • Landskabskaraktervurdering • Revision af udpegninger 	

Principskitse for håndtering af planstrategiens revisionsbeslutning - Kolding Kommune

Af ovenstående fremgår at følgende emner ikke forventes indeholdt i forslag til kommuneplan 2017:

- Revurdering af landsbyafgrænsninger
- Landsskabskaraktervurdering og revision af udpegninger
- Kulturarv/registrering og opdatering af bevaringsværdier

Denne prioritering sker ud fra en samlet afvejning af ressourcer og, at de enkelte indsatser vil have karakter af egentlig temaplanlægning med behov for en mere målrettet politisk involvering, end der muliggøres inden for den givne tidsplan. Endvidere kan de varslede lovændringer, som forventes udrullet henover årsskiftet, få betydning for planlægningsmuligheder samt aflede nye statslige krav i forhold til flere af de udskudte revisionsemner og den administrationspraksis, arbejdet skal understøtte.

Formidling af Kommuneplan 2017 for Kolding Kommune

Med vedtagelsen af Planstrategi 2015, besluttede Byrådet samtidig, at kommuneplanen skal digitaliseres. By- og Udviklingsforvaltningen har i den forbindelse arbejdet videre med en model for opbygning af en fuld digital formidling af den samlede kommuneplans indhold, og i tilknytning hertil fremsendt ønske til Budget 2016. Budgetønsket blev ikke tilgodeset, og status er derfor, at der for nuværende ikke er afsat økonomi til etablering og drift af en fuld digital kommuneplan.

På det grundlag anbefaler forvaltningen, at der som en del af kommuneplanrevisionen foretages en anden opbygning af kommuneplanens dokumenter. Oplægget til en ny struktur baserer sig på, at Koldings lokale kommuneplan i højere grad struktureres efter temaer, end efter områder. Dette vil blandt andet muliggøre en samlet formidling af kommunal planlægning, der går på tværs af de geografiske delområder, samt gøre det nemmere at foretage tematiske revisioner af kommuneplanen. Endvidere vil den foreslåede nye struktur på kommuneplanen resultere i et materiale, som vil være lettere at formidle fuldt digitalt, når ressourcer og situationen er til stede.

Der vil i Kommuneplanen stadig være en beskrivelse af de enkelte lokalområder, og det vil være muligt at få information om planlægning for det enkelte lokalplanområde.

Med den nye opbygning vil der særligt være fokus på følgende gevinster:

- Bedre overblik over, og tilgængelighed til, kommuneplanens indhold.
- Bedre mulighed for at gengive helheder og helhedsbetragtninger.
- En mere revisions-venlig kommuneplan – ved en mere tematisk opbygning forventes en reduktion i arbejdsomfang, set i forhold til den tilbagevendende kommuneplanrevision og løbende udarbejdelse af kommuneplantillæg.

De 10 indsatser til understøttelse af vision ”Kolding – Vi designer livet”, omfatter blandt andet, at Kolding Kommune går forrest med involvering af borgere og det omgivne samfund i udviklingsprojekter. En væsentlig forudsætning for at kunne involvere og engagere borgere og professionelle aktører ift. kommuneplanlægning og varetagelsen af forskellige større fysiske udviklingsprojekter er, at kommuneplanens mål, retningslinjer og bestemmelser er tilgængelige og formidlet bedst muligt. Oplægget til en ny struktur på kommuneplanen skal også ses som et led i bestræbelserne på at forbedre formidling af og skabe tilgængelighed til kommuneplanens komplekse indhold.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Oplæg til ny opbygning af kommuneplandokument - Kolding Kommune

Punkt 6: Kommuneplan 2017, emner i kommuneplanrevision til principiel beslutning

15/15187

Resumé

Kommuneplanen revideres i forlængelse af planstrategiens revisionsbeslutninger. I forhold til beslutningen om en delvis revision er der behov for yderligere principiel stillingtagen til nogle konkrete projekter, som er indarbejdet i den gældende kommuneplan 2013-2025, samt i forhold til nye byudviklingsområder.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at eventuelle overvejelser om nye erhvervsarealer i den sydligste del af Kolding/Vonsild afventer til senere planlægning,

at planlægning af stadiongrunden revurderes med mulighed for boliger i området ved Kolding Stadion, samtidig med bibeholdelse af de nuværende stadionfaciliteter,

at revurdering af landsbyafgrænsninger, landsskabskaraktervurdering og revision af udpegninger samt kulturarv/registrering og opdatering af bevaringsværdier ikke medtages i kommuneplan 2017 men håndteres gennem temaplanlægning

Sagsfremstilling

I planstrategien, som byrådet godkendte den 31 august 2015, er der en række overordnede temaer, som der skal tages stilling til.

Arealudlæg for boliger og erhvervsområder

I henhold til Planstrategi 2015 er det et mål at fastholde det samlede arealudlæg til byudvikling.

Kolding Kommune vurderer generelt de fremsendte arealønsker ud fra efterspørgselsbehov og understøttelse af lokalsamfund. Nye byudviklingsarealer vil i henhold til planstrategien forudsætte omfordeling af eksisterende arealudlæg, således at det samlede arealudlæg fastholdes som helhed.

Af regeringens plan "Vækst og udvikling i hele Danmark" fremgår, at der lægges op til, at "*regeringen vil præcisere, hvornår der kan udlægges nye arealer til byvækst ved at fastsætte objektive kriterier for kommunens opgørelse af behovet for nyudlæg*" (side 48). Hvilke konsekvenser det har for de praktiserede statslige redegørelseskrav ved nye arealudlæg, kendes endnu ikke. Forvaltningens vurderinger tager udgangspunkt i gældende lovgivning, og kan tilpasses, når et nyt lovgrundlag er godkendt.

I forbindelse med den kommende motorvejstilslutning ved Ødisvej kan det med tid blive aktuelt at overveje mulighed for etablering af erhvervsområder sydligst i Kolding/Vonsild. Der er med Budget 2016 afsat midler til en analyse vedrørende vejkorridor mellem Vonsildvej og Skamlingvejen ved Skartved. Når linjeføring nærmere analyseres i 2016 med en efterfølgende fastlæggelse, kan det blive aktuelt at overveje nye udlæg af erhvervsarealer i tilknytning til en ny motorvejstilslutning og omfartsvej. I den forbindelse skal det i vurderingen indgå, at områderne tættest på omfartsvej er boligområder.

By- og udviklingsforvaltningen anbefaler i samråd med Business Kolding, at eventuelle overvejelser om nye erhvervsarealer i den sydligste del af Kolding/Vonsild afventer en nærmere afklaring omkring motorvejstilknytning og linjeføringen af en kommende omfartsvej.

Boliger på stadiongrunden og projekt "Idrætsbyen"

Siden Kommuneplan 2010 har projektet "Idrætsbyen" i Vonsild og planlægning for boliger på området ved Kolding Stadion (stadiongrunden) været tæt forbundne projekter. De to gensidigt afhængige byudviklingsprojekter er indtil videre strandet på, at salg af byggerettigheder på stadiongrunden ikke vil kunne finansiere udflytning af stadion til Idrætsbyen.

I perioden, siden udarbejdelsen af kommuneplanen, har der været udtrykt interesse fra lejere i kolonihaveområdet for at sikre det eksisterende kolonihaveområde, som med indarbejdelse af boliger på stadiongrunden i kommuneplanen, blev

rammelagt til boligformål.

Det pågældende område er desuden udpeget i klimatilpasningsplanen fra 2014 som risikoområde og eventuel udbygning af området til boligformål må forventes at indebære klimatilpasningsforanstaltninger.

Forvaltningen anbefaler, at den nuværende planlægning af stadiongrunden udlagt til boligformål revurderes. Det skal ske med afsæt i en undersøgelse af mulighederne for boliger i et mindre område ved Kolding Stadion, samtidig med bibeholdelse af de nuværende stadionfaciliteter.

Øvrige emner

Af Planstrategien fremgår følgende emner

- Revurdering af landsbyafgrænsninger
- Landsskabskaraktervurdering og revision af udpegninger
- Kulturarv/registrering og opdatering af bevaringsværdier

Disse emner forventes ikke at være indeholdt i forslag til kommuneplan 2017.

Denne prioritering sker ud fra en samlet afvejning af ressourcer og, at de enkelte indsatser vil have karakter af egentlig temaplanlægning med behov for en mere målrettet politisk involvering, end der muliggøres inden for den givne tidsplan. Endvidere kan de varslede lovændringer, som forventes udrullet henover årsskiftet, få betydning for planlægningsmuligheder samt aflede nye statslige krav i forhold til flere af de udskudte revisionsemner og den administrationspraksis, arbejdet skal understøtte.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Forslaget indstilles til godkendelse med den tilføjelse, at der også kan indtænkes offentligt formål i forbindelse med fremtidig anvendelse af stadiongrunden.

Bilag

Emner i kommuneplanrevisionen til principiel beslutning

Punkt 7: Kommuneplan 2017, indkomne ideer og forslag

15/15187

Resumé

I forlængelse af Byrådets vedtagelse af Planstrategi 2015 er der gennemført en høring med indkaldelse af ideer og forslag til Kommuneplan 2017 – herunder ønsker til nye skovrejsningsområder. Høringen løb frem til den 7. oktober 2015.

Nye byudviklingsarealer vil i henhold til Planstrategien forudsætte omfordeling af eksisterende udlæg, således at det samlede arealudlæg fastholdes som helhed.

Som optakt til kommuneplanrevisionen skal der tages stilling til, i hvilket omfang de aktuelle byudviklingsønsker skal søges medtaget i kommuneplanen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det videre arbejde med kommuneplanrevisionen tager udgangspunkt i følgende:

- Byudvikling i Sdr. Bjert, Vester Nebel ved Donsvej samt ved Egevænget og Hedevej i Almind vurderes nærmere i forhold til omfordeling og grundvand
- Byudvikling på Sletteskovvej i Nr. Bjert vurderes nærmere i forhold til de trafikale forhold.
- Inddragelse af perspektivområde for erhverv nord for Højvængen vurderes nærmere i forhold til grundvandsforholdene.
- Landsbyafgrænsningen ved Dalby revurderes og rammerne præciseres med henblik på udstykning af 6 boliger.
- Undersøge mulighederne for boligbebyggelse ved Kongebrocentret i Christiansfeld. Redegørelse for muligheden for at der kan udstykkes til boligformål.
Nye byudviklingsønsker ved Almind Hule medtages ikke.
- Nye byudviklingsønsker syd for Vonsild medtages ikke.
- Nye byudviklingsønsker vest for Eltang medtages ikke.
- Nye byudviklingsønsker ved Alpedalsvej medtages ikke.
- Nyt byudviklingsønske ved Ødisvej 29 medtages ikke
- Der medtages et nyt skovrejsningsområde ved Trudsbø Kildeplads.
- Der udarbejdes i den kommende planperiode et kommuneplantillæg for skovrejsning.

Sagsfremstilling

I forlængelse af Byrådets vedtagelse af Planstrategi 2015 er der gennemført en høring med indkaldelse af ideer og forslag til Kommuneplan 2017 – herunder ønsker til nye skovrejsningsområder. Høringen løb frem til den 7. oktober 2015.

Forvaltningen har desuden medtaget ønsker til arealudlæg, som løbende er fremsendt i planperioden.

Det kan oplyses, at By- og Udviklingsforvaltningen i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag har modtaget bemærkninger til den kommende kommuneplanrevision fra følgende:

1. Lars Tingleff, Hoppesvej 15, Vonsild – ny byudvikling syd for Vonsild.
2. Peder Damkjær, Dalbyvej 100, Kolding – udstykning i landsbyen Dalby.
3. Advokatfirmaet Kaiser & Domino, Kokholm 3, Kolding – ny byudvikling i Sdr. Bjert.
4. Ole og Conny Schultz, Sletteskovvej 6, Kolding – ny byudvikling ved Sletteskovvej i Nr. Bjert.
5. Kolding provstiudvalg, Haderslev Stift – ingen bemærkninger.
6. Margit og Ole Jessen, Vestergade 45, Almind – ny byudvikling ved Hedevej i Almind.
7. Claus Buhl, Almind – ny byudvikling vest for Egevænget i Almind.
8. Tom Hundevadt, Gartnervænget 1, Sdr. Bjert – ny byudvikling ved Gartnervænget i Sdr. Bjert.

Herudover har forvaltningen i løbet af den seneste planperiode modtaget ønsker til planlægningen fra følgende:

9. Hvenegaard Landinspektør p.v.a. Paul V. Johansen - ny byudvikling ved Alpedalsvej.
10. Lars Peter Dahl, Vangegaard, Eltang – ny budvikling vest for Eltang.
11. Advokat Jens Hedegård p.v.a. Kolding Ejendomsinvest – ny budvikling ved Almind Hule.

12. Trefor Vand A/S – skovrejsning ved Trudsbro Kildeplads.
13. Jørn B. Buch og Jørgen Høstgaard Møller, Vester Nebel – ny byudvikling i Vester Nebel nord for Donsvej.
14. DN Group – arealønske i Bramdrup nord for Højvangen ved rundkørslen Vejlevej og Højvangen.
15. Mikael Kristiansen - ønske om at medtage areal ved Ødisvej 29 til byudviklingsformål.

Ønskerne er gennemgået i vedlagte notat ”Kommuneplan 2017 – indkomne ideer og forslag”.

Byudvikling generelt

I henhold til statslige udmeldinger skal udlæg af nye byudviklingsområder ske ud fra overvejelser om det samlede arealforbrug i planperioden og byvækstens fordeling mellem kommunens byer.

Af regeringens plan ”Vækst og udvikling i hele Danmark” fremgår, at der lægges op til, at ”regeringen vil præcisere, hvornår der kan udlægges nye arealer til byvækst ved at fastsætte objektive kriterier for kommunens opgørelse af behovet for nyudlæg” (side 48). Hvilke konsekvenser det har for de praktiserede statslige redegørelseskrav ved nye arealudlæg, kendes endnu ikke. Forvaltningens vurderinger tager udgangspunkt i gældende lovgivning, og kan tilpasses, når et nyt lovgrundlag er godkendt.

I Kolding Kommune er der fortsat en stor restrummelighed i de udlagte byudviklingsområder. Der er således sikret vækstmuligheder for den kommende planperiode. I henhold til Planstrategi 2015 skal udviklingen derfor ske inden for de allerede udlagte byudviklingsområder. Der kan i enkelte områder være behov for nye udlæg, men det skal ske ved omfordeling af eksisterende arealudlæg. Det kan derfor blive aktuelt i forbindelse med kommuneplanrevisionen at revurdere de nuværende boligudlæg i forhold til rummelighed, efterspørgsel, værdier og behov.

Da store dele af Kolding Kommune ligger i OSD (område med særlige drikkevandsinteresser) kan der være nogle særlige bindinger i forbindelse med udlæg af nye byudviklingsområder.

I henhold til statens retningslinjer skal OSD områder så vidt muligt friholdes for byudvikling. Men der er dog mulighed for byudvikling, hvis der kan redegøres for, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

I kommuneplanarbejdet vil det blive aktuelt - på baggrund af den seneste viden inden for grundvandsforholdene - at vurdere, om det udlagte perspektivområde nord for Højvangen eventuelt kan inddrages til erhvervsformål.

Indkomne ønsker til byudvikling

I forbindelse med den gennemførte debatfase er der indkommet en del ønsker til nye byudviklingsområder. By- og Udviklingsforvaltningen har til belysning af de indkomne forslag udarbejdet et notat (se bilag), hvor de enkelte byudviklingsønsker er gennemgået og kommenteret.

I forbindelse med gennemgangen vurderes det, at områderne i Almind og Sdr. Bjert bør vurderes nærmere med henblik på mulige omfordelinger af eksisterende udlæg. De to byområder har vist sig attraktive til bosætning. Derfor peges der på, at der skal foretages en nærmere analyse af byudviklingsmulighederne for at sikre de rigtige arealer i forhold til den aktuelle efterspørgsel. Tilsvarende skal der ses nærmere på mulighederne for en udbygning i Nr. Bjert og Vester Nebel.

For så vidt angår ønsker til ny boligudbygning ved Alpedalsvej, Eltang og Almind Hule, er der en del natur- og landskabsmæssige bindinger i områderne, som taler imod inddragelse af nye arealudlæg.

Endelig vurderes det, at nye udlæg i områderne syd for Vonsild ikke er realistiske i forhold til de store restrummeligheder, der findes i områderne i dag.

Budgetforlig

I forbindelse med budgetforliget blev der formuleret en budgetnote om undersøge mulighederne for boligbebyggelse ved Kongebrocentret i Christiansfeld. Redegørelse for muligheden for at der kan udstykkes til boligformål vil indgå i kommuneplanarbejdet.

Skovrejsning

Høringen har ikke resulteret i indkomne ønsker til skovrejsning. Dog har By- og Udviklingsforvaltningen inden høringen modtaget en henvendelse fra Trefor Vand A/S, som i forbindelse med beskyttelse af Trudsbro Kildeplads er interesseret i at få udlagt kildepladsens område til skovrejsning. Det foreslås, at området søges medtaget som skovrejsningsområde i kommuneplanen.

Skovrejsning kan være med til at beskytte indvindingsområder til drikkevand. Derfor vil det være hensigtsmæssigt at se skovrejsning som et middel til grundvandsbeskyttelse. Det foreslås, at der inden for den kommende planperiode udarbejdes et samlet kommuneplantillæg for skovrejsning. Dette vil give mulighed for en grundig analyse med afvejning i forhold til interesserne.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Forslaget indstilles til godkendelse med den supplerende bemærkning, at Rugvangen i Lunderskov skal medtages i det videre arbejde med kommuneplanen.

Bilag

Opsamling på indkomne ideer og forslag

Punkt 8: Forslag om revideret udstykning ved Langøvej og Samsøvej

14/13558

Resumé

På baggrund af Plan- og Boligudvalgets beslutning den 19. oktober 2015, er der udarbejdet et revideret forslag til udstykning ved Langøvej og Samsøvej.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

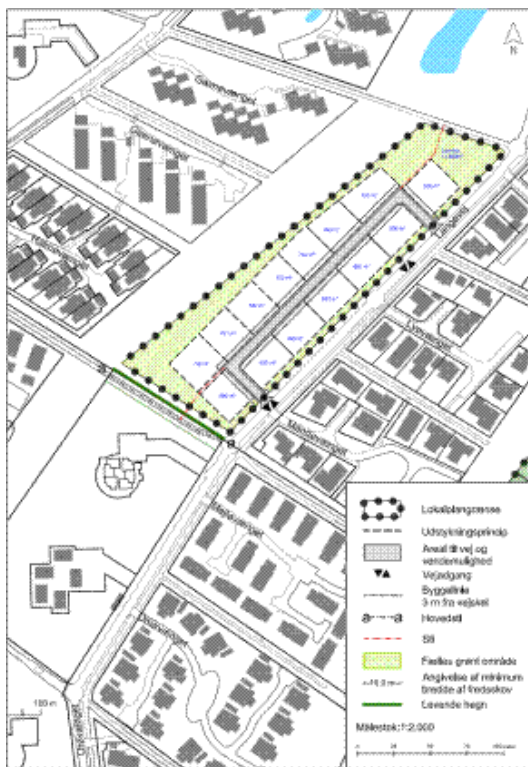
By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter, om det fremsendte forslag til udstykning ved Langøvej og Samsøvej kan danne baggrund for en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

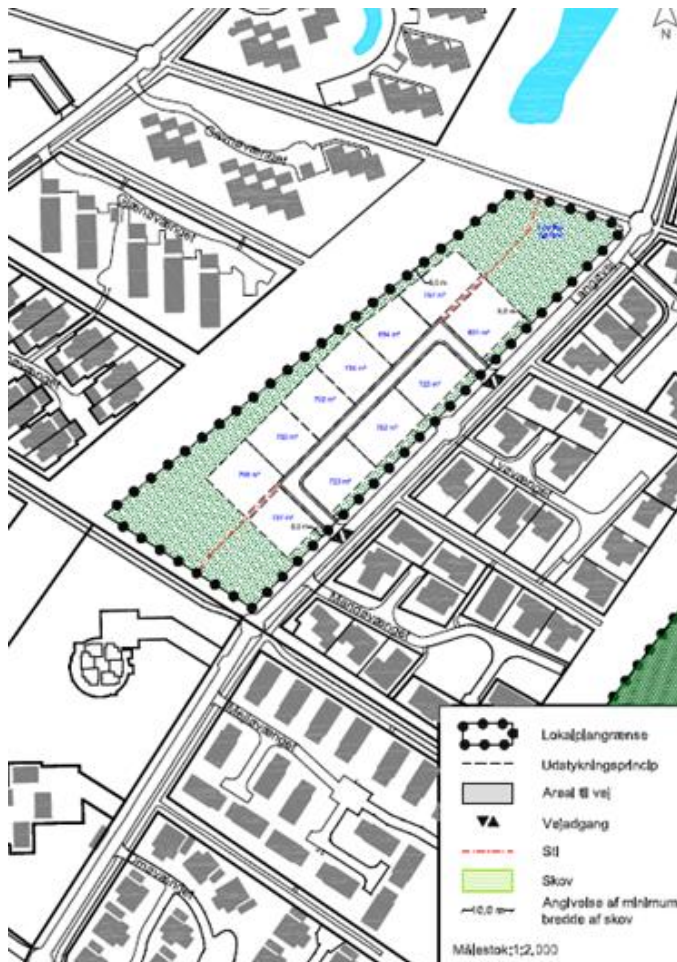
Plan- og Boligudvalget behandlede den 19. oktober 2015 et forslag om udstykning ved Langøvej og Samsøvej. Forslaget gik på, at der kunne ske en udstykning ved Langøvej, hvor al fredsskov fjernes, mens fredsskovalet ved Samsøvej skulle respekteres.

Udvalget godkendte ikke det fremsendte forslag, med den begrundelse, at skovarealet skulle sikres i begge områder.



På den baggrund har forvaltningen haft en dialog med bygherre om evt. justering af forslaget med afsæt i Plan- og Boligudvalgets beslutning.

Bygherre har derfor fremsendt et forslag, hvor der sikres mindre skovpartier nord og syd for udstykningen ved Langøvej. Det er forvaltningens vurdering, at det fremsendte respekterer de grundlæggende ideer og principper for det oprindelige plangrundlag, da der er sikret skovpartier ved både Langøvej og Samsøvej.



Tidligere forslag

Tillæg 25 til Kommuneplan 2013–2025 samt lokalplan 0522-14 Ved Samsøvej og Langøvej - Skovparceller i Drejens var i offentlig høring i perioden 12. december 2014 til 6. februar 2015. Den nye lokalplan skulle give mulighed for større lysninger i skoven og en mere åben bebyggelse end i den gældende lokalplan. I offentlighedsfasen kom 37 indsigelser.

Indsigelserne går specielt på:

- Reduktion af skovareal og forringelse af biotoper og dyreliv.
- Den ensartethed, der arkitektonisk præger Drejens, brydes.
- Grundejerforeningen vedligeholder skovarealet, og forøgelsen af lysningerne betyder i praksis, at kommunen sælger et areal, grundejerforeningen anser som deres, til private grundejere.

En vedtagelse af lokalplanen forudsatte, at Naturstyrelsen godkendte en reduktion i fredsskovsarealet. Naturstyrelsen har meddelt, at for en af klyngerne kan fredsskoven ophæves helt, idet beplantningen ikke skønnes at have et omfang og størrelse, der pålægger det fredsskovspligt. For de resterende arealer har Naturstyrelsen meddelt, at der godt må disponeres om i forhold til den eksisterende lokalplan, men at det samlede fredsskovsareal ikke må reduceres.

Ny lokalplan

Hvis udvalget godkender det fremsendte forslag skal det anbefales, at der udarbejdes ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

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 forslag til lokalplan og kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Sagen blev drøftet og udvalget besluttede at anmode forvaltningen om at udarbejde et lokalplanforslag på baggrund af det tilrettede udstykningsforslag.

Bilag

Kortbilag til PBU 11 januar 2016

Punkt 9: Forslag til lokalplan 0022-12 ved H. C. Petersens Vej og tillæg 40

15/5965

Resumé

Plan- og Boligudvalget vedtog den 14. september 2015 synopsis for Lokalplan 0022-12 Ved H. C. Petersens Vej i Kolding. Lokalplanforslaget er udarbejdet inden for de retningslinjer, der fremgår af synopsis, med følgende bemærkninger:

Ved udarbejdelse af lokalplanforslaget er det forsøgt at bevare de eksisterende gaderum. Mod H. C. Petersens Vej skal ny bebyggelse derfor ligge i en facadebyggelinje svarende til H. C. Petersens Vej 4K og 4L. Mod Gråcksvej har det dog ikke været muligt at indpasse den ønskede bebyggelse i forlængelse af de eksisterende bygninger. I stedet er der indgået aftale om at bygherre køber den nordligste del af Gråcksvej og lægger arealet til det nye boligområde, hvor bebyggelsen placeret som punkthuse langs den nye interne adgangsvej.

Forslaget indeholder mulighed for at opføre 21 boliger i op til 3 etager.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0022-12 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 40 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.

Sagsfremstilling

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



Luftfoto af lokalplanområdet 2014

Plan- og Boligudvalget vedtog den 14. september synopsis for lokalplan 0022-12 Ved H. C. Petersens Vej 2 – et havebolig/etageboligområde samt udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 40. Lokalplanen er udarbejdet af bygherres rådgiver.

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder med særlig vægt på at skabe rammer for øget bosætning og fortætning af bymidten.

Arkitektoniske forhold

Lokalplanforslaget fokuserer på, at det nye byggeri får en identitet, der bringer ny arkitektur til et område, der er præget af forskellig byggestil gennem de sidste ca. 80 år. Det nye byggeri skal sammen med de omkringliggende bygninger understøtte de eksisterende gaderum.

Mellem de nye boliger skal der skabes attraktive friarealer og en stiadgang gennem området, der forbinder H. C. Petersens Vej og Gråcksvej. Desuden skal der i lokalplanforslaget undersøges, hvorledes området bedst tilpasses klimaforandringer, da området ligger lavt og er udsat ved store regnskyl. Dette er i overensstemmelse med Arkitekturstrategiens indsatsområder: 'Rammer for livet' og 'Bebyggelse og landskab'.

Borgermøde

En række beboere fra Gråcksvej, H. C. Petersens Vej og Grønningen har taget initiativ til opstart af en beboerforening. Beboerforeningen inviterede Planafdelingen til møde, for at høre om planerne for H. C. Petersens Vej 2 og Byparken. På mødet deltog også Tegnestuen Mejeriet og bygherrer, der berettede nærmere om projektet og tidsplan for realisering. Ca. 35 borgere deltog i mødet. Der blev udtrykt bekymring for byggeri i 3 etager.

Lokalplanen

Lokalplanen giver mulighed for at opføre rækkehuse i 2 etager eller etageboliger i 2-3 etager. Der kan opføres 21 boliger. Bebyggelsen må maks. være 13 meter høj og den samlede bebyggelsesprocent må være maks. 72 %. Kommuneplantillægget danner et nyt rammeområde.

Synopsis lagde op til, at nyt byggeri skulle være med til at bevare de eksisterende gaderum, dette er justeret i lokalplanforslaget, hvor lokalplanområdet er udvidet med den nordligste del af Gråcksvej. Gråcksvej er en privat fællesvej. Nedlæggelse af en del af den private fællesvej Gråcksvej (efter nr. 20) er en forudsætning for realisering af lokalplanens byggemuligheder. Nedlæggelse kræver kommunens særskilte tilladelse efter privatvejsloven. Inden lokalplanen vedtages endeligt bør det være afklaret, hvorvidt nedlæggelse kan gennemføres.

Mod H. C. Petersens Vej får nyt byggeri facade mod gaden. Facaden skal ligge i en facadebyggelinje, som følger det gamle mejeri/elværk. Mod Gråcksvej fjernes den sidste bygning og det nordligste af Gråcksvej lægges til området friarealer. I stedet for at følge facaderækken på Gråcksvej, placeres tre fritliggende punkthuse. Der holdes afstand mod bebyggelsen på Grønningen ved at placere vej og parkering mod nord i lokalplanområdet.

I forbindelse med nyt byggeri i lokalplanområdet bliver det muligt for gående at bevæge sig igennem området.

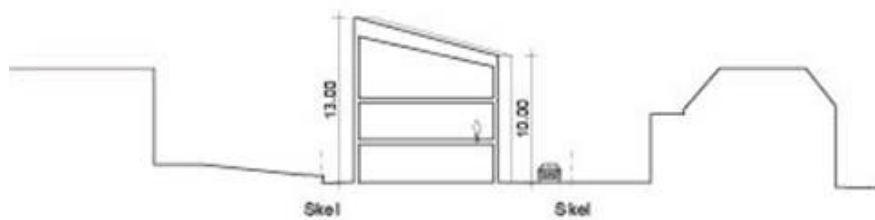


Illustrationen viser, hvorledes området kan bebygges med 21 boliger i punkthuse a 3 etager.

Forvaltningen har imødekommet bygherres ønske om 21 boliger opført i 3 etagers bygninger. Til grund for dette ligger en analyse af omgivelserne, der rummer en broget sammensætning af nyt og gammelt byggeri i op til 4 etager. På A. D. Bucharts Vej ligger en boligblok i 4 etager, på H. C. Petersens Vej ligger én bygning i 2½ etager imens der på Gråcksvej ligger 3 bygninger i 2½ etager. Byggeriet på H. C. Petersens Vej placeres lavere end tilstødende byggeri på Gråcksvej og H. C. Petersens Vej, imens det ligger på samme niveau eller lidt højere end boligerne på Grønningen.

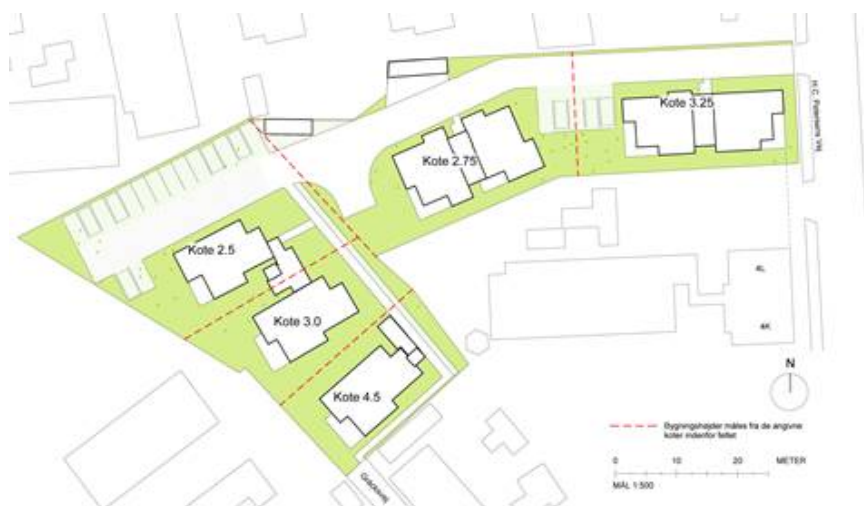
Lokalplanforslaget giver mulighed for at bebyggelsen får en maks. højde på 13 meter inklusiv elevatorårne. Derudover kan skorstene, afkast og lignende have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde. Dette er højere end de

bygninger, der ligger nærmest lokalplanområdet. Forhuset på Maskinfabrikken er mellem 8-9 meter høj. Bygningen Grønningen 9 er ca. 8-9 meter høj imens H C Petersens Vej 4 er ca. 8 meter høj. Gråksvej 22, som nedrives, er 11 meter høj.



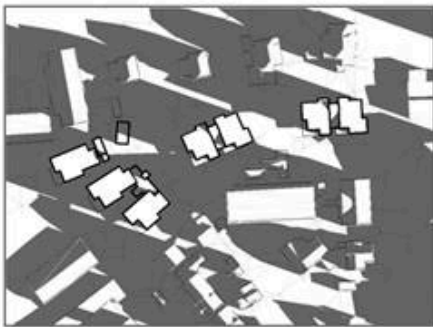
Herover ses et tværsnit A-A af hvorledes den nye bebyggelse kan udformes. Fra venstre mod højre er det H. C. Petersens Vej 4, 2 og Grønningen 9.

Da lokalplanområdet varierer i højde, skal bygningshøjden på 13 meter måles fra forskellige koter, alt efter hvor i området der bygges. Bygningshøjden skal måles fra koter mellem 2,5 – 4,5 meter.



Bygningshøjden skal måles fra forskellige koter alt efter hvor i lokalplanområdet der bygges.

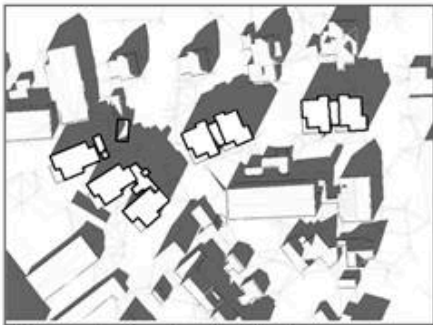
Muligheden for at opføre 3 etagers bygninger vil give visse skyggegener for bebyggelsen og haverne på Grønningen. Skyggepåvirkningerne fremgår af illustrationerne herunder. Samlet set vurderes skyggepåvirkningerne at være mindre væsentlige, idet haverne alene vil være påvirket af skygge i vinterhalvåret.



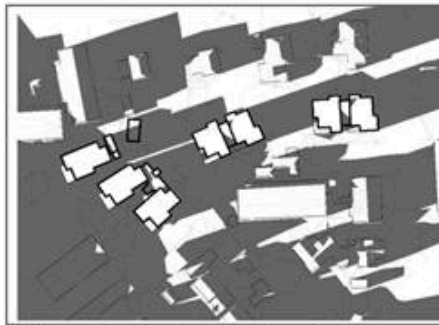
21. marts / september kl. 09



21. marts / september kl. 12



21. marts / september kl. 15



21. marts / september kl. 18



21. juni kl. 09



21. juni kl. 12



21. juni kl. 15



21. juni kl. 18

Skyggediagrammerne viser skyggerne ved solhverv, forårs- og efterårsjævndøgn

Lokalplanområdet ligger lavt i forhold til de omkringliggende arealer. Det betyder, at lokalplanområdet skal kunne håndtere store regnskyl. Regnbede kan være én af metoderne til at håndtere overfladevand.



Grundet terrænforholdene foreslås det at etablere regnbede langs skel og langs støttemure i skel.

Miljøvurdering

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring i 8 uger fra 15. december 2015 – 9. februar 2016. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse 9. marts 2016.

Efter vedtagelse erstattes den del af gældende lokalplan 0022-31, som er omfattet af lokalplanforslaget.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Som opfølgning på Plan- og Boligudvalgets beslutning den 14. december har forvaltningen haft en dialog med bygherre omkring mulighederne for en justering af projektet.

På den baggrund skal forvaltningen anbefale, at projektet justeres på følgende måde

- Det fastholdes, at alle boligblokke kan være i 3 etager, men bygningshøjden sættes ned til 11,5 meter imod syd, og 10,0 meter imod nord (Grønningen)
- Det tilføjes i lokalplanen, at der kun kan placeres en begrænset % del åbninger i facaderne imod nord, således at indblik gener begrænses til et minimum.

Omkring muligheden for at have varierende etageantal i form af 2 og 4 etager ønsker bygherre ikke dette.

Det er forvaltningen vurdering, at ovenstående er den bedste løsning, da det vil skabe den mest sammenhængende arkitektur for det samlede projekt og give et mere roligt udtryk. Variationen fra 2 til 4 etager er for meget på sådan en lille grund.

Om projektet oplyser bygherre desuden følgende:

Bygherre ønsker at gennemføre et byggeri, som er bæredygtigt i såvel økonomisk, æstetisk som i miljømæssig forstand – den arkitektoniske værdi vægtes meget højt, og der vil blive anvendt materialer af god kvalitet. Det er ligeledes et ønske fra bygherren, at tagene på bygningerne begrønnes, så de medvirker til optaget af regnvand.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-12-2015

Sagen udsættes, idet forvaltningen går i dialog med bygherren om at tilpasse projektet og variere etagefordelingen, så højden på byggeriet syd for bebyggelsen langs Grønningen reduceres.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Godkendt.

Bilag

Lokalplanforslag til offentlig høring

Punkt 10: Forespørgsel om byggeri på ejendommen Tvedvej 145

15/12387

Resumé

Forvaltningen har modtaget et projektoplæg til opførelse af en etagebebyggelse med op til 33 boliger på adressen Tvedvej 145, umiddelbart øst for højhusene på Tvedvej og ned mod Skamlingvejen og Kolding Fjord.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget godkender, at der igangsættes en planlægning for ejendommen Tvedvej 145 med udgangspunkt i en nærmere bearbejdning af projektet ud fra retningslinjerne nævnt i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om byggeri på ejendommen Tvedvej 145, som ønskes udviklet med et boligprojekt i op til 4 etager.

Planforhold

Ejendommens areal er i Kommuneplan 2013-2025 udlagt til etageboligbebyggelse på højst 15 etager med en maksimal bygningshøjde på 48 m. Projektets realisering vil kræve udarbejdelse af lokalplan.

Plan- og boligudvalgets politik

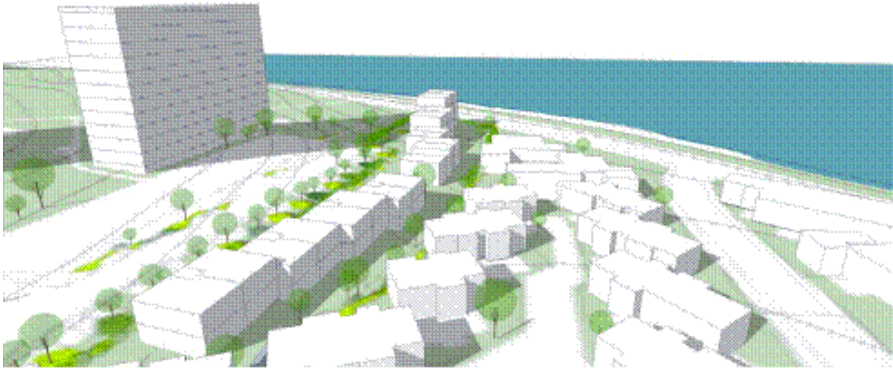
Projektet vil bidrage til et øget udbud af boliger, herunder med attraktiv placering. Dermed vil projektet bidrage til udvalgets fokusområdet om at skabe rammerne for øget bosætning



Projektet

Projektoplægget til boligbebyggelsen omfatter to bygningsstokke med en højde på mellem 2 og 4 etager, med største højde mod Skamlingvejen og Kolding Fjord. Det er hensigten, at projektet i detaljen indpasses i det eksisterende skråningsareal og tilpasses nabobebyggelserne, herunder med hensyntagen til byggematerialer, udformning og fremtræden.

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at projektoplægget er et godt udgangspunkt for projektets indpasning i området. Den ønskede optrapning af etagehøjden mod Skamlingvejen kan ses i sammenhæng med oplægget til Marina Syd projektet, der omfatter højt byggeri ud mod Kolding Fjord omtrentligt nord for Tvedvej 145.



Videre proces

Blandt de tekniske udfordringer, der skal indgå i en nærmere bearbejdning af boligprojektet, vil være

- Skyggeforholdene i forhold til naboerne på Vangen og Rosenholm øst for.
- Indbliksgener og ændrede udsynsforhold fra nabobebyggelserne.
- Hensyntagen til de eksisterende ledningsforhold på ejendommen.
- Overholdelse af grænseværdier for trafikstøjen fra Skamlingvejen.
- Påvirkningen af kystlandskabet.
- Forholdet til Kolding Kommunes arkitekturstrategi, herunder ved projektets indpasning i landskabet og i områdets bebyggelse.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Godkendt.

Punkt 11: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 39 ved Saxovej

14/12055

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at kommuneplantillæg 39 ved Saxovej vedtages endeligt.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 39 ved Saxovej vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillægget er kategoriseret som et B-tillæg, 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.

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden 21. oktober 2015 – 16. december 2016. Der er ikke indsendt indsigelser.

Kommuneplantillægget er udarbejdet med baggrund i, at ejeren af ejendommen Saxovej 1, 6000 Kolding Saxovej K/S ønsker at ombygge en eksisterende erhvervsbebyggelse på ejendommen til boligformål med 7 nye boliger.

Kommuneplantillægget vil dermed understøtte mulighederne for øget bosætning i Kolding Kommune jævnfør Plan- og Boligudvalgets fokusområde om øget bosætning.

Kommuneplantillægget er i tråd med målene i Kommuneplan 2013-2025 Områdeplan 08 Seest, hvor fortætning i og omdannelse af eksisterende bebyggede områder er beskrevet.

Da området er beliggende tæt ved jernbanestrækningen Kolding-Lunderskov vil Kolding Kommune kræve, at man ved ansøgning om byggetilladelse til omdannelse af ejendommen Saxovej 1, 6000 Kolding dokumenterer, at *Miljøstyrelsens Vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner* overholdes i boliger og på udendørs opholdsarealer.

Kommuneplantillæg 39, Saxovej 1 – omdannelse af et erhvervsområde er vedhæftet dagsordenen.

Der udarbejdes ikke en lokalplan for området efterfølgende.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Godkendt.

Punkt 12: Lovliggørelse af vinduer Nørregade 28 i Christiansfeld

15/9540

Resumé

På Plan- og Boligudvalgets møde den 16. februar 2015 blev det besluttet at følge op på, om der i strid mod lokalplanen var isat vinduer i andet materiale end træ, på en række ejendomme beliggende i den historiske bymidte i Christiansfeld.

En af de ejendomme som Forvaltningen har kontaktet i forbindelse med høringen om vinduer er Nørregade 28, hvor det er konstateret, at der er isat vinduer af PVC.

Ejer har den 1. juni 2015 oplyst, at vinduerne i bygningen er dannebrogsvinduer af PVC og monteret i 1996 efter en mundtlig godkendelse fra daværende Christiansfeld Kommune.

Ejer har oplyst, at han ikke er sindet at betale for en tinglysning eller at skifte vinduerne, da de er monteret efter en mundtlig tilkendegivelse fra en byggesagsbehandler i den tidligere Christiansfeld Kommune.

Ejer vil kræve en erstatning fra kommunen såfremt han skal montere trævinduer i sin ejendom, da han mener, at trævinduer vil forringe ejendommens værdi.

Sagen behandles i

Plan -og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forvaltningen påbyder vinduerne i ejendommen lovliggjort gennem tinglysning om at vinduerne skal udskiftes til trævinduer inden 10 år og senest ved ejerskifte.

Sagsfremstilling

Vestre Landsret afsagde en dom den 16. januar 2014. Dommen påbyder ejeren af Kongensgade 8, Christiansfeld, at ændre vinduer fra 2009 af plastik til trævinduer.

I forbindelse med retssagen blev der af ejers advokat udfærdiget en liste over andre mulige ulovlige vinduer og døre i Christiansfeld.

Forvaltningen foretog efterfølgende en besigtigelse af de aktuelle vinduer på stedet.

Forvaltningen sendte den 9. maj 2015 en partshøring ud til de pågældende bygningers ejere. Forvaltningen bad ved hjælp af et skema, som skulle udfyldes med oplysninger vedrørende vinduernes materiale, tidspunkt for montering samt oplysning om eventuelle dispensationer.

Ejer af ejendommen Nørregade 28, oplyste den 1. juni 2015, at vinduerne i bygningen er dannebrogsvinduer af PVC og udført i 1996 efter en mundtlig godkendelse fra daværende Christiansfeld Kommune.

Den gældende lokalplan på det tidspunkt for Christiansfeld, vedtaget den 2. februar 1994, foreskrev, at vinduer skulle udføres som trævinduer.

Forvaltningen sendte den 18. september 2015 et varsel om påbud til bygningens ejer, om at vinduerne skulle lovliggøres inden 12 måneder.

Lovliggørelse kan ske enten ved, at vinduer skiftedes til trævinduer, eller ved at der på ejers bekostning tinglyses en bestemmelse på ejendommen om, at alle vinduerne skal skiftes senest ved ejerskifte.

Den 1. oktober 2015 henvendte ejeren sig i forvaltningen med et brev om, at vinduerne er skiftet i god tro efter henvendelse i forvaltningen. Ejeren oplyste, at han ikke er sindet at betale for en tinglysning.

Den 21. oktober 2015 henvendte ejer sig i forvaltningen og meddelte, at han ikke vil tvinges til at lovliggøre et forhold, han mener ikke er ulovligt.

Han mener dels at have fået mundtlig tilladelse fra en byggesagsbehandler i den tidligere Christiansfeld Kommune i 1995 og dels mener han, at montering af trævinduer vil forringe hans ejendoms værdi. Ejer vil kræve en erstatning på kr. 400.000 fra kommunen, såfremt han skal montere trævinduer i sin ejendom.

Da der ikke foreligger en skriftlig tilkendegivelse om godkendelse af PVC vinduer fra kommunens side, har forvaltningen undersøgt om der er givet mundtligt tilsagn til isættelse af plastvinduer.

Forvaltningen har den 3. november 2015 kontaktet den tidligere nævnte byggesagsbehandler pr. telefon. Vedkommende oplyste, at han i sin tid, som byggesagsbehandler i daværende Christiansfeld Kommune lagde stor vægt på, at lokalplanens regler om trævinduer blev overholdt. Han erindrer derfor ikke, at han skulle have godkendt vinduer i andre materialer.

Forvaltningens bemærkninger

Ved lovliggørelse i form af en tinglysning er der lagt vægt på følgende:

- Såfremt der blev søgt tilladelse til PVC vinduer, ville der ikke være blevet meddelt tilladelse. Dette taler imod en dispensation til at bevare de isatte PVC vinduer.
- Det er væsentligt, at lighedsprincippet efterlevs i forhold til afgørelsen om vinduers udskiftning på Kongensgade 8.
- Proportionaliteten i krav om nye vinduer og værditabet ved dette krav, da eksisterende vinduer stadig er funktionsduelige.
- At PVC vinduerne har siddet i bygningen i 20 år uden påtale eller klager.
- Området skal søges bevaret i forhold til byens optagelse på Unesco's verdensarvsliste.

På baggrund af en samlet vurdering, herunder at vinduerne har siddet upåagtet hen i en årrække, finder forvaltningen at en proportional løsning vil være, at der tinglyses et krav om udskiftning til trævinduer. Således tilsikres det, at lokalplanens krav med tiden kan opfyldes og forholdet bliver lovligt.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Godkendt.

Punkt 13: Godkendelse af gebyrvedtægt for byggesager 2016 med virkning fra 1. februar 2016

15/58

Resumé

Gebyrvedtægt for byggesager 2016 er vedlagt.

Gebyret for simple konstruktioner ændres fra en fast pris på 1.500 kr. til opkrævning efter anvendt tid.

Der opkræves således gebyr efter medgået tid for alle byggesager. Timesatsen er fastsat til 747 kr.

Godkendelsen af taksterne findes i selvstændig takstsag. Nærværende punkt vedrører altså udelukkende, hvilke byggerier og sagsbehandlingsskridt, der kan opkræves byggesagsgebyr for.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at det besluttet

at vedtage gebyrvedtægten med virkning fra 1. februar 2016,

at opkræve byggesagsgebyr efter medgået tid i alle byggesager,

at timetaksten på 747 kr. pr. time fra 2015 fastholdes for 2016.

Sagsfremstilling

Opkrævning af gebyr i byggesager

Gebyrvedtægten er vedlagt i bilag 1.

Byggesagsgebyrer har siden 2014 været beregnet med et fast gebyr på mindre byggerier og efter anvendt tid på øvrige byggerier.

Forvaltningens erfaringer fra den daglige anvendelse, svar på afklarende spørgsmål stillet til Trafik- og Byggestyrelsen samt afgørelser fra Statsforvaltningen har betydet, at der med gebyrvedtægten for 2016 er sket nogle justeringer. Disse gennemgås nedenfor.

Af hensyn til det forvaltningsretlige lighedsprincip kan der ikke dispenseres eller på anden måde ske forskel i fastsættelsen af gebyret fra sag til sag.

Simple konstruktioner

Ved anmeldelse af og ansøgning om byggetilladelse til mindre bygninger som garager, carporte, drivhus, udhuse m.m. er der i 2015 blevet opkrævet et fast gebyr i alle sager.

Erfaringen viser, at der i disse sager ofte er vurderinger, der komplicerer dem og betyder, at de tager længere tid at behandle.

Det faste gebyr kan fastlægges sådan, at indtægterne herfra maksimalt dækker omkostningerne i forbindelse med behandling af disse sager. For at dække omkostningerne, er det forvaltningens vurdering, at et fast gebyr vil få en sådan størrelse, at det for de hurtigere og mere enkle byggesager vil blive opkrævet et uforholdsmæssigt stort gebyr. De vil dermed være med til at dække omkostningerne for de mere tidskrævende og komplicerede byggesager.

Forvaltningen vurderer derfor, at der er rimelighed i at ændre gebyret for simpelt byggeri til opkrævning efter anvendt tid.

Anvendt tid

Opkrævning af gebyr i byggesager har hjemmel i byggelovens § 28, hvilket betyder, at der udelukkende kan opkræves gebyr for den tid, der anvendes til behandling af den konkrete sag inden for byggeloven.

Ved behandling af byggesager sker der ofte vejledning og sagsbehandling inden for anden lovgivning. Herudover er det kun de sagsbehandlingsskridt, som er en naturlig del af en byggesag, som der kan opkræves gebyrer for.

Det vil derfor sjældent være al tiden, der anvendes på en byggesag, som der kan opkræves gebyr for.

Forvaltningen bruger derfor tid på korrekt tidsregistrering med præcis begrundelse for tidens anvendelse, så der ikke opkræves gebyr for den tid, der anvendes til

- vejledning efter forvaltningsloven,
- den tid der anvendes til at drøfte sager med andre afdelinger i forvaltningen,
- svar ved henvendelser til politikere eller ledere samt
- politiske indstillinger
- klager fra naboer
- klager til Statsforvaltningen

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen indstiller, at gebyret fra januar 2016 opkræves efter anvendt tid på alle byggesager fra 2016 til 747 kr. pr. time. Alle der søger om tilladelse eller kvittering for anmeldelse til byggeri betaler i forhold til, hvor kompliceret byggeriet er, og hvilken kvalitet ansøgningsmaterialet har.

Hvis udvalget fortsat ønsker at opkræve en fast pris for simpelt byggeri er dette også muligt. For at omkostningerne i forbindelse med behandlingen af de simple byggerier, dækkes skal der opkræves et fast gebyr på 3000 kr.

Det er også muligt at fastsætte en lavere takst og lade den resterende del skattefinansiere.

Herudover er det også muligt at differentiere i fastpris sagerne, således at der opkræves forskellige gebyrer for de enkelte bygningstyper. De bygningstyper der her er tale om er

- Anmeldelse om nedrivning
- Anmeldelse om simpelt byggeri mindre en 50 m²
- Ansøgning om tilladelse til simpelt byggeri større end 50 m²

Der kan differentieres så der opkræves forskellige faste gebyrer eller så der differentieres mellem fast gebyr og timepris.

Til orientering viser bilag 2, hvilke takster der opkræves for byggesagsbehandling i vores nabokommuner.

I 2016 er budgettet for byggesagsgebyrer på 7,502 mio. kr. Selv med afregning efter medgået tid vurderer forvaltningen, at det ikke er muligt at opnå denne indtægt. Der vil, når resultatet for 2015 foreligger, blive fremsendt en sag med de budgetmæssige udfordringer til behandling.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

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

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Jesper Elkjær) kunne ikke indstille forslaget til godkendelse med den begrundelse at fastpristaksten på 1.500 kr. for småhussager ønskes fastholdt med en opjustering af timetaksten.

Bilag

Bilag 2 Gebyroversigt i andre kommuner.pdf

Bilag 1 Gebyrvedtægt 2016.pdf

Punkt 14: Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 4701, bygningsfornyelse 2015

15/21477

Resumé

Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 4701, bygningsfornyelse 2015.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen imødekommes.

Sagsfremstilling

På Plan- og boligudvalgets møde den 19. oktober 2015, blev ansøgninger vedr. bygningsfornyelse og nedrivninger behandlet, og der blev meddelt tilsagn til ansøgere om i alt 2.333.345 kr. vedr. bygningsfornyelse og 175.500 kr. til nedrivninger, i alt 2.508.845 kr.

Udbetalingerne vil først blive foretaget i 2016, hvorfor budgettet er blevet overført fra 2015 til 2016 ifm. bevillingskontrollen ultimo 2015. Det er på den baggrund, at der søges anlægsbevilling for det overførte beløb.

Det beløb, der er tale om, består af en nettoramme på 1.259.000 kr., svarende til Kommunens andel af udgifterne. Hertil kommer statens udgiftsandel der i forbindelse med, at støttemulighederne er forbedret, og forventes at udgøre ca. 1.700.000 kr., Det samlede beløb udgør således ca. 2.959.000 kr.

Da der på mødet i oktober blev meddelt tilsagn om dækning af udgifter på i alt 2.508.845 kr., resterer der 450.000 kr. Heraf blev det på mødet besluttet at disponere yderligere 237.000 kr. til faldefærdige bygninger. Der igangsættes en opsøgende proces hos bygningsejere, med tilbud om støtte på maksimalt 50 % af nedrivningsudgifterne dog maks. 50.000 pr. bygning til nedrivning.

Det resterende beløb på 213.000 kr. disponeres til yderligere bygningsfornyelse, men er endnu ikke fordelt på konkrete projekter.

Der vil ske en opfølgning på projekterne, der er godkendt, samt de projekter der har fået afslag. Erfaringen viser, at der vil kunne ske justeringer i enkelte projekter ift. om de gennemføres eller ej, hvilket kan give mulighed for, at andre projekter kan blive tilgodeset. I den proces forventes restbeløbet på 213.000 kr. at blive anvendt.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger:

	Udgift	Indtægt
2016	2.959.000 kr.	1.700.000 kr.

Ansøgningen finansieres af de afsatte midler på p.nr. 4606 Ramme til byfornyelse og boligforbedring.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 15: Anmodning om fritagelse fra bopælspligt

15/21447

Resumé

Kolding Kommune har modtaget en forespørgsel fra en borger med folkeregisteradresse i København, om tilladelse at købe en lejlighed til brug som 2. bolig i Kolding, uden at være omfattet af bopælspligt.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles samtykke efter bestemmelserne i Lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 50 Stk. 2.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Byrådet

Forslag

By- og Udviklingsdirektøren foreslår,

at, Kolding Kommune meddeler samtykke til, at en helårsbolig, af boligens ejer, tages i brug til midlertidig benyttelse og, at boligen efterfølgende, af den samme ejer, på ny tages i brug til helårsbeboelse uden ansøgning om samtykke hertil fra Byrådet og,

at Byrådet delegerer kompetencen til behandling af sager efter Lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 50 stk. 2, til By- og Udviklingsforvaltningsdirektøren.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om fritagelse for bopælspligt fra en borger, der har folkeregisteradresse i København, men ofte er i Kolding, og derfor ønsker at købe en lejlighed i Kolding.

Lovgivning

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

Boligreguleringsloven fastlægger regler for huslejustilrettelse og regler for boligernes benyttelse herunder bopælspligt.

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.

Forvaltningens bemærkninger:

Bestemmelserne i Boligreguleringsloven § 50 stk. 2, giver mulighed for at ejeren af en helårsbolig kan opnå samtykke til benyttelse af helårsboligen til sommerbeboelse 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 sommerbolig formål eller lignende, finder forvaltningen, at konsekvenserne ved at meddele samtykke, er meget begrænsede.

Forvaltningen anbefaler, at Byrådet bemyndiger Forvaltningen til at behandle sager efter Lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 50, stk.2.

Forespørgsler og ansøgninger i henhold til de almindelige forvaltningsretlige regler herunder lighedsprincippet.

Behandling af den konkrete sag kræver at der indsendes en konkret ansøgning om samtykke efter Boligreguleringslovens § 50, stk.2.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Et enigt udvalg godkendte indstillingens første 2 ”at’er”, men ønsker at beholde beslutningskompetencen i udvalget, hvorfor det 3. ”at” blev forkastet.

Punkt 16: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Godkendt.

Bilag

Lovliggørelse af vinduer i Christiansfeld

Punkt 17: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Godkendt.

Punkt 18: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-01-2016

Drøftet. Der er ingen aktiviteter til protokollering.