

REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 02-09-2020

Mødedato Onsdag d. 02. september 2020 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Birgitte Kragh, Molle Lykke Nielsen, Benny Dall, Hans Holmer, Jakob Ville, Jesper Elkjær, Poul Erik Jensen, Simon Rømer, Yrsa Mastrup

Indholdsfortegnelse

Orientering om EU-projekt om at gøre fødevarsystemet mere bæredygtigt.....	3
Endelig vedtagelse af lokalplan 0611-13 ved Agrupgård - et boligområde.....	4
Endelig vedtagelse af lokalplan 1113-31 Ved Slugten - et erhvervsområde.....	8
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0415-15 Vonsild Øst med tilhørende kommuneplantillæg 30...	11
Landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2020 tildeling af støtte til bygningsfornyelse - 2. :	19
Styringsredskaber for udlejning i Skovparken/Skovvejen og Munkebo, status pr. juni 2020.....	23
Ansøgning om 4-årig forsøgsordning om direkte udlejning af opgange i Skovparken.....	27
Orientering om nye regler for maksimumbeløb til støttet byggeri.....	29
Mødeplan 2021.....	31
Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.....	32
Orienteringspunkter.....	33
Orientering fra formanden.....	34

Punkt 1: Orientering om EU-projekt om at gøre fødevarsystemet mere bæredygtigt

20/22354

Resumé

Kolding Kommune deltager i et stort 4-årigt EU-projekt om at gøre fødevarsystemet mere bæredygtigt. Forvaltningen orienterer om projektet på udvalgsrådet.

Sagen behandles i

Plan, Bolig og Miljøudvalget (Byrådet og direktionen inviteres via Skype).

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-09-2020

Byrådet var inviteret til at deltage via skype ved gennemgangen af sagen.

Godkendt.

Sagsfremstilling

Et af verdens største programmer for forskning og innovation er EU-programmet Horizon 2020. Budgettet er på 75 mia. euro. Midlerne kan søges af virksomheder, universiteter, kommuner m.fl.

Kolding Kommune er gået sammen med 11 andre byer i Europa (kun en by per land), og ca. lige så mange universiteter, om et fælles 4-årigt projekt om at gøre fødevarsystemet mere bæredygtigt. I Danmark er Kolding udvalgt som en særlig attraktiv part at få med i projektet på grund af Koldings tilgang til design og fokus på cirkulær økonomi. Kolding er den eneste by i Danmark, som er blevet tilbudt at deltage. Projektet vil blive gennemført i et tæt partnerskab med SDU Kolding.

EU-projektet har et samlet budget på 12,2 mill. euro – det vil sige, at det er et meget stort projekt. Budget for Kolding Kommunes andel i projektet er ca. 3,5 mill. kr., og ca. 5 mill. kr. for SDU's andel. Projektet, og det ansøgte budget, er blevet godkendt af EU og aftalerne, som er under udarbejdelse, forventes at være på plads pr. 31. august 2020.

Forvaltningen vil orientere mere detaljeret om projektet på udvalgsrådet.

Punkt 2: Endelig vedtagelse af lokalplan 0611-13 ved Agtrupgård - et boligområde

20/20745

Resumé

Forslaget til lokalplan 0611-13 ved Agtrupgård vil muliggøre ca. 30 nye seniorvenlige boliger centralt i Agtrup. Lokalplanen disponerer planområdet, så det grønne miljø langs Stenderupvej inklusiv alléen bevares, mens nyt byggeri placeres i stedet for gårdens gamle driftslænger og på græsarealet øst for gården. Planforslaget sætter rammer for et moderne byggeri, der i form, proportioner og materialer indpasses i det eksisterende bymiljø.

Forslaget til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden den 8. juni 2020 – 6. juli 2020. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser.

Indsigelserne har givet anledning til, at lokalplanen justres, således at bestemmelser om mulighed for opstilling af en mobilantennemast i planområdet udgår.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 0611-13 ved Agtrupgård – et boligområde vedtages med ændringsforslag A-D, som fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-09-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 3. juni 2020 at offentliggøre forslaget.

Politiske fokusområder m.m

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til at styrke et varieret boligudbud også uden for kommunens største byer. Med lokalplanen er der mulighed for et boligprojektet, der vil styrke Agtrup som en attraktiv by med en bredere vifte af boliger. Der er i byen en stor efterspørgsel på mindre og velbeliggende lejeboliger. Lokalplanen lægger rammerne for en bebyggelse med fokus på fællesskab og gode udearealer, der bygger videre både på områdets eksisterende fysiske kvaliteter og lokalområdets særkende med bofællesskaber og et engageret lokalsamfund.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på byggeriets indpasning såvel i Agtrups bymæssige helhed som i områdets landskabelige kvaliteter.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til fastlæggelse af mulige bygningsmaterialer og indretningen af områdets uderum.



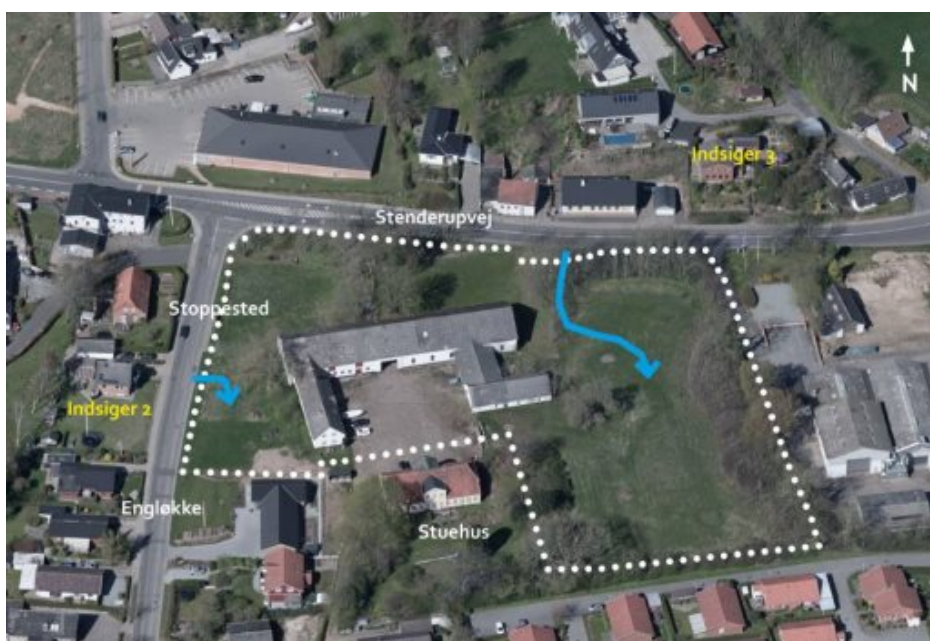
Planområdets fremtidige bebyggelse med de to bebyggelser og landskabet imellem med stier, adgangsarealer og fællesområder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler området i 4 dele: Et grønt område langs Engløkke og Stenderupvej, en ny trelænget bebyggelse, hvor Agtrupgårds driftsbygninger tidligere lå, et parkeringsområde omkring en ny boligvej mod øst og en ny trelænget bebyggelse mod sydøst. De 2 nye bebyggelser vil blive i 1½-plan til boliger enten som rækkehuse eller etageboliger.

Området vil fra Engløkke få en sekundær vejadgang til en mindre parkeringsplads, mens den primære adgang bliver fra Stenderupvej i form af en ny boligvej.

Lokalplanen har bestemmelser, der bevarer områdets karaktergivende terræn og beplantning samt sikrer, at ny bebyggelse lægges sådan, at Agtrupgårds struktur bevares, selvom byggeriet bliver nyt.



Planområdet med markering af nye adgangsveje og indsigere 2 og 3.

Indsigelser

Forslag til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden den 8. juni 2020 – 6. juli 2020. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser. Indsigelserne er vedlagt i bilag 2.

Ejere og beboere nord for planområdet nord for Stenderupvej har fremsendt indsigelse mod, at der kan opstilles en mobilantennemast i planområdet.

Placeringsmuligheder for mobilantennemaster er udpeget som en statslig interesse i lokalplanlægningen for at tilgodese udbygning af mobilt bredbånd og teledækning.

Forvaltningen foreslår, at opstillingsmuligheden for en mobilantennemast udtages af lokalplanen. Ny lovgivning, der overflødiggør udpegningsmuligheder i lokalplaner, er undervejs. Ny teknologi overflødiggør høje master, der i stedet erstattes af mindre sendere, hvis placering til gengæld ikke kan reguleres i almindelige lokalplanlagte områder.

Fra ejere af ejendommen Engløkke 29, som er nabo til planområdet, er fremsendt indsigelse mod placeringen af den nye vejadgang til planområdet fra Engløkke. Indsiger forudser gener blandt andet i form af lys og motorstøj fra den nye overkørsel. Overkørslen er nødvendig for at fordele planområdets trafik og fredeliggøre planområdets centrum for bilkørsel. Ligeledes undgås også markante terræ ændringer i planområdet, når bilparkering kan holdes i udkanten af området, hvor den vil være i niveau med den offentlige vej. Vejadgangen vil betjene en plads til parkering af ca. 14 biler – heraf bliver ca. halvdelen af parkeringspladserne mulige at overdække – samt adgangen til Agtrupgårds stuehus, der er beliggende uden for planområdet. Lokalplanen stiller krav om afskærmende beplantning om parkeringspladsen. Overkørslen kan ikke flyttes, uden at parkeringskapaciteten reduceres, så planområdet skal nydisponeres. Vejadgangen bliver den eneste vejadgang i planområdets vestside; en strækning af Engløkke på omtrent 100 meter. Indsigers ejendom udgør ca. 1/3 af denne distance.

Forvaltningen foreslår, at indsigers ønske om at flytte vejadgangen, ikke imødekommes.

Fra ejer af Stenderupvej 59 beliggende nord for planområdet er indsendt ønske om sikring af planområdets omgivelser mod lys og støj fra kørsel og tekniske installationer i planområdet. Lokalplanen fokuserer på at fastholde de ubebyggede områder langs Engløkke og Stenderupvej. Træer og beplantning bevares, og nye anlæg skal skærmes med beplantning. Trafik og parkering samles, og bebyggelse placeres, så landskabet bevares og friholdes. Mellem indsigers ejendom og planområdet er eksisterende beplantning og ca. 28 meters afstand. Lokalplanen udlægger planområdet til boliger, der er følsom anvendelse og ikke selv tåler støj. Planområdet er disponeret, så det i videst muligt omfang lægger op til gående adgang og attraktive udearealer til ophold. Lokalplanens muligheder er omtrent de samme som de omkringliggende ejendomme. Støj og andre gener reguleres af miljølovgivningen. Forvaltningen foreslår, at indsigers bemærkning tages til efterretning og ikke giver anledning til ændring af lokalplanen.

Ændringsforslag

Ændringsforslag	Fra	Til
A – på side 6	<p>§ 3.7 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, mobilantennemaster m.v. Der kan dog ikke opstilles vindturbiner og vindmøller.</p>	<p>§ 3.7 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, mobilantennemaster m.v. Der kan dog ikke opstilles vindturbiner og vindmøller.</p>
B – på side 8	<p>§ 6.4 Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.7, dog undtaget mobilmaster jf. § 6.7, må have en højde af maks. 3,2 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med</p>	<p>§ 6.4 Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.7 må have en højde af maks. 3,2 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med bestemmelser for den øvrige bebyggelse.</p>

*bestemmelser for den øvrige
bebyggelse.*

§ 6.7

C – på side 9

*Der kan opstilles
mobilantennemast med en højde
på op til 36 meter og med en
placering som vist på kortbilag 4.
Masten skal udformes som en
gittermast.*

§ 6.7 udgår

D – på side 37

*Kortbilag 4: Mobilantennemast
markeret.*

*Kortbilag 4: Mobilantennemast
fjernes fra kortbilag.*

Bilag

Bilag 2_Indsigelser lokalplan 0911-13

Bilag 1_Skematisk oversigt over høringssvar lokalplan 0911-13

Punkt 3: Endelig vedtagelse af lokalplan 1113-31 Ved Slugten - et erhvervsområde

19/8427

Resumé

Forslag til lokalplan 1113-31 Ved Slugten – et erhvervsområde, har været offentligt fremlagt i perioden fra den 13. maj til den 10. juni 2020.

Hensigten med planen er at sikre plangrundlaget for et erhvervsområde med genbrugsplads i lokalplanområdet, beliggende ved Lunderskov.

Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 hørings svar. Hørings svaret har ikke givet anledning til væsentlige ændringer i lokalplanen.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 1113-31 Ved Slugten – et erhvervsområde vedtages med ændringsforslag A, som fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-09-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 6. maj 2020 at offentliggøre forslaget til lokalplanen i (forny)et høring i 4 uger.

Byrådet har tidligere, den 30 april 2019, vedtaget lokalplan 1113-31 (samt tillæg 17 til Kommuneplanen), men lokalplanen bortfaldt af tekniske årsager; Lokalplanen blev offentliggjort 8 uger og 1 dag efter den endelige vedtagelse. En lokalplan bortfalder, hvis den ikke er offentligt bekendtgjort inden 8 uger efter den endelige vedtagelse (jf. planlovens § 32, stk. 2). Kommuneplantillæg 17 bortfaldt ikke, og er derfor gyldigt.

Baggrund

Genbrugspladsen i Lunderskov, beliggende Slugten 6, blev etableret af Lunderskov Kommune i slutningen af 1980'erne ved den tidligere materialegård. Materialegården blev etableret i cirka 1968.

Genbrugspladsen har i en periode haft forlængede åbningstider som en forsøgsordning på baggrund af en midlertidig miljøgodkendelse, men opererer nu igen på grundlag af den tidligere miljøgodkendelse fra 1994.



Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning

Planforhold og formål

Området ligger i landzone og er omfattet af Kommuneplan 2017-2029 (ved kommuneplantillæg 17), som udlægger området til erhvervsformål.

Med planlægningen overføres lokalplanområdet til byzone og udlægges til erhvervsformål og grønt friareal.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet overføres til byzone og udlægges til erhvervsformål og grønt friareal.

Erhvervsområdet opdeles i miljøzoner.

Den nordlige del af lokalplanområdet, delområde 1, som indeholder størstedelen af områdets byggeri, vil fremadrettet *ikke* blive en del af genbrugspladsen, men skal bruges til lagerformål eller tilsvarende, miljøklasse 1-3. En mindre del af dette areal udlægges til plantebælte, som afgrænsning mod nord.

I sydlige del af området, delområde 2, vil der være mulighed for genbrugsplads, miljøklasse 1-5.

Det grønne areal mod øst i lokalplanområdet, syd for Birke Alle, som er en del af genbrugspladsens jordlod, medtages i lokalplanen og fastholdes som grønt friareal. Arealet vil fungere som en grøn adskillelse af boliger og erhverv. Arealet kan indgå i beregningen af erhvervsområdets befæstelsesgrad, herunder give mulighed for regnvandsforsinkelse, som en del af en samlet spildevandsløsning.

Adgang til genbrugspladsen skal ske fra øst. Den tidligere vejadgang i den nordlige ende af lokalplanområdet vil give adgang til arealet med lagerhallerne.

Miljøscreening

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

Høringssvar

Planforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 13. maj til den 10. juni 2020. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 høringssvar.

Høringssvaret er fra Banedanmark vedrørende forholdet til jernbanen vest for lokalplanområdet. De ønsker, at det skal fremgå af lokalplanen, at der skal indhentes tilladelse fra Banedanmark, jf. jernbanelovens § 24, såfremt der skal f.eks.

graves eller tilledes vand til banen.

Forvaltningen har ingen bemærkninger til Banedanmarks ønske, og teksten tilføjes til lokalplanen som ønsket.

Ændringsforslag

Ændringsforslag

Fra Til

A – side 15 i lokalplanens
redegørelse,- tilføjelse til afsnit
om ”Tilladelser efter anden
lovgivning”.

Jernbanen

Der skal indhentes tilladelse fra Banedanmark,
jf. jernbanelovens § 24, hvis der skal f.eks.
graves i nærheden af banen eller tilledes vand
til banen eller dennes grøfter.

Punkt 4: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0415-15 Vonsild Øst med tilhørende kommuneplantillæg 30

19/27529

Resumé

Planlægningen er en opfølgning på Strukturplan for Dalby-Vonsild og skal åbne for realisering af en ny bydel med et lokalcenter, en daginstitution, op til 531 boliger, tilhørende infrastruktur og grønne arealer.

Der er i planlægningen fokus på at sikre varierede boligformer, bevaringsværdier knyttet til eksisterende gårdbebyggelser og diger med læhegn, hensigtsmæssig vej- og stistruktur samt adgang til grønne områder.

Etablering af bydelen forventes at ske i samarbejde mellem Kolding Kommune og private aktører.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 30 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0415-15 Vonsild Øst – en ny bydel sendes i offentlig høring i 8 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af forslag til kommuneplantillægget offentliggøres samtidigt,

at miljørapport for lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-09-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 2. oktober 2019 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg). De foreliggende planforslag er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.



Luftfoto med planområdets afgrænsning.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets Politiske Fokusområde i forhold til understøttelse af Det gode liv og styrkelse af bosætningsmuligheder i Kolding, samt fokusområder Varieret boligudbud og Den attraktive by. Lokalplanen skaber mulighed for en ny bydel med boliger, som matcher forskellige behov – både rækkehuse, parcelhuse på forholdsvis små grunde og parcelhuse på større grunde i samspil med omgivende landskab. Boligområdets attraktivitet understøttes af nærhed til en ny dagligvarebutik og eksisterende skole. Endvidere tager planlægningen afsæt i områdets autenticitet, idet arealer langs Dalby Møllebæk udlægges til bynære naturarealer med stier, mens eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, beskyttede diger og markant beplantning bevares.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på at udviklingen af boligområdet sker med en kvalitet, der bidrager til bedre liv. Planlægningen vil i overensstemmelse med arkitekturstrategiens intentioner bidrage til områdets identitet, da bevaringsværdige elementer og særlige landskabstræk bevares. Desuden arbejdes i planlægningen med adgang til opholdsarealer, natur og rekreative områder og gode sti- og vejforbindelser. Der sættes endvidere fokus på at den nye bebyggelse mod det åbne land understøtter den gode landskabsoplevelse. Endelig tages der højde for de fremtidige klimaforhold ved sikring af tilstrækkeligt areal til håndtering af regnvand.

Baggrund og formål

Planlægningsområdet er udlagt til byudvikling i Kommuneplan 2017-2029. I marts 2018 har Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget godkendt en justering af strukturplanen for Vonsild-Dalby området som afsæt for den fremtidige planlægning for området. Området består i dag af ejendomme med forskellige lodsejere og vil blive udviklet dels som private udstykninger og dels som en kommunal udstykning (kommunen regner med at erhverve en del af jorden efter lokalplanens endelige vedtagelse). Forslag til lokalplanen blev udarbejdet i dialog med områdets lodsejere og udviklere.

Det er formålet med planlægningen at muliggøre etablering af velfungerende bydel med boligområde, lokalcenter og natur- og friluftsområde.

Indkaldelse af idéer og forslag

Der er i perioden fra den 15. oktober 2019 til den 29. oktober 2019 gennemført indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen. Fordi det efterfølgende har vist sig hensigtsmæssigt, at der udskilles et nyt rammeområde til blandet bolig og erhverv omkring gården Povlinesminde, blev der gennemført en supplerende indkaldelse af idéer og forslag i perioden fra den 9. juli 2020 til den 23. juli 2020.

Forvaltningen afholdt desuden et møde med omboende den 24. oktober 2019. Formålet med mødet var at orientere om den kommende byudvikling og høre ønsker til planlægningen. På mødet har forvaltningen modtaget ønsker om blandt

andet sikring af fri luft mellem eksisterende og nye parcelhuse, respektafstand til de bevaringsværdige bygninger og bevaring af spor af den tidligere jernbane. Desuden blev der udtrykt bekymring for gener fra trafikstøj.

Samlet set har forvaltningen modtaget 7 skriftlige henvendelser i forbindelse med indkaldelsen af idéer og forslag. Henvendelserne vedrører blandt andet bekymring for forøgelse af gener fra trafikstøj på Vejlevej for beboere ved Catolhavegyden, hvis haver grænser op til Vonsildvej, efter en trafikstigning på grund af de kommende boliger og butik. Beboere ønsker, at kommunen etablerer en støjmur langs baghaverne. Forvaltningen skal i den forbindelse bemærke, at undersøgelse af miljøpåvirkningen i form af øget trafikstøj indgik derefter i planlægningsarbejdet, og der blev udarbejdet en miljørapport, som konkluderer, at der ikke forventes en hørbar ændring af trafikstøjen. Det skal samtidig bemærkes, at de pågældende eksisterende haver i forvejen er belastet af trafikstøj over de vejledende støjgrænseværdier.

Kommunen er ikke forpligtet til at sørge for støjdemping fra eksisterende veje, og der er heller ikke afsat midler til sådanne tiltag i det kommunale budget for de kommende år.

Vonsildvej har i kommunens Mobilitetsplan status som ”gennemfartsvej”, hvilket betyder, at vejen naturligt skal bære trafik af mere overordnet karakter. I det konkrete tilfælde er Vonsildvej en vigtig indfaldsvej til Kolding by, hvorfor den udover selve Vonsild kobler de sydfør beliggende bysamfund på Kolding. Med åbningen af motorvejstilslutningsanlæg Vonsild ved Ødisvej ultimo 2017 er der skabt en alternativ adgang til motorvejsnettet, hvilket også vil være til gavn for lokalplanområdets beboere. Det nye anlæg betyder dog ikke en ændring af Vonsildvejs status.

Desuden kom der ønsker om mindre bykvarterer med eget særpræg, grønne områder, bevaring af de historiske bygninger med passende respektafstand, bevaring af eksisterende læhegn på beskyttede diger, sikring af grønne rekreative arealer med adgang for offentligheden, og at der i planlægningen tages højde for eventuel fremtidig byudvikling umiddelbart syd for (ønsket indgår i udarbejdelsen af Kommuneplan 2021). Disse ønsker er forsøgt imødekommet i forslaget til lokalplanen.

Derudover, er der fremsat et ønske om et sikker krydsning af Vejlevej for skolebørn ved Catolhavegyden. Forbedring af trafiksikkerhedsmæssige forhold i krydset indgår ikke i lokalplanlægningen, men vil være en naturlig konsekvens, når planområdet udbygges.

Endelig har forvaltningen modtaget input fra Miljøstyrelsen med oplysninger om, at dele af planområdet er udlagt som naturbeskyttelsesområde og økologisk forbindelse samt en påmindelse om, at kommende kommuneplantillæg skal indeholde en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Den nødvendige redegørelse fremgår af forslaget til kommuneplantillægget, mens forslag til lokalplanen respekterer retningslinjer gældende i de ovennævnte udpegninger.

De indkomne input og et skematisk oversigt over disse fremgår af bilag.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny bydel med et lokalcenter, en daginstitution, op til 531 boliger, tilhørende infrastruktur og grønne arealer.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 45 ha beliggende i landzone. Området overføres til byzone med lokalplanens endelig vedtagelse.

Forslag til lokalplanen er vedlagt som bilag.



Kortbilag 4 til lokalplanforslaget viser områdets overordnet disponering.

Disponering

Lokalplanområdet disponeres med en fordelingsvej fra den eksisterende rundkørsel på Vonsildvej, hvorfra der vil være stamveje og boligveje til vejbetjening af de enkelte delområder.

Det største areal i lokalplanen udlægges til boliger i form af åben/lav (fritliggende enfamiliehuse) og tæt/lav boligbebyggelse (klynge, række-, dobbelt- samt kædehuse og lignende) med tilhørende fælleshuse for områdets beboere med f.eks. socialt samværs-, vaske- og/eller værkstedsfaciliteter. Det er i planlægningen fokus på at skabe mulighed for forskellige boligtyper og varierede grundstørrelser. Lokalplanen indeholder bestemmelser om et maksimalt antal boliger i delområderne. Bestemmelserne er fastlagt på baggrund af en vurdering af en hensigtsmæssig boligthed i området. Der kan i lokalplanområdet samlet etableres op til 531 boliger.

Som alternativ for boliger på et centralt beliggende areal giver lokalplanen mulighed for etablering af en daginstitution. Der forventes, at byudviklingen i Vonsild vil skabe behov for en ny daginstitution, men der er ikke afsat budgetmidler til byggeriet.

I et lokalcenter tættest på den eksisterende rundkørsel på Vonsildvej åbner lokalplanen mulighed for detailhandel med dagligvarer, liberale erhverv, privat og offentlig serviceerhverv, café, restaurant, tankstation og bilvaskehal samt fritidsformål i form af fitnesscenter eller lignende.

Mod øst, langs Dalby Møllebæk, udlægges et natur- og friluftsområde med regnvandsbassiner.

Bevaring

I den nordlige del af lokalplanområdet ligger Padholm og Povlinesminde – gårdbebyggelser med bevaringsværdige bygninger og tilhørende haver. For at sikre disse for fremtiden, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at det kræver Byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre på disse bygninger. Det er intentionen med planlægningen, at de bevaringsværdige bygninger skal være synlige og virke identitetsskabende i det nye boligområde.

Lokalplanen giver mulighed for, at stuehuset til Padholm omdannes til en bolig med en stor have, mens stuehuset og driftsbygninger til Povlinesminde indrettes til boliger eller lettere erhverv i form af café, restaurant, forsamlingslokaler, kontor, liberale erhverv, privat og offentlig serviceerhverv. Povlinesmindes sydvendte have bibeholdes, og der sikres en afstand fra de bevaringsværdige bygninger til ny bebyggelse, så Povlinesminde fortsat opleves som en bygningsmæssig egen helhed. Bevaring af haven og beplantningen understøtter bevaring af det historiske miljø.

Arkitektur

Den maksimale bygningshøjde i lokalplanområdet fastlægges på 2 etager og 8,5 meter (undtaget en mobilantennemast på 36 meter). Lokalplanen lægger op til kun én etage og lavere bygningshøjder tættest på Vonsildvej, for at bebyggelsen ikke bliver påvirket af trafikstøj, samt i den østlige del for ikke at virke dominerende i forhold til de bevaringsværdige bygninger ved Povlinesminde og landskabsformer.

Med bestemmelser for hvilke farver og materialer samt tagformer, der kan anvendes i bebyggelse i lokalplanområdet, sikres en samlet helhed, selvom bebyggelsen kan få forskellig størrelse og udtryk. Det er intentionen at give mulighed for såvel traditionel som moderne arkitektur.

Skiltning

Lokalplanen regulerer skiltning i området for at sikre, at skiltningen ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne. I tilknytning til lokalcentret tillader lokalplanen ét pylonskilt med en maksimal højde på 9 meter til skiltning for alle virksomheder i lokalcentret. I tilknytning til erhverv ved Povlinesminde tillades et mindre pylonskilt på 3 meter. Dertil kommer mindre henvisningsskilte.

Grønne områder

Lokalplanen udlægger fælles grønne arealer i delområder med boliger og et stort grønt område langs Dalby Møllebæk. Grønne kiler med stiforbindelser skaber adgang fra boliger til de grønne arealer langs bækken.

De grønne arealer langs Dalby Møllebæk er en del af et grønt strøg langs bækken, som starter længere mod nord og udgør en vigtig rekreativ kile i byen. Bestemmelserne i lokalplanen sikrer, at delområdet vil fremstå som en naturlig forlængelse af naboarealer mod nord, men tillader samtidig en vis variation i beplantning og anlæg til den rekreative brug.

Langs Dalby Møllebæk og i lavninger i den sydlige del af lokalplanområdet udlægges arealer til regnvandsbassiner. Regnvandsbassinerne skal anlægges i samspil med omgivende grønne arealer og opholdsarealer. Det er hensigten at udvikle et boligområde, hvor udearealer og landskabelige kvaliteter bidrager til bydelens attraktivitet.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om bevaring af eksisterende diger med tilhørende læhegn som landskabselementer med fortællerværdi om områdets fortid. Terrænformen af det tidligere jernbanetrace i den vestlige del af området søges ligeledes bevaret og sikret som landskabeligt og kulturhistorisk element.

Veje og stier

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den eksisterende rundkørsel på Vonsildvej, hvilket samlet set giver den mest hensigtsmæssige vejbetjening af området. Med denne vejtilslutning ledes trafikken fra det nye byudviklingsområde ud til det overordnede vejnet på en måde, som sikrer de bløde trafikanter. Den trafik, der skal på motorvejen, vil sandsynligvis søge mod motorvejstilslutningen i Ødis, og dermed bliver der ikke yderligere pres på krydset Vonsildvej/Tankedalsvej og motorvejstilslutningen Tankedalsvej.

I lokalplanen udlægges en fordelingsvej, stamveje, de længste boligveje og vejadgange til vejbetjening af de enkelte delområder.

Der er i planlægningen fokus på at skabe et stisystem med god adgang til skolen og daginstitution vest for Vonsildvej, til den nye dagligvarebutik, til de grønne arealer langs Dalby Møllebæk og til de tilstødende eksisterende boligområder nord for lokalplanområdet. I lokalplanen udlægges derfor et stisystem, blandt andet med krydsning af sti til skole med Vonsildvej i krydset med Catolhavegyden. Desuden udlægges et par forbindelsesstier til fremtidigt byudviklingsområde på den østlige side af Dalby Møllebæk.

I forhold til naboboligområdet mod nord giver lokalplanen også mulighed for en bussluse til Blåbærvej, så fremtidige beboere i området og resten af Vonsild får en optimal betjening med offentlig transport.

Støj

Den vestlige del af lokalplanområdet, tættest på Vonsildvej, er belastet af trafikstøj fra vejen. Desuden forventes en vis trafikstøjbelastning ved den vestlige del af fordelingsvejen, hvor der forventes mest trafik. Lokalplanen åbner for etablering af lokalcenter, som med støj fra varelevering, og vaskehallen kan belaste de nærmeste omgivelser.

De i lokalplanen tilladte boliger og opholdsarealer er støjfølsom anvendelse i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. I forbindelse med lokalplanlægningen er der derfor udarbejdet støjredegørelser, som kortlægger støjbelastning og beskriver relevante afværgeforanstaltninger. Støjredegørelserne fremgår af bilag til lokalplanen.

Med krav om etablering af støjvolde og begrænsning af bebyggelsens højde sikrer lokalplanen, at grænseværdierne for trafikstøj bliver overholdt på boligarealerne. I forhold til virksomhedsstøj fra lokalcenter stiller lokalplanen krav om, at

der skal etableres støjafskærmning enten i form af støjmur eller i form af jordvolde.

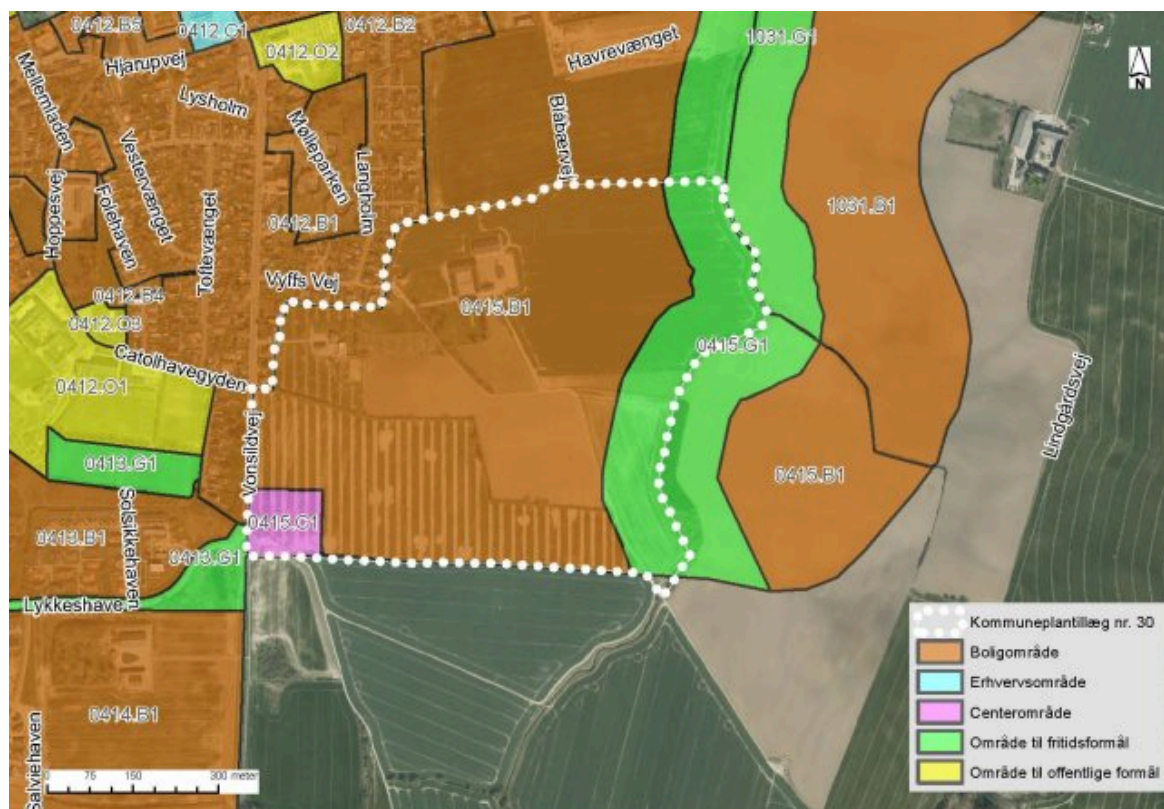
Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget, som omfatter samme område som forslag til lokalplanen, justerer kommuneplanen i det omfang, som er nødvendig for at sikre lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen.

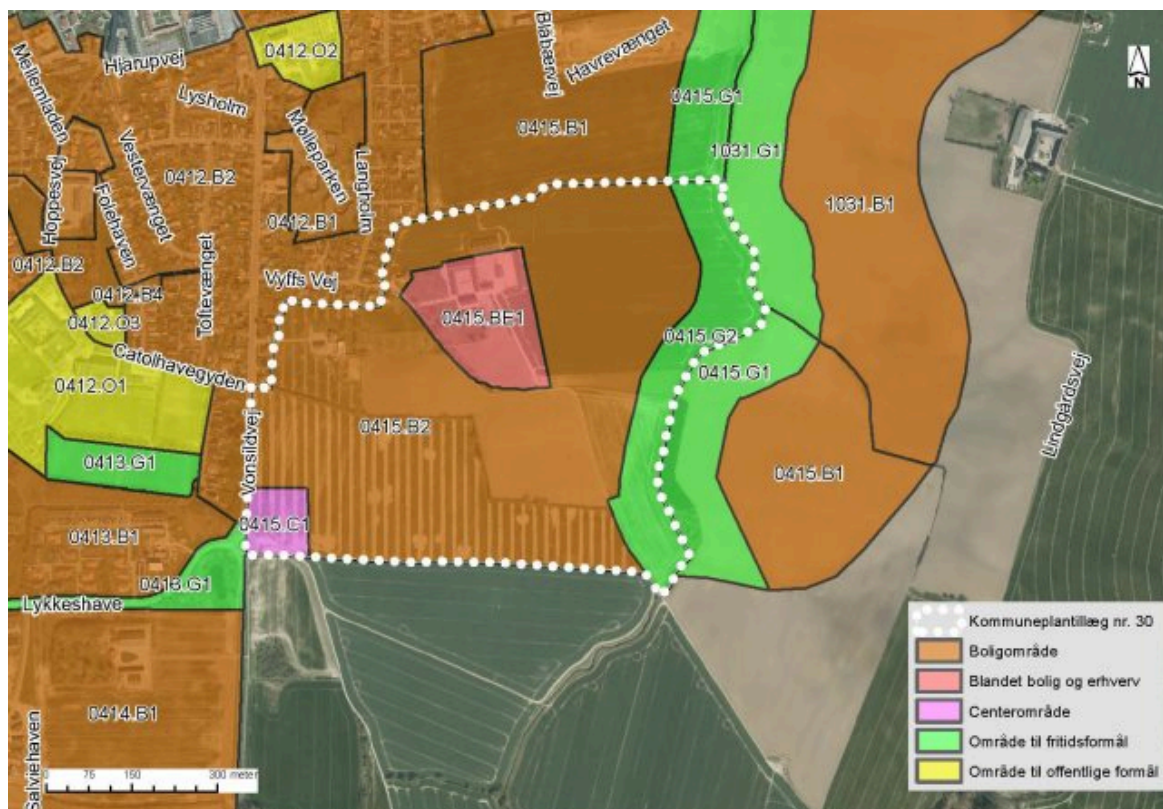
Kommuneplantillægget medfører følgende ændringer i Kommuneplan 2017:

- der justeres forløbet af afgrænsning mellem rammeområder udlagt til lokalcenter, bolig og til grønt område samt mod det åbne land syd på,
- der udskilles nye rammeområder udlagt til bolig og grønt område med ændrede supplerende bestemmelser,
- der udskilles et nyt rammeområde til blandet bolig og erhverv omkring Povlinesminde, med mulighed for boliger, kulturelle formål, restaurant, kontor og serviceerhverv,
- der justeres detailhandelsramme for lokalcentret Padholm,
- kommuneplanen opdateres i forhold til rækkefølgeplan og princip for udbygning i Vonsild Øst.

Forslag til kommuneplantillægget er vedlagt som bilag.



Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for kommuneplantillæg 30.



Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning efter kommuneplantillæg 30.

Aftale om tildeling af vejrettigheder mv.

Der vil ikke være offentlige veje i området, fordi området ses som et lukket område uden gennemkørende trafik, og hvor al trafik genereres af beboere eller af personer med ærinde i selve området. Det betyder, at den skitserede fordelingsvej, som skal vejbetjene byudvikling på arealer tilhørende de 3 lodsejere, skal være en privat fællesvej.

I den forbindelse har forvaltningen indledt dialog med lodsejerne og de fremtidige udviklere med henblik på at indgå en frivillig aftale om finansiering af fordelingsvejen og tildeling af vejrettigheder. Der forventes, at aftaleparterne (herunder blandt andet Kolding Kommune) vil bidrage til etablering af de relevante strækninger af vejen forholdsmæssigt til de ved lokalplanen opnåede byggeretter (opgjort efter antal boliger eller areal til erhverv). Udkast til aftalen udarbejdes, mens forslag til lokalplanen fremlægges i offentlig høring. Når lokalplanen bliver endelig vedtaget, kan aftalen indgås.

Kommunen har mulighed for at fordele anlægsomkostninger og tildele vejretter. Frivillige aftaler mellem lodsejere og udviklere ses dog som en mere smidig proces.

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at lokalplanen kan resultere i én sandsynlig miljøpåvirkning, der kan være væsentlig. Den potentielle miljøpåvirkning er påvirkningen fra støj fra øget trafik på Vonsildvej på næromgivelserne uden for lokalplanområdet. Det bør derfor belyses, om realisering af lokalplanen kan medføre sundhedsmæssige risici for beboere af eksisterende boligområder ved Vonsildvej.

Som et grundlag for beslutningen om at fremlægge planforslag og senere meddele tilladelse til projektet er der derfor udarbejdet miljørapport. Den indeholder beskrivelser og vurderinger af den mulige miljøpåvirkning, som vil kunne forekomme som følge af etablering af den nye bydel.

Miljørapporten konkluderer, at støjen vil forøges med 0,5 - 1,2 dB ved de eksisterende boliger langs Vonsildvej i området mellem Lykkeshave og Vyffs Vej. En ændring af støjen med ca. 1 dB betragtes ikke som en tydeligt hørbar ændring (jf. kapitel 2 i COWIs støjrapport). Det vurderes på denne baggrund, at en realisering af lokalplanen ikke vil føre til en væsentlig miljøpåvirkning.

Miljøscreeningen viser samtidig, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af kommuneplantillæg 30, fordi kommuneplantillægget ikke giver anledning til nye miljøpåvirkninger. Den potentielle miljøpåvirkning fra trafikstøj knytter sig til lokalplanens bestemmelser om vejbetjening af hele lokalplanområdet via den eksisterende rundkørsel på Vonsildvej.

Miljøscreeningen og miljørapporten fremgår af bilag.

Tidsplan

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden oktober-november 2020. Denne høringsperiode anses for nødvendig, fordi kommuneplantillægget har principiel betydning (er baseret på foroffentlighed) og planlægningsområdet er forholdsvis stort.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages i januar 2021.

Bilag

Miljørapport - Lokalplan 0415-15

Kommuneplantillæg 30_forslag

Miljøscreening LP0415-15 og KPT30

Indkomne idéer og forslag

Skematisk oversigt over indkomne idéer og forslag

Lokalplan 0415-15_forslag

Punkt 5: Landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2020 tildeling af støtte til bygningsfornyelse - 2. runde

20/8842

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har fra 3. juli 2020 til 10. august 2020 annonceret om muligheden for at få tildelt restmidlerne fra puljerne til Landsbybygnings- og byfornyelsesstøtte til bygningsfornyelse i form af støtte til udvendig istandsættelse af bevaringsværdige og ældre bygninger eller nedrivning af faldefærdige bygninger.

Fristen for indsendelse af ansøgninger i denne årets 2. runde var fastsat til den 10. august 2020. Der indkom ansøgninger til 5 ejendomme inden ansøgningsfristens udløb. Heraf foreslår forvaltningen 3 ejendomme til en andel af restmidlerne. Herved bliver alle årets landsbybygnings- og byfornyelsesstøttemidler fordelt.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles tilsagn om støtte til bygningsfornyelse til ejendommene:

- Dybbølvej 1, Kolding tildeles 28.314 kr.
- Møllebakken 5, Sdr. Bjert tildeles 176.796 kr.
- Stenderupvej 226, Sdr. Stenderup tildeles 281.342 kr.

at der meddeles afslag til følgende ejendomme:

- Gl. Ålbovej 22, Sdr. Stenderup
- Markdanersgade 1, Kolding

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-09-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 1. april 2020 følgende kriterier for tildeling af Landsbybygnings- og byfornyelsesstøtte 2020:

- Bygningens bevaringsmæssige værdi samt projektets karakter i forhold til at bevare eller styrke bygningens bevaringsværdier.
- Projektets gevinst for bygningens nærmiljø og projektets sammenhæng med en eventuel beliggenhed i kulturhistorisk miljø.
- Projektets arkitektoniske forbedring af bygningens facadeudtryk, så projektet bliver en visuel gevinst/forskønnelse af helheden.
- Projektets betydning for bygningens energiforbrug.
- Bekæmpelse af fysisk fare og sundhedsfare i bygninger, bl.a. i form af skimmelsvamp og risiko for nedstyrtning af bygning.

Kriterierne er formuleret ud fra Kolding Kommunes Arkitekturstrategi og Byfornyelsesloven.

Uddybende bemærkninger til kriterierne kan læses i bilag 1.

På mødet den 1. april 2020 besluttede Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, at årets støttemidler skulle fordeles i 3 dele: Landsbybygningsfornyelsesstøtte på 1.509.782 kr., støtte til UNESCO verdensarvsområdet i Christiansfeld på 600.000 kr.

og en Byfornyelsespulje 2020 på 482.545 kr. Hertil kom samlet 200.000 kr. til nedrivningsstøtte til bygninger i by og på land.

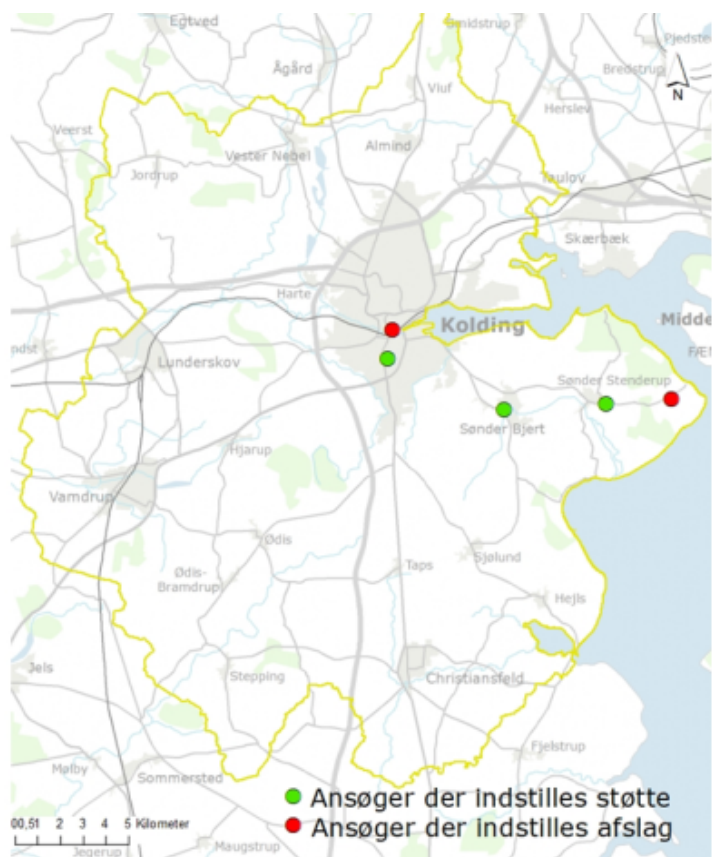
Landsbybygningsfornyelse er målrettet ejendomme beliggende i det åbne land eller i byer med indtil 4.000 indbyggere. Byfornyelsespulje 2020 blev i år ikke reserveret til en eksakt geografi.

På Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets møde den 3. juni 2020 fordeltes samlet 2.105.029 kr. til i alt 15 ejendomme. Herefter var der i rest 28.314 kr. til byfornyelsesstøtte og 458.984 kr. til landsbybygningsfornyelsesstøtte. På mødet den 3. juni 2020 blev det besluttet at annoncere disse midler til ansøgning gennem en 2. runde i sensommeren.

Forvaltningen har fra 3. juli 2020 til 10. august 2020 informeret og annonceret om muligheden for igen at få tildelt Landsbybygnings- og byfornyelsesstøtte til udvendig istandsættelse af bevaringsværdige bygninger eller nedrivning af faldefærdige bygninger.

Fristen for indsendelse af ansøgninger/forslag var fastsat til den 10. august 2020. Der er indkommet 5 ansøgninger inden ansøgningsfristens udløb. Også i denne ansøgningsrunde er der ingen ansøgninger om nedrivningsstøtte. Ligeledes har ej heller forsamlingshuse søgt om støtte.

Der er søgt om støtte til byggearbejder med samlet værdi på i alt 2.586.861 kr.



Ansøgere til årets 2. runde støttepuljer. Forvaltningen foreslår støttetilsagn til de med grøn markerede prikker og afslag til de med rød markerede prikker.

I 2. runde opdeltet støtten i de 2 dele: Byfornyelsesstøtte og landsbybygningsfornyelsesstøtte. Det er en opdeling, der har direkte sammenhæng med de bagvedliggende kilder til midlerne.

Landsbybygningsfornyelsesstøtte

Forvaltningen annoncerede puljen i dagspressen og i kommunens landsbysamarbejde.

Der er indkommet 3 ansøgninger. Forvaltningen foreslår, at 2 tildeles støtte.

Forvaltningens forslag tildeler 458.139 kr. til ejendomme i landsbyer og det åbne land.

Dermed er der et restbeløb på 845 kr. fra reservationsrammen til landsbybygningsfornyelsesstøtte.

Byfornyelse 2020

På baggrund af erfaringer fra tidligere år, og puljens beskedne størrelse, blev Byfornyelse 2020 ikke dedikeret et enkelt tema eller en fast geografi, men holdt åben, så ansøgninger fra ejendomme med en markant placering, stor arkitektonisk og/eller lokalhistorisk betydning kunne prioriteres.

Der er indkommet 2 ansøgninger. Forvaltningen foreslår, at den ene ejendom tildeles støtten.

Forvaltningens forslag tildeler 28.314 kr. til byfornyelse.

Dermed er der ikke et restbeløb i reservationsrammen til byfornyelsesstøtte.

Kommunens budget til landsbybygningsfornyelsesstøtte og byfornyelse 2020

På Kolding Kommunes budget for 2020 er der afsat 1.500.000 kr. til byfornyelse, nedrivningsstøtte og udgifter til bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp. I alt reserveres 450.000 kr. til nedrivningsstøtte og til afholdelse af udgifter i forbindelse med skimmelsvampebekæmpelse i boliger.

Kolding Kommune modtog et statsligt tilsagn på 1.084.891 kr. til landsbyfornyelse. Det statslige tilsagn forudsætter medfinansiering fra Kolding Kommune 1:1. Fra tidligere år (2018 og 2019) var der ikke anvendte statslige støttetilsagn, som blev bragt i spil i år. De kræver samme kommunale medfinansiering 1:1.

Der er dermed et samlet budget i 2020 på 3.493.374 kr. til brug for landsbybygningsfornyelsesstøtte, byfornyelsesstøtte, nedrivningsstøtte og skimmelsvampebekæmpelse.

Kilder til støttemidler	Beløb i kr.
Budget 2020, Kolding Kommune	1.500.000
Statslig landsbyfornyelsesramme fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet for 2020	1.084.891
Uudnyttede statslig landsbyfornyelsesramme fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet for 2018	451.047
Uudnyttede kommunale byfornyelsesmidler fra 2018	303.733
Uudnyttede statslig landsbyfornyelsesramme fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet for 2019	45.000
Uudnyttede kommunale byfornyelsesmidler fra 2019	108.703
Samlet	3.493.374

Dermed kunne der annonceres følgende støttepuljer – med fradrag af nedrivningsstøttemidler:

- Landsbybygningsfornyelsesstøtte på 1.509.782 kr.
- Støtte til UNESCO verdensarvsområdet i Christiansfeld på 600.000 kr.
- Byfornyelsespulje 2020 på 482.545 kr.

På sit ekstraordinære møde den 18. juni 2020 besluttede Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, at resten af den statslige ramme fra 2018 på 451.047 kr., der var uafklaret, da årets støttemidler annonceredes den 1. april 2020, blev tildelt Kolding Kommunes egen igangværende nedrivning og oprensning af den tidligere tankstation på Kongensgade i Christiansfeld.

Tildeling af støtte

Forvaltningens forslag til fordeling af støtte er baseret på de fastsatte tildelingskriterier.

De enkelte projekter og deres dele er vurderet nøje i forhold til de søgte byggearbejders betydning for bygningernes bevaring, deres betydning for det nære byggede miljø og deres sammenhæng med bygningernes bevaringsmæssige værdi. Endelig er vurderet, hvor der opnås mest værdi for pengene.

Vurderingerne af de enkelte ejendomme fremgår med bevaringsmæssig værdi, planlagte byggearbejder, bemærkninger og foreslået støttebeløb i bilag 2.

Afslag på støtteanmodning

Forvaltningen foreslår, at 2 ejendomme gives afslag på støtte:

Til ejendommen Gl. Ålbovej 22, Sdr. Stenderup er der søgt om støtte på 820.007,50 kr. til et nyt naturskifertag. Det ansøgte projekt er oplagt at støtte med landsbyfornyelsesstøttemidler. Ejendommen er både historisk og karakteristisk for området. Men da 2. runde landsbybyggningsfornyelsespuljens midler er begrænsede, foreslås det, at ansøgningen afslås, men ansøger opfordres til at ansøge en kommende pulje i forsommeren 2021.

Til ejendommen Markdanersgade 1, Kolding er der søgt om støtte på 167.500 kr. til ny puds på gedefacade og ny zinkbeklædning af den gennemgående tagkvist. Ejendommen har i 2019 modtaget støtte til nyt adgangs- og vinduesparti i stuetagen. Det nu ansøgte er fint i forlængelse heraf. Da 2. runde byfornyelsespuljens midler er stærkt begrænsede, foreslås det, at ansøgningen afslås, men ansøger opfordres til at ansøge en kommende pulje i forsommeren 2021.

Nedrivning af faldefærdige huse

Der er ikke modtaget nogen ansøgninger om støtte til nedrivning i ansøgningsperioden. Der kan tildeles en ejendom maks. 50.000 kr. og maks. 50 % af omkostningerne til nedrivning.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget bemyndigede den 1. april 2020 forvaltningen til at behandle og administrere nedrivningspuljen, da nedrivningsemner også fremkommer uden for den ordinære ansøgningsperiode. Hvis ikke hele det reserverede beløb på 200.000 kr. bliver søgt, vil eventuelle tiloversblevne midler efter den 31. december 2020 blive overført til næste års pulje.

Beløbsstørrelse, tinglysning og dokumentation

På alle ejendomme, der modtager støtte større end ca. 50.000 kr., tinglyses en deklaration på ejendommen om hel eller delvis tilbagebetaling af støtten, hvis ejendommen inden for et åremål på 5 år til 20 år afhændes og opnår større salgsværdi på grund af forbedringen. Tilbagebetalingsdeklarationen er indført for at sikre, at der ikke sker spekulation i modtagelse af tilskud.

Tilbagebetalingsdeklarationen tinglyses med en løbetid på 5 år for ejendomme, der har modtaget indtil 500.000 kr. For hver 100.000 kr. herudover tillægges løbetiden 1 år.

Tinglysningen foretages i henhold til Plan- og Boligudvalgets beslutning vedtaget den 8. februar 2016. I støttebeløb, som er foreslået ovenfor, til de enkelte ejendomme, er der indregnet mulige udgifter til tinglysning (1.700 kr. pr. ejendom).

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

Bilag

Bilag 2 Oversigt over ansøgninger til Byfornyelsespuljen 2020 - 2. runde

Bilag 1 Uddybende bemærkninger til støttekriterierne

Punkt 6: Styringsredskaber for udlejning i Skovparken/Skovvejen og Munkebo, status pr. juni 2020

20/15168

Resumé

Som et led i indsatsen for at få Munkebo og Skovvejen/Skovparken af regeringens ghettoliste er der indført brug af styringskriterier for udlejningen i områderne. På mødet gør udvalget foreløbig status efter ca. 1,5 år med obligatorisk fleksibel udlejning og ca. 1 år med kombineret udlejning.

Sagen fremlægges til drøftelse i Udvalget for Udfordrede Boligområder, inden Plan-, Bolig- og Miljøudvalget skal forholde sig til evalueringen af styringsredskaberne på udvalgmødet den 2. september 2020.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at sagen drøftes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-09-2020

Drøftet. Udvalget ønsker en opfølgning på udviklingen før sommerferien 2021.

Sagsfremstilling

Som et led i parallelsamfundspakken blev der fra den 1. december 2018 indført obligatorisk fleksibel udlejning i Munkebo og Skovvejen/Skovparken. Der blev herved givet fortrinsret til boliger i området til personer i beskæftigelse eller under uddannelse. Samtidig blev det indført, at ansøgere til en bolig i områderne blev bedt om at fremvise straffeattest. Et mindretal bestående af Ø og B stemte ved Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets behandling af sagen den 9. januar 2019 imod brugen af sidstnævnte styringsredskab.

Hensigten med, at boligorganisationer kan forlange, at den boligsøgende før indgåelse af en lejekontrakt fremlægger ren straffeattest for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand, er at give boligorganisationerne mulighed for at afvise kriminelle, som ønsker at bosætte sig i de pågældende boligområder.

Fra den 1. juli 2019 blev endnu et styringsværktøj taget i brug - nemlig kombineret udlejning. Dette indebærer, at såfremt ansøger og ansøgers ægtefælle/samlever modtager kontanthjælp, uddannelseshjælp eller integrationsydelse og ikke bor i områderne i forvejen, kan ansøger ikke leje en bolig i områderne. Boligorganisationerne har et tæt samarbejde med Kolding Kommune om disse data.

Formålet med tiltagene er samlet set at påvirke de kriterier, der danner baggrund for regeringens ghettoliste, så områderne på længere sigt ikke længere opfylder kriterierne.

Tabel 1: tal for Skovvejen/Skovparken jf. ghettolisten pr. 1. december 2019

	<i>Skovvejen/Skovparken 2019 (på listen siden 2010)</i>	<i>Skovvejen/ Skovparken 2019 Antal "helårspersoner" over maximums- grænsen</i>
Uden tilknytning til arbejdsmarkedet (max 40 %)	39,8%	3 personer
Kun grundskole (max 60 %)	72,7%	110 personer
Gennemsnitlig indkomst (min. 55 %)	59,4%	
Dømte (justeres løbende: 2,2)	2,35%	5 personer

%)

Indvandrere og efterkommere 65,9% 370 personer

Tabel 2: tal for Munkebo jf. ghettolisten pr. 1. december 2019

	<i>Munkebo 2019</i> (på listen siden 2012)	<i>Munkebo 2019</i> Antal "helårspersoner" over maximumsgrænsen
Uden tilknytning til arbejdsmarkedet (max 40 %)	40,5%	5 personer
Kun grundskole (max 60 %)	72,2%	72 personer
Gennemsnitlig indkomst (min. 55 %)	65,5%	
Dømte (justeres løbende: 2,2 %)	1,59%	5 personer
Indvandrere og efterkommere	61,7%	171 personer

Den seneste ghettoliste fra december 2019 viser, at områderne på kriterierne kriminalitet og beskæftigelse ligger tæt på grænseværdierne. En positiv udvikling ift. begge kriterier understøttes af styringsredskaberne.

På mødet gør udvalget foreløbig status efter ca. 1,5 år med obligatorisk fleksibel udlejning og ca. 1 år med kombineret udlejning. Boligorganisationernes svar er indhentet med svarfrist pr. 1. juni 2020.

<i>Boligorganisation / boligområde</i>	<i>AAB, afd. 21 Skovparken</i>	<i>Boligselskabet Kolding, afd. 2, Skovvejen</i>	<i>ALFABO, afd. 103 (tidl. afd. 101-0) Munkebo</i>
<i>Obligatorisk fleksibel udlejning:</i> Hvor mange har benyttet kriteriet siden indførelsen pr. 1.12 2018?	15 ansøgere har benyttet kriteriet om at være i arbejde 12 ansøgere har benyttet kriteriet om at være under uddannelse.	15 med dokumentation for arbejde. 2 med dokumentation for pension. 5 med dokumentation for uddannelse.	49
Hvilke effekter ser boligorganisationen af fleksibel udlejning i det udsatte boligområde?	Det er et attraktivt tilbud, der sammen med de kombinerede udlejningsregler er med til at ændre beboersammensætningen. Der er også boligsøgende, som er i arbejde, men ikke benytter sig af de fleksible udlejningsregler.	Vi ser det som positivt, men der er desværre ikke mange, der benytter sig af det.	Nogle ansøgere benytter ordningen til at få en bolig hurtigere.
<i>Fremvisning af straffeattest:</i> Hvor mange er blevet afvist siden indførelsen af kriteriet?	Siden ordningens start har vi afvist udlejning til 3 boligsøgende pga. manglende straffeattest.	Der er blevet afvist udlejning til 2 boligsøgende pga. straffeattest.	Der er afvist 2- 3 ansøgere, fordi de ikke kunne fremvise en ren straffeattest

(her har de fremsendt straffeattesten til os, som har den haft anmærkninger). Der kan have været flere, som egentlig har fået boligen, men så bare har meldt ”afbud” til den, når vi har meddelt dem kravene om en ren straffeattest.

Hvilke effekter/oplevelser har boligorganisationen med brugen af styringsværktøjet?

Vi oplever stort set kun positiv respons i forhold til kravet om fremvisning af straffeattest.

Der opleves at boligsøgende og sagsbehandlere hos kommunen ikke er bekendt med de nye regler, og når man forklarer dem det, så må de indrømme, at de så ikke kan komme ind deroppe alligevel, og sagsbehandlerne må finde andet sted til dem, de skal hjælpe med at finde ny bolig til.

Vi synes egentlig ikke, vi får så meget respons på kravet om en ren straffeattest, men nogle enkelte reagerer positivt på det – altså at det er fint, man skal fremvise en ren straffeattest

Kombineret udlejning:

Hvor mange ansøgere er afvist siden indførelsen pr. 1.7 2019?

3 ansøgere er afvist af Kolding Kommune

2 ansøgere er blevet afvist.

1

Hvilke effekter ser boligorganisationen af kombineret udlejning i det udsatte boligområder?

Vi formoder, at der over tid og i kombination med de fleksible udlejningsregler vil ske en ændring i beboersammensætningen.

Efterspørgslen er faldet efter, at afdelingen er begyndt at leje ud efter de kombinerede udlejningsregler. Det giver pt. lejeledighed. Beboersammensætningen vil gradvist ændre sig i løbet af de kommende år, hvilket er positivt.

Vi bruger den som noget positivt, når vi taler med ansøgere, men det gør det sværere at leje ud, da det begrænser, hvem der kan søge en bolig i afdelingen.

Øvrige kommentarer

Vi oplever ikke et større antal tomgange end på samme tidspunkt i 2019

Vi oplever problemer med at få lejet boligerne ud på Skovvejen, og det giver en øget tomgang.

Det er fortsat svært at leje ud i afdelingen. Årsagen er bl.a.

Der er en usikkerhed hos folk, både for dem der bor derude, men også for dem, som søger derud – hvad kommer der til at ske, når renoveringen går i gang?

den kombinerede udlejning og usikkerheden om, hvad der skal ske – skal man flytte, genhuses, osv.?

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 7: Ansøgning om 4-årig forsøgsordning om direkte udlejning af opgange i Skovparken

20/15169

Resumé

I forbindelse med regeringens ghettostrategi ”Et Danmark uden parallelsamfund” er der vedtaget en række håndfaste styringsværktøjer for at sikre en mere balanceret beboersammensætning i de udsatte boligområder. De nye styringsværktøjer dækker blandt andet over obligatorisk fleksibel udlejning, som gør, at personer, der opfylder særlige uddannelses- og beskæftigelseskriterier, kan få fortrinsret til ledige boliger i bl.a. Skovparken. For at understøtte effekterne af den obligatoriske fleksible udlejning foreslås det at ansøge ministeriet om en 4-årig forsøgsordning gående på direkte udlejning af et antal lejligheder i Skovparken via én fælles lejekontrakt mellem AAB og en eller flere større arbejdsgivere. Den gældende lovgivning på almenboligområdet giver ikke umiddelbart mulighed for dette. Såvel Kolding Sygehus som AMU SYD har vist interesse for indgåelse af en sådan aftale.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at sagen drøftes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-09-2020

Drøftet.

Sagsfremstilling

Baggrund

I forbindelse med regeringens ghettostrategi ”Et Danmark uden parallelsamfund” er der vedtaget en række håndfaste styringsværktøjer for at sikre en mere balanceret beboersammensætning i de udsatte boligområder. De nye styringsværktøjer dækker blandt andet over at brugen af fleksibel udlejning i udsatte boligområder pr. 1. december 2018 er gjort obligatorisk, således at boligorganisationerne skal anvise ledige boliger efter særlige uddannelses- og beskæftigelseskriterier.

I Kolding Kommune har man derfor allerede gjort sig erfaringer med obligatorisk fleksibel udlejning i Skovparken/Skovvej og Munkebo, der er områder, som figurerer på listen over hårde ghettoområder.

Erfaringerne viser, at ordningen i perioden fra den 1. december 2018 til juni 2020 har været benyttet i alt 27 gange i afd. 21, Skovparken mod 49 gange i afd. 101-0, Munkebo. Der synes altså at være et uudnyttet potentiale i at få flere ressourcestærke borgere til at benytte sig af ordningen i Skovparken. Årsagerne til, at de fortrinsberettigede personer ikke i større omfang benytter sig af ordningen, kan være mange, men en af forklaringerne er formentligt, at området netop figurerer på ghettolisten, og at ressourcestærke borgere derfor er usikre på, hvordan det er at bo i området.

Der ligger derfor en opgave i at få skabt en referenceramme mellem området og de ressourcestærke borgere, som man ønsker at tiltrække gennem den obligatorisk fleksible udlejning, for at skabe en mere balanceret beboersammensætning.

Ansøgning om forsøgsordning

For at ”kick-starte” en mere blandet beboersammensætning i Skovparken og dermed understøtte effekterne af den obligatoriske fleksible udlejning foreslår Bovia på vegne af AAB, at ministeriet ansøges om en 4-årig forsøgsordning gående på direkte udlejning af et antal lejligheder i AAB’s afd. 21, Skovparken via én fælles lejekontrakt mellem AAB og en eller flere større arbejdsgivere.

Et konkret forslag er, at et antal lejligheder i AAB’s afd. 21, Skovparken udlejes direkte til Kolding Sygehus på én lejekontrakt indgået mellem AAB og Kolding Sygehus. AAB’s afd. 21 er beliggende umiddelbart over for Kolding Sygehus, og sygehuset kunne derfor være interesseret i at leje ca. 6 boliger bestående af 3-, 4- og 5-værelses boliger – boliger som sygehuset herefter råder over og kan videreudleje til turnusansatte medarbejdere på lejekontrakter af varierende længde.

Tanken bag forslaget er i første omgang, at turnusansatte medarbejdere, der indgår en lejekontrakt med sygehuset om en bolig i Skovparken, kan medvirke til at skabe en bredere beboersammensætning i området grundet deres

arbejdsmarkedstilknytning. Endnu vigtigere kan de pågældende medarbejdere bidrage til at skabe en reference mellem boligområdet og andre ressourcestærke borgere. Idéen er altså, at de turnusansatte medarbejdere på sigt kommer til at optræde som ambassadører for det gode liv, som boligområdet kan tilbyde, og at andre ressourcestærke borgere på den baggrund ”tør” tage springet og flytte til området.

Yderligere har AMU SYD på samme måde som Kolding Sygehus vist interesse for via én fælles lejekontrakt med AAB at leje et antal mindre boliger til voksenkursister, der deltager i kurser af op til 14 dages varighed.

Efter de gældende regler på almenboligområdet har boligorganisationerne ikke umiddelbart hjemmel til at udleje flere boliger på én fælles (erhvervs)lejekontrakt til en større arbejdsgiver med henblik på videreudlejning, hvorfor det er en forudsætning, at ministeriet godkender en sådan forsøgsordning.

Det forventes, at initiativet vil have en direkte positiv effekt i forhold til beboernes arbejdsmarkedstilknytning i de boliger, som sygehuset råder over og videreudlejer til turnusansatte medarbejdere. Som en afledt, men ligeså væsentlig effekt forventes andre ressourcestærke borgere at blive mere interesseret i at flytte til området. Dermed understøttes effekterne af den obligatoriske fleksible udlejning.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 8: Orientering om nye regler for maksimumbeløb til støttet byggeri

20/19565

Resumé

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har offentliggjort en ny ændringsbekendtgørelse om ændring af reglerne for maksimumbeløbet i støttebekendtgørelsen. Ændringerne til støttebekendtgørelsen træder i kraft den 1. august 2020. Kort fortalt betyder ændringen, at der ved opførelse af familieboliger på under 95 m² og ungdomsboliger på under 45 m² udløses et større maksimumbeløb pr. bolig.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-09-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 17. april 2020 offentliggjort en ny ændringsbekendtgørelse om ændring af reglerne for maksimumbeløbet i støttebekendtgørelsen. Ændringerne til støttebekendtgørelsen træder i kraft den 1. august 2020.

Maksimumbeløbet til opførelse af almene boliger beregnes i dag som produktet af kr. pr. kvadratmeter og arealet i kvadratmeter. Beregning af maksimumbeløbet ser altså i dag ud som følger:

$$? \quad \text{Maksimumbeløb} = \text{kr./m}^2 * \text{areal i m}^2.$$

Hertil tillægges et energitillæg, der beregnes på samme måde.

Maksimumbeløbet til almene familie- og ungdomsboliger vil fremadrettet blive beregnet som summen af et beløb pr. bolig og et beløb pr. kvadratmeter. Den nye beregning af maksimumbeløb ser altså ud som følger:

$$? \quad \text{Maksimumbeløb} = (\text{antal boliger} * \text{kr./bolig}) + (\text{areal i m}^2 * \text{kr./m}^2)$$

Maksimumbeløbet til almene ældreboliger vil fortsat blive beregnet som et produkt af kr. pr. kvadratmeter og arealet i kvadratmeter – dog således at energitillægget integreres i maksimumbeløbet.

De nye regler for beregning af maksimumbeløb medfører i praksis følgende:

- Maksimumbeløbet til opførelse af almene familieboliger og almene ungdomsboliger bliver ens pr. m².
- Maksimumbeløbet sættes op for henholdsvis familieboliger under 95 m² og ungdomsboliger under 45 m².
- Energitillægget vil fremover integreres i det almindelige maksimumbeløb. Dette gælder både for almene familieboliger, almene ungdomsboliger og almene ældreboliger.

De nye regler for maksimumbeløbet skal tage højde for, at det er dyrere pr. kvadratmeter at opføre mindre boliger grundet udgifterne til vådrum m.v. Maksimumbeløbet for små boligstørrelser er således øget, mens det omvendt er reduceret marginalt for større boliger. Hensigten er at fremme opførelsen af flere mindre boliger.

Af nedenstående oversigt ses ændringen i maksimumbeløbet i 2020-niveau for almene familieboliger opført som etagebyggeri.

Kvadratmeter pr. bolig i 1000 kr.	30 m2	40 m2	50 m2	60 m2	70 m2	80 m2	90 m2	100 m2	110 m2
Gl. regler	648,6	864,8	1.081,0	1.297,2	1.513,4	1.729,6	1.945,8	2.162,0	2.378,2
Nye regler	890,0	1.070,0	1.250,0	1.430,0	1.610,0	1.790,0	1.970,0	2.150,0	2.330,0

Tilsvarende for almene ungdomsboliger opført som etagebyggeri.

	30 m2	40 m2	50 m2
Max beløb i 1.000. kr.-gl. regler	775,2	1.033,6	1.292,0
Max beløb i 1.000 kr. -nye regler	890,0	1.070,0	1.250,0

Da der kan være boligorganisationer, der allerede er i proces med at få skema A godkendt, er det oplyst fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, at beregningen af maksimumbeløbet afhænger af, om skema A er indsendt før eller efter ikrafttrædelsen af de nye regler. Er skema A indsendt til kommunen inden 1. august 2020, vil skema B blive behandlet efter de tidligere gældende regler.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 9: Mødeplan 2021

17/22369

Resumé

Der skal godkendes en mødeplan for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget for 2021.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at mødeplan 2021 godkendes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-09-2020

Godkendt med den bemærkning, at mødet 1. september 2021 alene er en reservation.

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet et forslag til mødeplan, der som udgangspunkt fastlægger møderne i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget til 1. onsdag i måneden i tidsrummet kl. 12.30-15.30.

Møderne afholdes fortrinsvis på By- og Udviklingsforvaltningen, der kan dog også være møder, der afholdes ude af huset.

Mødedatoer og -tider er koordineret med den øvrige mødeaktivitet for Byrådets medlemmer.

Bilag

Mødeplan 2021 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

Punkt 10: Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-09-2020

Der forelå intet til drøftelse.

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 grund af en protokolleret beslutning.

Aktivitet:

- Ingen.

Punkt 11: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-09-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Bilag

Planklagenævnets afgørelse vedr. Toftegårdsvej 3

Klage-over-Tillæg-og-Lokalplan-Ved-Stadionvej

Punkt 12: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Å

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-09-2020

Godkendt.