

REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 03-10-2018

Mødedato Onsdag d. 03. oktober 2018 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Birgitte Kragh, Molle Lykke Nielsen, Asger Christensen, Benny Dall, Hans Holmer, Jakob Ville, Jesper Elkjær, Pernille Øhlenschlæger Pedersen, Poul Erik Jensen

Indholdsfortegnelse

Revision af vandløbsregulativer - proces og overordnede retningslinjer.....	3
Årlig status 2018 vedrørende boligorganisationernes låneomlægninger.....	7
Godkendelse af skema A til ombygning af 24 ungdomsboliger til 6 familieboliger på Nyborgvej, K...	9
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 21 Ved Ingridvej, Seest.....	14
Endelig vedtagelse af lokalplantillæg 0000-41-01 for Kolding Bymidte.....	18
Synopsis for kommuneplantillæg 25 og lokalplan 1313-31 Ved Kongensgade - et erhvervsområde...	23
Udarbejdelse af kommuneplantillæg for Houens Odde.....	31
Synopsis for lokalplan 0025-22 Engstien - et område med etageboliger, erhverv og offentlige formå...	33
Ansøgning om bebyggelse på Buen 11.....	38
Lokalplan 0531-100, Ved Marielyst - boligområde. Forslag.....	41
Landzonesag - Lovliggørelse af pavillon - Ny Østerbyvej 1A, Vamdrup.....	44
Ansøgning om landzonetilladelse ved Koldingvej 99.....	47
Ansøgning om landzonetilladelse - sheltere mv. ved Dybvadbro Station.....	50
Ansøgning om landzonetilladelse - Vrandrupvej 198.....	56
Udkast til Fritids- og Idrætspolitik til høring.....	60
Serviceudgifter Miljø, Ejendoms- og Boligpolitik pr. 31.08.2018.....	64
Deltagelse i aktiviteter.....	68
Orienteringspunkter.....	69
Orientering fra formanden.....	70

Punkt 1: Revision af vandløbsregulativer - proces og overordnede retningslinjer

16/7393

Resumé

De gældende vandløbsregulativer i Kolding Kommune er udarbejdet af 5 gamle kommuner og 2 amter og de er i mange tilfælde mere end 20 år gamle. For at ensrette dem og gøre dem tidssvarende er By- og Udviklingsforvaltningen i gang med at revidere vandløbsregulativerne for de ca. 300 km offentlige vandløb i Kommunen.

Vandløbsregulativerne er en form for serviceaftale, mellem lodsejerne, der ejer vandløbet og Kommunen, der administrerer og vedligeholder vandløbet. Vandløbsregulativerne beskriver reglerne for det offentlige vandløb og definerer bl.a. også omfanget af Kommunens vedligeholdelsesforpligtigelse.

Forvaltningen giver en mundtlig præsentation af hvad vandløbsregulativer indeholder og hvilke overordnede retningslinjer det tidligere Miljøudvalg har truffet for udarbejdelsen af nye vandløbsregulativer. Derudover vil processen for udarbejdelsen af de nye vandløbsregulativer blive beskrevet og der vil blive givet en status på, hvor langt forvaltningen er i arbejdet med at revidere regulativerne.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forvaltningens redegørelse for proces og overordnede retningslinjer for revision af vandløbsregulativer tages til efterretning. (Er vedtaget af det tidligere Miljøudvalg den 5. maj 2017.)

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Som vandløbsmyndighed skal Kolding Kommune jf. vandløbsloven udarbejde regulativer for alle de vandløb i kommunen, der er klassificeret, som værende offentlige. Det er bredejerne der ejer både de private og de offentlige vandløb og Kolding Kommune er myndighed i forhold til vandløbsloven. Det er Kommunens opgave, som vandløbsmyndighed, at sikre at vandløbene kan bruges til afledning af vand under hensyntagen til de miljømæssige krav til vandløbskvaliteten, der er fastsat i henhold til Statens vandområdeplaner, miljømålsloven og naturbeskyttelsesloven.

Vandløbsregulativerne er at betragte, som en "serviceaftale" mellem Kommunen og bredejerne, som beskriver de rettigheder og pligter hver part har i det offentlige vandløb. Ved de offentlige vandløb er det kommunen, der er pålagt at sørge for vedligeholdelsen af vandløbene. Omfanget af kommunernes vedligeholdelse er beskrevet i de lovpligtige vandløbsregulativer.

Vandløbsregulativerne indeholder udover vedligeholdelses-bestemmelserne en række administrative bestemmelser, der definerer forskellige regler og retningslinjer, som lodsejerne og Kommunen skal følge i det offentlige vandløb.

I 2015 bevilligede Byrådet ressourcer til opgaven med at revidere vandløbsregulativerne i Kolding Kommune. Bevillingen blev givet til en 4-årig periode fra 2016 til 2019. Ved revisionen af vandløbsregulativerne tages der udgangspunkt i det gældende regulativer. Revisionen af vandløbsregulativerne i Kolding Kommune er inddelt i to faser. En indledende fase, hvor rammerne og de overordnede retningslinjer for den kommende regulativrevision er blevet beskrevet i tæt dialog med foreninger, organisationer og politikere. Efter den indledende fase er arbejdet med revisionen af regulativerne for de enkelte vandløb eller vandløbssystemer påbegyndt. Denne fase sker i dialog med lodsejere og vandløbslaug. Det tidligere Miljøudvalg godkendte processen på udvalgsmødet den 6. juni 2016 (se bilag 1).

Indledende fase af processen for regulativrevisionen i Kolding Kommune



Processen for revisionen af vandløbsregulativerne for de enkelte vandløb / vandløbssystemer



I starten af januar 2017 blev der afholdt et dialogmøde med relevante foreninger og organisationer, hvor en række emner vedr. revision af vandløbsregulativerne blev drøftet. På baggrund af dialogen med foreningerne og organisationerne, blevet der udarbejdet en række overordnede retningslinjer for den videre proces med udarbejdelsen af de enkelte vandløbsregulativer. De overordnede retningslinjer blev vedtaget af det tidligere Miljøudvalg på mødet 2 maj 2017 (se bilag 2).

De overordnede retningslinjer kan ses i boksen nedenfor. En nærmere beskrivelse af og begrundelse for disse retningslinjer kan ses i bilag 2

Overordnede retningslinjer

Retningslinje nr. 1:

- *Der udarbejdes nye vandløbsregulativer, der både tilgodeser afvanding og miljø.*

Retningslinje nr. 2:

- *Den nuværende økonomiske ramme for vandløbsvedligeholdelsen videreføres.*

Retningslinje nr. 3:

- *De nye regulativer beskrives ved regulativtypen teoretisk skikkelse.*

Retningslinje nr. 4:

- *Der arbejdes med differentieret vedligeholdelse af de enkelte vandløbsstrækninger alt efter afvandingsbehovet.*

Retningslinje nr. 5:

- *Lodsejerne får mulighed for at komme med input til første udkast til det vandløbsregulativ, der berører deres ejendom.*

Retningslinje nr. 6:

- *Ved henvendelser om vedligehold af de offentlige vandløb benyttes dialog og individuel tilgang.*

Retningslinje nr. 7:

- *Der arbejdes på at finde informationsløsninger, der gør adgangen til oplysninger om bestemmelser og aktiviteter i et specifikt vandløb let tilgængelige.*

Forvaltningen er på nuværende tidspunkt i gang med at udarbejde forslag til vandløbsregulativer for 7 vandløb i Taps Å systemet på baggrund af de vedtagne retningslinjer. Udkastet til vandløbsregulativer bliver drøftet med de berørte lodsejere på et møde i løbet af efteråret.

Omkring 80 % af de offentlige vandløb er desuden opmålt og gennemgangen af de nye opmålinger er i gang sammen med rådgiver.

Bilag

Procesplan for revision af vandløbsregulativer - godkendt af Miljøudvalget 06.06.2016.pdf

Punkt 2: Årlig status 2018 vedrørende boligorganisationernes låneomlægninger

15/14407

Resumé

Byrådet godkendte den 22. juni 2015, at By- og Udviklingsforvaltningen fremadrettet bemyndiges til at godkende låneomlægninger hos boligorganisationerne, som medfører vedståelse af tidligere meddelte kommunegarantier, såfremt betingelserne i konverteringsbekendtgørelses § 5 er overholdt. Forvaltningen fremlægger hermed en årlig statusorientering over de godkendte låneomlægninger i perioden fra den 1. august 2017 til den 13. september 2018.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 22. juni 2015 at delegere kompetencen til By- og Udviklingsforvaltningen til fremadrettet at godkende lånekonverteringer som medfører vedståelse af tidligere meddelte kommunale garantier, såfremt betingelserne i konverteringsbekendtgørelsens § 5 er overholdt. Det blev samtidig besluttet at forvaltningen 2 gange årligt skulle give en statusorientering om låneomlægningerne til Plan- og Boligudvalget – en beslutning der senere blev ændret til 1 gang årligt.

By- og Udviklingsforvaltningen har det seneste år siden sidste statusorientering til Plan- og Boligudvalget den 14. august 2017 modtaget en række anmodninger om låneomlægninger fra boligorganisationerne i kommunen.

Af nedenstående oversigt fremgår de anmodninger om låneomlægninger der er modtaget og godkendt i perioden fra den 1. august 2017 til den 13. september 2018.

Lejerbo – afd.	Dato for godkendelse	Oprindeligt lån kr.	Nyt lån kr.	Garanti på lånet %	Konverteringstype
908-0	08.08.2018	73.975.000	69.716.000	62,6	Påbudt
AAB – afd.					
51	31.07.2018	36.503.000	27.127.000	22,62	Påbudt
Varde Bolig Administration – afd.					
101	17.05.2018	700.000	205.000	0	Frivillig

Der er tale om to typer af konverteringer af lån – nemlig frivillige og påbudte konverteringer. De påbudte konverteringer meddeles/foretages af ministeriet, og alle forhold, som måtte kræve en kommunal godkendelse, er medtaget, når konverteringen påbydes. De frivillige konverteringer sker på låntagers initiativ og er bundet af reglerne i den gældende konverteringsbekendtgørelse.

Konverteringsbekendtgørelsens § 5 fastlægger de generelle betingelser for konvertering af realkreditlån i støttet byggeri, herunder betingelser i forhold til låneprovenuet, bruttoydelsens størrelse og lånets løbetid mv. Når de i § 5 nævnte betingelser er opfyldt er kommunen forpligtet til at godkende konverteringen, vedstå garantier, samt give tilladelse til udstedelse af pantebrev efter almenboliglovens § 29. Såfremt bestemmelserne i konverteringsbekendtgørelsens § 5 er overholdt har boligorganisationerne desuden ret til at konvertere lån og efterfølgende indhente kommunens godkendelse jf. bekendtgørelsens § 12.

Alle konverteringerne er sket i henhold til de gældende regler på området.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Punkt 3: Godkendelse af skema A til ombygning af 24 ungdomsboliger til 6 familieboliger på Nyborgvej, Kolding

18/23824

Resumé

Bovia har på vegne af AAB, afdeling 82 fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til 6 almene familieboliger, der ønskes etableret ved ombygning af 24 ungdomsboliger på Nyborgvej 18-50 i Kolding. Der er tale om en gammel sag med et langstrakt sagsforløb, hvor både AAB, Kolding Kommune og Landsbyggefonden har været involveret. AAB er nu efter aftale med Landsbyggefonden klar til at aktivere sagen.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema A godkendes med en samlet anskaffelsessum på 10.681.000 kr.,

at kommunen godkender en ommærkning af de 24 almene ungdomsboliger til 6 almene familieboliger,

at der som et led i gennemførelsen af sagen meddeles tilsagn om kapitaltilførsel på 420.000 kr., der udbetales som et rente- og afdragsfrit lån,

at kommunen på statens vegne beslutter at opretholde den oprindelige ungdomsboligfinansiering med offentlig støtte og garanti,

at AAB's anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning,

at bygherren som minimum skal indhente 3 tilbud på byggelån. Tilbuddene skal medsendes ved ansøgning om godkendelse af skema B.

at den kommunale grundkapitaludgift på 1.068.000 kr. finansieres af de afsatte grundkapitalmidler i 2019,

at kommunens bidrag til kapitaltilførslen på 420.000 kr. finansieres af den afsatte renoveringspulje i 2019,

at ovenstående godkendelser betinges af at de øvrige parter i kapitaltilførselssagen bidrager som forudsat, så projektet kan realiseres i sin helhed.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund

Arbejdernes Andels-Boligforenings afd. 82 består i dag af 24 ungdomsboliger beliggende Nyborgvej 18-50 i Kolding. Afdelingen er opført af boligorganisationen Ungbo og ibrugtaget i 1990. Ved Ungbo's konkurs i 1991 blev byggeriet overtaget af Kolding Almennyttige Boligselskab, som sidenhen er fusioneret med Arbejdernes Andels-Boligforening.

Afdelingen består af i alt 3 punkthuse, hvoraf 2 af punkthusene er identisk indrettet med hver 8 ungdomsboliger med eget mindre køkken samt toilet/bad og et samlet boligareal på 248 m². Det 3. punkthus indeholder et lokale, der er tænkt som et fællesrum for afdelingens beboere, hvilket har medført at de 8 boliger i dette punkthus 2 og 2 har fælles toilet/bad men dog eget mindre køkken. Boligarealet for dette punkthus udgør 220 m² inkl. fællesrummet. Ud over fællesarealet er der i kælderen indrettet et fællesvaskeri.

Der har siden 2004 været store udlejningsvanskeligheder med ungdomsboligerne, hvorfor AAB i samarbejde med Landsbyggefonden og kommunen løbende har forsøgt at afdække mulige løsningsmodeller. Ungdomsboligernes geografiske placering i forhold til uddannelsesinstitutionerne gør, at boligerne ikke er attraktive for målgruppen, ligesom boligernes indretning og vedligeholdelsesstandard har en medvirkende indflydelse på udlejningssituationen.

Der er altså tale om en gammel sag med et meget langstrakt og kompliceret sagsforløb. AAB og Landsbyggefonden er nu enige om hvordan sagen støttemæssigt kan håndteres, hvorfor sagen kan være tæt på sin afslutning såfremt kommunen godkender løsningsforslaget, der bl.a. indebærer at de 24 ungdomsboliger ommærkes og ombygges til 6 nye familieboliger.

Byrådet godkendte den 28. marts 2011 ovennævnte løsningsmodel for afdelingen uden dog at tage stilling til økonomien i projektet og afsætte den nødvendige grundkapital.

Sidenhen har Plan- og Boligudvalget den 13. juni 2016 i forbindelse med prioriteringen af de afsatte grundkapitalmidler besluttet, at der bl.a. skulle arbejdes videre med netop projektet på Nyborgvej.

Byggeriet er omfattet af lokalplan nr. 0512-11, hvor anvendelsesbestemmelsen for område 1 fastlægger, at ”området skal anvendes til boligformål og må bestå af lav bebyggelse i varieret tæthed”.

Skema A-anmodning

Bovia har den 5. september 2018 på vegne af AAB afd. 82 fremsendt ansøgning om tilsagn (skema A) til opførelse af 6 almene familieboliger på Nyborgvej 18-50, Kolding. Selvom der principielt er tale om ommærkning og efterfølgende ombygning af de eksisterende 24 ungdomsboliger gennemføres sagen som en nybyggerisag jf. almenboliglovens § 115, stk. 1 nr. 6. Dette indebærer som bekendt, at kommunen skal yde grundkapitaltilskud til projektet svarende til 10 % af byggeriets samlede anlægssum. Da der er tale om etablering af boliger ved ombygning af en ejendom, hvortil der tidligere er meddelt tilsagn om offentlig støtte, kan den eksisterende ejendoms værdi ikke medtages i anskaffelsessummen jf. støttebekendtgørelsens § 11, stk. 5, hvorfor skema A er baseret på et håndværkerbudget tillagt normale omkostninger. Idet den eksisterende afdelings gæld/værdi ikke er medregnet i anskaffelsessummen ved skema A, og da afdelingens økonomi/husleje efter ombygningen til familieboliger ikke muliggør indfrielse af den oprindelige finansiering, er det

nødvendigt, at kommunen samtidig med tilsagnet på statens vegne beslutter at opretholde den oprindelige ungdomsboligfinansiering med offentlig støtte.

For at afdelingen efter ombygning til familieboliger kan køre videre med en fornuftig økonomi og husleje, kører der sideløbende med skema A sagen endvidere en driftsstøttesag/kapitaltilførselssag hos Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har i den forbindelse udarbejdet en finansieringsskitse, som bl.a. baseres på støttede lån, kapitaltilførsel, fritagelse for dispositionsfondsforpligtigelsen på udamortiserede lån, samt tilskud fra dispositionsfonden.

Kapitaltilførselssagen på i alt 2.100.000 kr. indebærer at kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet hver skal bidrage med 1/5 mens Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Kommunes bidrag til 1/5-dels ordningen udgør således et rente- og afdragsfrit lån på 420.000, som kommunen skal bidrage med udover grundkapitalindskuddet for at projektet kan realiseres. Kommunens bidrag til kapitaltilførslen forventes at forfalde til betaling i løbet af 2019.

Der påtænkes opført 6 familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 660 m², som fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
---------------------	---------------

4+	6
----	---

Alle boligerne har et areal på 110 m².

Byggeriet udføres som tæt/lavt byggeri og projektet udbydes som hovedentreprise i begrænset udbud.

Der er forventet byggestart på projektet primo februar 2019 og forventet indflytning i boligerne primo september 2019.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 10.681.000 kr., svarende til 16.183 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum er således betydeligt lavere end det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg som udgør 20.860 kr./m² i 2018-niveau. Dette skal ses i sammenhæng med at byggeriet opføres på egen grund og at den eksisterende ejendoms værdi ikke medtages i anskaffelsessummen som beskrevet ovenfor.

Den årlige husleje ved skema A anslås til 948 kr. pr. m² ekskl. forbrugsafgifter, IT og fællesantenne mv. Forbrugsudgifterne inkl. IT, fællesantenne mv. anslås til at udgøre 178 kr. pr. m². Ved beregningen af den årlige husleje er der medregnet udgifter til opretholdelse af den oprindelige ungdomsboligfinansiering med offentlig støtte, ligesom indtægterne/besparelserne i henhold til driftsstøttesagen er indregnet i budgettet.

Til sammenligning er huslejeniveauet for familieboligdelen af AAB's projekt på Gimbel anslået til 910 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Lejerbo's familieboligprojekt på Warmingsgade er anslået til 960 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter.

Udgiftsfordelingen i projektet er følgende:

Grundudgift (tilslutningsafgifter)	156.000 kr.
Entrepriseudgifter	8.404.000 kr.
Omkostninger	1.922.000 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	199.000 kr.
I alt	10.681.000 kr.

Den samlede anskaffelsessum finansieres med 88% realkreditlån, 10% kommunal grundkapital og 2% beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan således opgøres til 1.068.000 kr.

Når det støttede byggeri finansieres med lån, hvor der tinglyses pant i afdelingens faste ejendom, er det en betingelse for optagelse af kreditforeningslånet, at kommunen påtager sig en garantiforpligtigelse.

Den kommunale garantistillelse omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut. Idet den eksisterende afdelings gæld/værdi ikke må medregnes i den nye anskaffelsessum, har Nykredit der har haft den oprindelige finansiering i afdelingen foreløbigt skønnet kommunegarantien på realkreditbelåningen til 84 %.

Den endelige garanti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendt skema C. Den kommunale garanti er en eventualforpligtigelse, som ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

AAB udbyder finansieringen og eftersender oplysninger om vilkår.

Sociale klausuler og arbejdsklausuler

Byrådet besluttede den 29. februar 2016, at boligorganisationerne i forbindelse med nybyggeri opfordres til at gøre brug af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i relevante udbud af bygge- og anlægsarbejder eller alternativt skal forklare baggrunden for ikke at benytte sådanne klausuler, ligesom boligorganisationerne forpligtes til at anvende arbejdsklausuler.

I forhold til brugen af sociale klausuler oplyser Bovia/AAB, at man gerne ser at der etableres et partnerskab med den vindende entreprenør. Entreprenøren er derfor senest 4 uger efter kontraktindgåelsen forpligtet til at deltage i et indledende møde med bygherren om muligheden for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner i forbindelse med entreprisen. Ved indgåelse af aftale med bygherren om etablering af praktikpladser og midlertidige jobfunktioner fastsættes et fælles mål for indsatsen, herunder indsatsens organisering, opfølgning og evaluering. Muligheden for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner i forbindelse med entreprisen indgår ikke som et led i udvælgelses- eller tildelingskriterierne under udbuddet, og vil derfor ikke indgå i bygherrens/ordregiverens vurdering af entreprenørens tilbud.

I forhold til arbejdsklausuler stiller Bovia/AAB krav om, at entreprenøren skal sikre, at ansatte hos entreprenøren og eventuelle underentreprenører, som medvirker til at opfylde kontrakten, er sikret løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår, som ikke er mindre gunstige end dem, der gælder for arbejde af samme art i henhold til kollektiv overenskomst indgået af de inden for det pågældende faglige område mest repræsentative arbejdsmarkedsparter i Danmark, og som gælder på hele det danske område.

Finansiering

Den kommunale grundkapitaludgift til projektet opgøres til 1.068.000 kr. Det forventes at grundkapitaludgiften forfalder i 2019, hvor udgiften i forvejen er reserveret og kan derfor holdes indenfor budgettet. Kapitaltilførslen på 420.000 kr. foreslås finansieret af renoveringspuljen vedr. grundkapital ligeledes i 2019.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Punkt 4: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 21 Ved Ingridsvvej, Seest

18/21086

Resumé

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Apostolsk Kirke - ejeren af et grønt område beliggende ved Ingridsvvej i Kolding. Ejeren påtænker at udstykke arealet til haveboligbebyggelse.

Forslaget til kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 20. august 2018 – 17. september 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget seks høringssvar.

I forslaget til kommuneplantillægget var der lagt op til fjernelse af en supplerende rammebestemmelse om, at det grønne område skal bevares som park.

Høringssvarene har givet anledning til et ændringsforslag, som sikrer, at øvrige grønne arealer ved Ingridsvvej fortsat bevares som grønne arealer.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 21 vedtages med ændringsforslaget, som fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillægget svarer med sin karakter til lokalplaner, som er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen. Det betyder, at det er Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget sendes i offentlig høring.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 15. august 2018 at offentliggøre forslaget.

Kommuneplantillæggets område er sammenfaldende med rammeområde 0813-B1 i område 08 Seest, som omfatter arealer beliggende ved Lykkegårdsvej, Holbergsvej, Blochsvej, Ingridsvvej, Margrethesvej, Benediktesvej, Anne-Mariesvej og Eliassensvej i den sydvestlige del af Kolding. Rammeområdet er i kommuneplanen udlagt til haveboligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 30/40 og en maksimal bebyggeshøjde på 1,5 etager og 8,5 meter. Desuden er der en supplerende bestemmelse om bevaring af grønt område ved Ingridsvvej som park. Rammeområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.



Luftfoto med afgrænsning af området for kommuneplantillæg 21.

Baggrund og formål

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Apostolsk Kirke i Danmark - ejeren af et grønt område (matr. nr. 944a Kolding Markjorder 3. Afdeling) beliggende ved Ingridvej i den sydlige del af rammeområdet. Ejendommen henligger dels som græsplæne, dels som offentlig vej, sti og miljøstation med afskærmende beplantning.

Ejendommens ejer ønsker, at udstykke det grønne areal på ca. 3.250 m² til haveboligbebyggelse. Ejeren har i den forbindelse anmodet kommunen om godkendelse af en matrikulær sag vedrørende udstykning til fire grunde til helårsbeboelse.

En på ejendommen tinglyst deklaration sikrer arealet som grønt område. Ejeren påtænker at aflyse deklarationen med Kolding Kommunes samtykke.

Det er hensigten, at Kolding Kommune vil overtage ejerskab af de offentlige vej- og stiarealer, som forløber på den østlige og sydlige side af det grønne areal.

Det nuværende grønne areal har været foreslået udstykket til boliger i 1971-73, 1986 og 1989. Daværende Teknisk Udvalg har givet afslag på boligudstyknings.

I 1996 har kirken forespurgt om arealet kunne anvendes til legeplads, boldbane mv. På grund af naboklager blev ansøgningen trukket tilbage.

I 1989 og 2014 har der været gjort forsøg på at oprette en grundejerforening, som kunne overtage det grønne areal, men det lykkedes ikke.

Kommuneplantillæggets indhold

I forslag til kommuneplantillægget var der lagt op til fjernelse af den supplerende bestemmelse i kommuneplanens rammer om, at det grønne område langs Ingridsvvej skal bevares som park.

Høringssvar

Forslag til kommuneplantillægget har været offentligt fremlagt i perioden 20. august 2018 – 17. september 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget seks høringssvar. Skematisk oversigt over høringssvarene og selve høringssvarene fremgår af bilag. Nedfor følger tematisk gennemgang af høringssvarenes hovedpunkter med forvaltningens kommentarer.

1. Decideret indsigelse mod udstykning (høringssvar nr. 4 jf. vedlagt skematisk oversigt)

Et høringssvar fra otte husstande beliggende over for det grønne areal, som ønskes udstykket, er en decideret indsigelse mod vedtagelse af kommuneplantillægget. Afsenderne mener, at sagsbehandling vedrørende kommuneplantillægget har været meget lidt objektiv i forhold til beboere i området. De kan ikke acceptere, at dannelse af en grundejerforening skulle være en betingelse for bevaring af det grønne areal. Der henvises til de tidligere udvalgsbeslutninger, hvor der er givet afslag på udstykning af det grønne areal og fremhæves, at der siden da ikke er fremkommet nye oplysninger, som skulle begrunde ændringer eller tilsidesættelser af de tidligere udvalgsbeslutninger. Der indstilles, at kommuneplantillægget trækkes tilbage.

Forvaltningens kommentar:

Det seneste afslag på udstykning blev meddelt, efter at Teknisk Udvalg drøftede sagen i 1989. Det er Udvalgets skønmæssig vurdering, hvilke anvendelse der ønskes for det pågældende areal. Forvaltningen vurderer, at nye politiske mål og ønsker til byens udvikling, som måtte opstå i løbet af de 29 år, kan berettige en ændring i forhold til de tidligere beslutninger.

2. Delvis indsigelse eller ønske om nærmere regulering af de fremtidige udstykning- og bebyggelsesforhold (høringssvar nr. 3 og 6 jf. vedlagt skematisk oversigt)

I to af høringssvarene ønskes en nærmere regulering af de fremtidige udstyknings- og bebyggelsesforhold.

Ejeren af en parcelhusgrund over for det grønne areal, som ønskes udstykket, bemærker, at der i den tidligere dialog mellem Apostolsk Kirke og omboende kun var tale om udstykning af tre parcelhusgrunde med etplanshuse. Afsenderen ønsker, at området fortsat vil fremstå lyst og luftigt, trods den nye bebyggelse.

Ejere af en parcelhusgrund, som grænser direkte op mod det grønne areal, som ønskes udstykket, er imod udstykning af de to nordlige parceller på arealet. Hvis udstykningen gennemføres alligevel, ønskes spidsen af den nordligste parcel ud mod Ingridsvvej udlagt som grønt område.

Forvaltningens kommentar:

Ovenstående forhold som antal grunde, deres udstrækning eller bebyggelsens omfang og placering på den pågældende ejendom kan nærmere reguleres i en lokalplan, hvis Udvalget ønsker det. Den ansøgte udstykning vurderes ikke at udløse lokalplanpligt.

3. Ønske om fortsat bevaring af grønne arealer ved hovedstrækningen af Ingridsvvej (høringssvar nr. 2 og 5 jf. vedlagt skematisk oversigt)

I høringssvarene fra tre husstande i den nordlige del af Ingridsvvej gøres opmærksom på, at der ved Ingridsvvej ligger flere grønne arealer – ikke kun det ved stikvejen beliggende areal, som Apostolsk Kirke påtænker at udstykke, men også hele vejen rundt langs Ingridsvvej. Disse arealer ønskes bevaret for fortsat at give overblik, lys og luft til området. Der bedes således om præcisering af, hvilke grønne områder der ikke behøver at være bevaret, når kommuneplantillægget bliver vedtaget endeligt.

Forvaltningens kommentar:

Det drejer sig om arealer beliggende inden for vejudlægget, som fremstår som bredde græsrabatter med indkørsler til de tilgrænsende ejendomme. Der er ikke intentionen med kommuneplantillægget, at åbne op for udstykning af andre grønne arealer end det areal, som Apostolsk Kirke påtænker at udstykke. På baggrund af disse høringssvar anbefaler forvaltningen et ændringsforslag, som præciserer, at alene arealer ved stikvejene er undtaget bestemmelsen om bevaring som åbent grønt areal. Ændringsforslaget sikrer, at øvrige grønne arealer ved Ingridsvvej fortsat bevares som grønne arealer.

4. Fuld opbakning (høringssvar nr. 1 jf. vedlagt skematisk oversigt)

Høringssvar fra ejeren af en ejendom ved Blochsvej, i den vestlige del af kommuneplanens rammeområde, udtrykker fuld opbakning for udstykning af det grønne område til fire parcelhusgrunde.

Ændringsforslag

På baggrund af høringssvarene nr. 2 og 5 jf. vedlagt skematisk oversigt anbefaler forvaltningen, at kommuneplantillægget vedtages endelig med nedenstående ændringsforslag.

Ændringsforslag	Fra	Til
på side 4, De særlige rammebestemmelser efter kommuneplantillægget	<i>Supplerende bestemmelser:</i> -	<i>Supplerende bestemmelser:</i> <i>Grønt område langs Ingridsvvej skal bevares som åbent grønt areal, dog undtaget ved stikvejene.</i>

Som følge af ændringsforslaget vil der være behov for enkelte konsekvensrettelser i kommuneplantillægget.

Forvaltningen vurderer, at ændringsforslaget ikke medfører behov for supplerende offentlig høring af forslag til kommuneplantillægget eller fornyet miljøscreening, fordi der alene er tale om en præcisering, som ikke udvider omfanget af ændringer i kommuneplanen.

Bilag

Oversigt over høringssvar

Høringssvarene

Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplantillæg 0000-41-01 for Kolding Bymidte

18/20351

Resumé

Forslag til lokalplantillæg 0000-41-01 for Kolding Bymidte har været offentligt fremlagt i perioden fra den 12. juni til den 7. august 2018.

Lokalplantillægget blev udarbejdet med henblik på en regulering af anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0000-41. Med planforslaget blev der blandt andet åbnet mulighed for at etablere erhverv på 1. sal samt at etablere boliger i stueetagen i dele af lokalplanområdet.

Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 indsigelser/bemærkninger fra henholdsvis Haderslev Stift og Kolding Handelsråd /Kolding Turistforening. Indsigelsen giver anledning til ændringsforslag i forhold til boliger, butiksstørrelser og disponering af stueetager mod Torvegade.

Tilføjelse til resumé

Plan-, Bolig og Miljøudvalget godkendte på sit møde den 5. september 2018 lokalplantillæg 0000-41-01 Kolding Bymidte endeligt. Der har vist sig en mindre fejl dagsordenspunktet, idet noget tekst er faldet ud i forbindelse med ændringsforslag B. Udvalget anmodes derfor om at genoptage sagen med henblik på en medtagelse af tekst i ændringsforslag B.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplantillæg 0000-41 vedtages med ændringsforslagene A-C, som fremgår af sagsfremstillingen.

Nyt forslag

By- og Udviklingsdirektøren foreslår

at følgende tekst tilføjes til ændringsforslag B ”Undtaget herfor er dog boliger i ejendommene Buen 8 og 10 (del af matrikelnumrene 34 og 435a, Kolding Bygrunde), der kan overgå til liberalt erhverv og offentlig og privat service”.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Godkendt.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-09-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Miljøudvalget besluttede den 6. juni 2018 at offentliggøre planforslaget i 8 uger hen over sommeren.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter de politiske fokusområder i forhold til byliv og erhvervsudvikling ved at understøtte mulighederne for større fleksibilitet i anvendelsen af eksisterende ejendomme centralt i Kolding bymidte.

Helhedsplanen for Bymidten lægger op til en styrkelse af den centrale del af byen til som detailhandelsområde. Dette understøttes af lokalplanforslaget ved fortsat at sikre udadvendte funktioner i stueetagerne i byens hovedstrøg.

Baggrund og formål

Den gældende lokalplan 00000-41 for Kolding Bymidte er udarbejdet i 2009 med det formål at skabe gode rammer for en udvikling af bymidten med både detailhandel, boliger, erhverv o. lign. Anvendelsesbestemmelserne har dog vist sig at være ufleksible i enkelte tilfælde. Derfor besluttede Plan- og Boligudvalget i november 2017 at igangsætte udarbejdelse af et nyt lokalplangrundlag. Dette er sket i form af nærværende tillæg til den gældende lokalplan.

Det er besluttet kun at udarbejde et tillæg til lokalplanen, som medfører enkelte justeringer i forhold til den gældende lokalplan. En fuldstændig revision er en meget omfattende proces, som vil kræve en større involvering af byens interessenter.

Lokalplantillæggets indhold:

Formålet med lokalplantillægget har således været at supplere den eksisterende lokalplan ved at give flere muligheder for forskellige anvendelser i bymidten. Samtidig søger tillægget at styrke og bevare handeleggaderne ved ikke at tillade boliger og serviceerhverv i stueetagerne i forhusene langs de primære handeleggader (kortbilag 2). I de øvrige gader åbnes der op for etablering af mere forskelligartede anvendelser, også i bygningernes stueetage. Der er i forslaget lagt op til, at der inden for lokalplanområdet ikke kan nedlægges boliger.

Butikker i byens ældste gader må i henhold til tillægget ikke være større end 300 m², mens butikker beliggende i den lidt nyere struktur, hvor bygningerne er højere og gaderne bredere, må være op til 600 m². Herudover er der udpeget enkelte steder, hvor der kan etableres større butikker.

Høringssvar:

Forslag til lokalplantillægget har været offentligt fremlagt i perioden fra den 12. juni til den 7. august. Ved høringsfristens udløb den 7. august 2018 havde forvaltningen modtaget bemærkning fra Kolding Handelsråd og Kolding Turistforening. Haderslev Stift har på det foreliggende grundlag ingen bemærkninger til planforslaget.

Kolding Handelsråd og Kolding Turistforening har fremsendt 3 ændringsforslag til planforslaget:

- Langs Torvegade ønskes mulighed for etablering af boliger i stueetagen, idet stuen på hjørneejendommen (Frellsen) ved Østergade dog fastholdes til butik, café o.lign.
- Der ønskes ikke forbud mod nedlæggelse af boliger, da dette kan hindre en fremtidig udvikling af bymidten.

Der ønskes ingen arealmæssige begrænsninger i forhold til butiksstørrelser i bymidten, idet fremtiden måske vil byde på større butikker med Shop in Shop koncepter.

Ad 1) Forvaltningens bemærkninger:

Ud over Frellsen ligger der i dag en enkelt butik og restaurant på strækningen langs Torvegade, ellers er det primært Borchs hus og diskoteket Tordenskjold der præger facadebilledet. Såfremt der kan indrettes boliger eller erhverv i de eksisterende ejendomme vil det ikke bryde væsentligt med områdets eksisterende karakter, og det vurderes at bemærkningen kan imødekommes uden betydning for hovedprincipperne i lokalplantillægget.

Ad 2) Forvaltningens bemærkninger:

Bosætning er centralt for at skabe en aktiv by, og understøtte handlen og andre funktioner i byen. Bymidstens eksisterende boligtype skal som udgangspunkt søges bevaret og kan i det omfang der er mulighed for det, udbygges yderligere med nye boliger på udvalgte lokaliteter. Kolding arbejder målrettet med at skabe nye boligprojekter i bymidten, hvilket er vigtigt, da byen er kendetegnet ved, at der er relativt få boliger i den centrale del af bymidten. Mange boliger blev tidligere nedlagt i forbindelse med etablering af erhverv på 1. sal.

I forslag til lokalplantillæg for bymidten er der i § 3.5 lagt op til, at eksisterende boliger ikke må nedlægges og tages i brug til andet formål. Set i lyset af, at der i fremtiden kan blive et behov for at anvende dele af 1. salen som udvidelsesmulighed for butikker, restauranter eller lignende i stueplan, forslås det generelle forbud mod nedlæggelse af boliger at udgå. Bevaring af boligantallet søges opfyldt ved at ændre bestemmelsen i §3.5 til, at eksisterende boliger på etager over 1. sal skal fastholdes.

Ad 3) Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplantillægget fastholder den oprindelige lokalplans bestemmelse om butiksstørrelser i bymidten. De maksimale butiksstørrelser er fastlagt ud fra en vurdering af gade- og bygningsstrukturen i lokalplanområdet. I den centrale del af bymidten er butiksstørrelsen på maksimalt 300 m² fastlagt i forhold til bygningsstrukturen i det middelalderlige gadenet. Butiksstørrelsen er øget til maksimalt 600 m² i de områder (Jernbanegade), der består af nyere og mere robuste bygninger end i den centrale bykerne. Herudover er der åbnet mulighed for store butikker på op til 2.000 m². enkelte steder i bymidten.

Såfremt der ikke fastlægges øvre begrænsninger på butiksstørrelserne kan det blive vanskeligt at sikre bygningsstrukturen og facadekarakteren i bymidten. Derfor vurderer forvaltningen at der fortsat skal være arealmæssige begrænsninger i forhold til butiksstørrelserne i bymidten.

Ændringsforslag:

<i>Ændringsforslag</i>	<i>Fra</i>	<i>Til</i>
A: §3.4 på side 6		

	<p>”Inden for lokalplanområdet må der på 1. sal kun etableres boliger som helårsbeboelse og liberale erhverv, offentlig og privat service, kontorer, klinikker m.v. såsom ejendomsmægler, rejsebureau, forsikring, bank, frisør o.lign. samt virksomhed i tilknytning til funktionen tilladt i ejendommens stueetage.”</p>	<p>”Inden for lokalplanområdet må der på 1. sal kun etableres boliger som helårsbeboelse og liberale erhverv, offentlig og privat service, kontorer, klinikker m.v. såsom ejendomsmægler, rejsebureau, forsikring, bank, frisør o.lign. samt virksomhed og butik i tilknytning til funktionen tilladt i ejendommens stueetage.”</p>
<p>B: Afsnit i § 3.5 på side 6</p>	<p>”Inden for lokalplanområdet må der på etager over 1. sal kun etableres boliger som helårsbeboelse.</p> <p>Eksisterende boliger må ikke nedlægges og tages i brug til andet formål. Undtaget herfor er dog boliger i ejendommene Buen 8 og 10 (del af matrikelnumrene 34 og 435a, Kolding Bygrunde), der kan overgå til liberalt erhverv og offentlig og privat service. Endvidere kan boliger i stueetager tillades nedlagt, såfremt lokalerne ønskes omdannet til butiksformål.</p>	<p>” Inden for lokalplanområdet skal eksisterende boliger på etager over 1. sal fastholdes.</p>
<p>C: Kortbilag 2 på illustration A på side 6 og på side 17</p>		<p>Den røde facadelinje langs Torvegade reduceres til alene at omfatte hjørneejendommen ved Frellsen.</p>

Tilføjelse til sagsfremstilling

Der er alene tale om justeringer i forhold til ændringsforslag B. Det fastholdes at bevaring af boligantallet søges opfyldt ved at ændre bestemmelsen i § 3.5 til, at eksisterende boliger på etager over 1. sal skal fastholdes. Dog foreslås det, at boliger i ejendommene Buen 8 og 10 kan overgå til liberalt erhverv m.v. som følge af ejendommens karakter. Dette var med i forslaget og foreslås fastholdt i den endelige lokalplan.

Justeret ændringsforslag:

Ændringsforslag Fra

Til

B:

Afsnit i § 3.5 på side 6

”Inden for lokalplanområdet må der på etager over 1. sal kun etableres boliger som helårsbeboelse.

Eksisterende boliger må ikke nedlægges og tages i brug til andet formål. Undtaget herfor er dog boliger i ejendommene Buen 8 og 10 (del af matrikelnumrene 34 og 435a, Kolding Bygrunde), der kan overgå til liberalt erhverv og offentlig og privat service. Endvidere kan boliger i stueetager tillades nedlagt, såfremt lokalerne ønskes omdannet til butikformål.

” Inden for lokalplanområdet skal eksisterende boliger på etager over 1. sal fastholdes. Undtaget herfor er dog boliger i ejendommene Buen 8 og 10 (del af matrikelnumrene 34 og 435a, Kolding Bygrunde), der kan overgå til liberalt erhverv og offentlig og privat service.

Bilag

Bilag - indkomne bemærkninger

Punkt 6: Synopsis for kommuneplantillæg 25 og lokalplan 1313-31 Ved Kongensgade - et erhvervsområde

18/1078

Resumé

Virksomheden Skare Food A/S ønsker at udvide sin pålægsproduktion på Kongensgade i Christiansfeld. Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.43 fra 1986, der ikke muliggør mere byggeri på ejendommen. Udvidelsen ønskes på areal, der i dag er offentligt vejareal. Miljøregler gør, at virksomheden p.t. etablerer nye støjværn mod sine naboejendomme, da disse er enfamiliehuse. Ejendommen er ydermere beliggende inden for den udpegede bufferzone til UNESCO verdensarvsområdet, hvor indenfor Kolding Kommune er forpligtet til at tage særlige hensyn.

Det eksisterende plangrundlag muliggør ikke den påtænkte udvidelse og skal derfor erstattes af et nyt.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan,

at der i den kommende planlægning skal vurderes nærmere på de i sagsfremstillingen adresserede opmærksomhedspunkter i forhold til miljø, trafik og UNESCO verdensarvsområdet.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Godkendt med den præcisering, at forvaltningen pålægges at afklare de oplyste opmærksomhedspunkter vedrørende miljø, trafik og UNESCO og forelægge resultatet til politisk stillingtagen inden planforslagene klargøres.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillægget og lokalplanen 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 planforslagene sendes i offentlig høring.



Planområdet beliggende på vestsiden af Kongensgade, Christiansfeld.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Skare Food A/S har 110 ansatte i Christiansfeld og ønsker med udvidelsen at ansætte yderligere. Virksomheden er en af flere større fødevarer virksomheder i Christiansfeld. Kolding Kommune ønsker at fastholde en bred vifte af virksomheder og jobmuligheder, så der sikres vækst og udvikling i hele Kolding Kommune.

Skare Food A/S produktionsbygning er en af de største og synligste langs Kongensgade. Arkitekturstrategien vil blive anvendt i planprocessen som et værktøj i forhold til dialogen om udformningen af både det påtænkte nybyggeri og udearealer på ejendommen.

Baggrund og formål

Skare Food A/S ønsker at udvide sin produktion i Christiansfeld med 1.200 m² pakkeri og kølerum til brug for produktion af skiveskårne og pakkede kødprodukter. Med udvidelsen investeres i ny teknologi, så virksomheden bevarer sin konkurrencekraft og dermed beliggenhed.

At flytte produktionen andetsteds eller udenlands har været overvejet, men virksomheden ønsker at blive i Christiansfeld.

Ifølge virksomheden vil udvidelsen muliggøre øget produktion, men nærmiljøpåvirkningerne vil være begrænsede, da kapaciteten i de nuværende kølelastbiler bedre vil kunne udnyttes efter en produktionsudvidelse.

Der har været pålægsproduktion på ejendommen Kongensgade 47 siden 1960'erne. Tidligere hed virksomheden Bunkenborgs Pølsefabrik.

Virksomhedens nuværende miljøgodkendelse er af ældre dato, og produktionen reguleres gennem dens grænser for støj og kørsel.

Skare Food A/S har i år opsat nye støjværn mod naboejendommene nord og vest for virksomheden, således at støj fra produktion og distribution på de tilgrænsende boligers ejendommen reduceres. Tidligere var der særligt problemer med at overholde støjgrænser i aften- og nattetimerne. Naboer har flere gange klaget over støj- og lugtgener fra virksomheden.



De nye støjværn og nuværende kørselsmønster på ejendommen

Skare Food A/S ejer i dag ejendommen Kongensgade 37, Christiansfeld (tidl. tømmerhandel). For at forbinde de to ejendomme ønsker Skare Food A/S at erhverve en del af den nuværende Virkelystvej og tillægge arealet til ejendommen Kongensgade 47. Nedlæggelsen af del af Virkelystvej vil køre som en særskilt nedlæggelsessag i Teknik- og Klimaudvalget. Salget af arealet vil herefter blive behandlet i Økonomiudvalget og Byrådet.

Nedlæggelsen af Virkelystvej vil forventeligt betyde, at der skal etableres en ny vejforbindelse mellem Skovvænget og Kongensgade sydligst i planområdet.



Planområdet omfatter en del af den nuværende Virkelystvej, som planlægges nedlagt.

På ejendommen Kongensgade 47, Christiansfeld er i dag en bebyggelsesprocent på 61.

Den fremtidige bebyggelsesprocent vil efter udvidelsen blive 69.

Planforhold

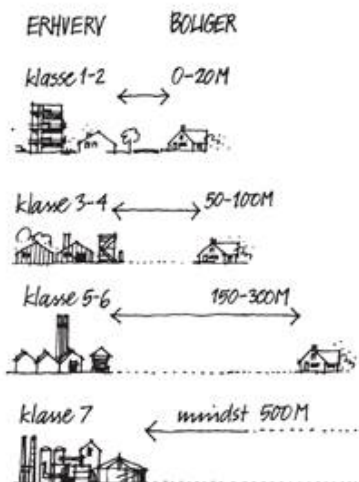
Kommuneplanen

Området er udlagt til erhvervsområde i Kommuneplan 2017-2029 – kontor og serviceerhverv og letter industri - miljøklasse 1-3. Tilladt bebyggelsesprocent er maksimalt 50.

Tilberedes/produceres mere end 500 kg fødevarer pr. dag foreskriver Miljøstyrelsens vejledning, at virksomheden er i miljøklasse 4. Øges mængderne til mere end 75 ton pr. dag bliver virksomheden miljøklasse 6.

Afstandsklasser	
Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:	
Klasse 1	0 meter forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 meter bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerier.
Klasse 5	150 meter maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 meter asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 meter medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stål-valseværker.

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.

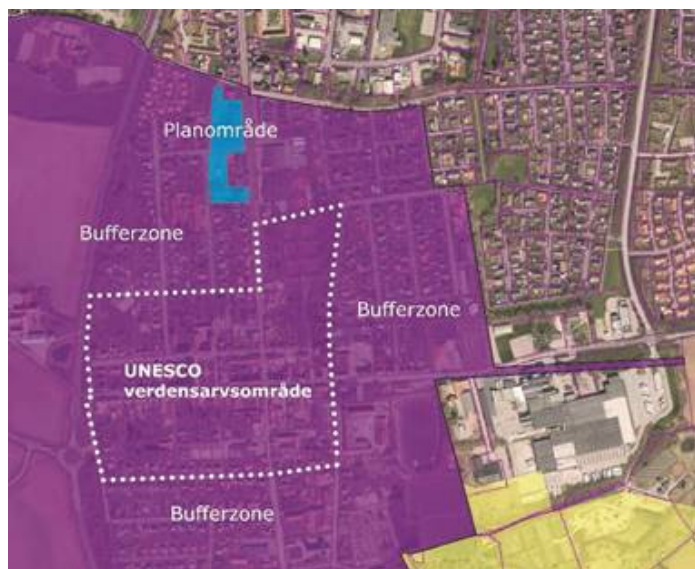


Erhvervsstyrelsens vejledende afstandskrav mellem boliger og virksomheder. Mindskes afstanden, skal der etableres afværgeforanstaltninger, der sikrer boligerne mod skadelig påvirkning.

Der skal således udarbejdes et kommuneplantillæg for den samlede ejendom, så den tilladte virksomhedsklassen hæves til 4 og bebyggelsesprocenten til 70.

Bufferzonen

Kongensgade 47 er beliggende i bufferzonen omkring Christiansfeldts UNESCO verdensarvsområde. Kolding Kommune har på foranledning af Staten og UNESCO vedtaget en retningslinje i Kommuneplanen, ”at der ikke må etableres anlæg eller byggeri, som virker dominerende eller forstyrrende i forhold til verdensarvsområdet. Ved bebyggelse og anlæg indenfor bufferzonen skal der tages hensyn til verdensarvens universelle værdier, og det skal godtgøres i hvert enkelt tilfælde, at beskyttelses- og bevaringsinteresser ikke kompromitteres.”



Planområdet er beliggende inden for bufferzonen til UNESCO verdensarvsområdet, men ikke umiddelbart tilgrænsende området.

Lokalplan

Kongensgade 47 er omfattet af lokalplan 1.43 vedtaget af Christiansfeld Kommune i 1986. Lokalplanen omfatter ikke det areal, der for nuværende er en del af Virkelystvej. Lokalplanen tillader, at der på ejendommen indrettes og drives erhverv af "ikke miljøbelastende karakter". Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50%.

For at imødekomme Skare Foods A/S udvidelsesønske skal der således udarbejdes en ny lokalplan gældende for det samlede planområde.

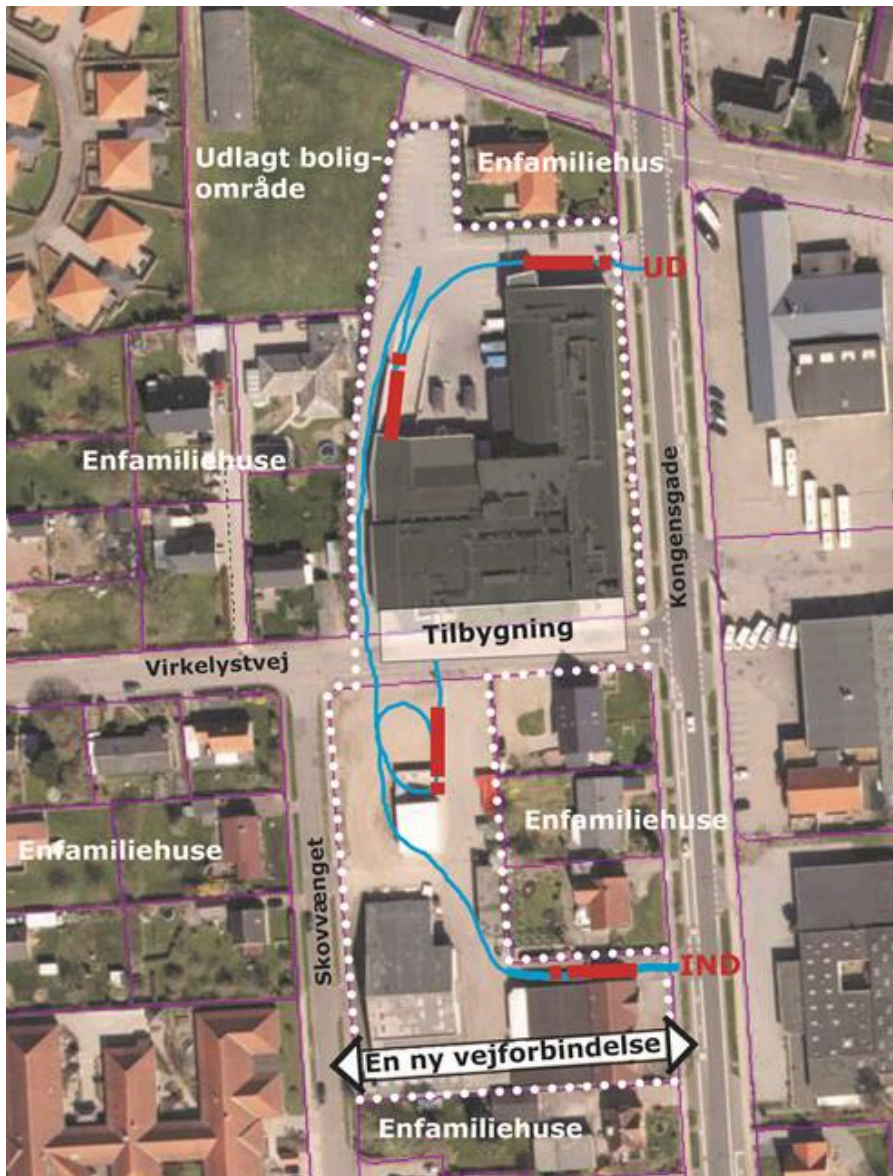
Lokalplanens indhold

Umiddelbar nærhed af boliger til en erhvervsvirksomhed som Skare Food A/S nødvendiggør, at lokalplanen sætter bestemmelser om afværgeforanstaltninger. De skal imødegå en negativ påvirkning af boligerne af virksomheden og sikre, at virksomheden ikke begrænses som følge af boligernes nærhed.

Med revisionen af planloven i 2017 indførte Folketinget en række bestemmelser og procedurer, der skal sikre, at der ikke planlægges for erhvervsområder, hvor virksomheder bliver begrænset af miljøkrav fra nærliggende boliger. Disse bestemmelser vil blive fulgt i forbindelse med denne planproces.

Det er en forudsætning for planens udarbejdelse, at det godtgøres, at miljøkrav kan overholdes.

Den nuværende lokalplan tillader kun byggeri i maksimalt 8,5 meter, hvilket er normal maksimal bygningshøjde i et parcelhusområde. Denne begrænsning vil blive videreført i en ny lokalplan af hensyn til helheden langs Kongensgade og de omkringliggende boliger.



Trafikbetjening (lastbiler) af virksomheden efter udvidelsen. Håndtering af mulige støjproblemer indgår i planprocessen.

Trafikalt vil nedlæggelse af Virkelystvej betyde, at der skal etableres en ny vejadgang til virksomheden fra Kongensgade. Skare Food A/S ønsker, at den placeres på ejendommen Kongensgade 37, hvor indkørslen til den tidligere tømmerhandel på ejendommen var beliggende. Det er tæt på de omkringliggende enfamiliehuse. En del af planprocessen bliver at afklare denne vejadgang og varekørslen til og fra virksomheden.

Den påtænkte udvidelse af erhvervsjendommen mod syd vil give virksomheden nye facader mod UNESCO verdensarvsområdet og en udbygning langs Kongensgade. Arkitekturstrategien vil blive en del af dialogen om udformning af bestemmelser, der skal sikre en facadebearbejdning, der indpasser sig i de nære og fjernere omgivelser.



De første skitser til ejendommens facade mod syd (UNESCO verdensarvsområder)

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til kommuneplantillæg og ny lokalplan kan forelægges Byrådet til januar 2019. Endelig vedtagelse planlægges til juni 2019.

Forventeligt skal der i forbindelse med planlægningen udarbejdes en strategisk miljøvurdering med baggrund i trafik- og støjforhold.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 8 uger i perioden ultimo januar – medio marts 2019.

Punkt 7: Udarbejdelse af kommuneplantillæg for Houens Odde

18/23929

Resumé

KFUM spejderne i Danmark har fremsendt ansøgning om Kommuneplantillæg for området ved Houens Odde.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at planlægningsprocessen for Houens Odde igangsættes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

KFUM spejderne i Danmark har fremsendt ansøgning om Kommuneplantillæg for området ved Houens odde.

Området omfatter i alt et areal på ca. 86 ha

Politisk fokusområde

Det fremsendte projekt er i tråd med Kolding Kommunes outdoorstrategi, hvor vi arbejder for at skabe rammer for fællesskaber og oplevelser i hverdagen samt i fritiden for borgere og turister.

Dertil er Houens Odde et fjord og kyst hotspot i outdoorstrategien.

Endelig er Houens Odde også et hotspot i Naturparkplanen for Naturpark Lillebælt, der har følgende mål for friluftsliv: *”Friluftsliv til vands og til lands styrkes, gøres tilgængelig, synlig og motiverer flere lokale og turister til at dyrke sunde fritidsaktiviteter og få nye oplevelser”*.

Baggrund

Baggrunden for den fremsendte ansøgning er, at KFUM spejderne sammen med den fælles forening for spejderne i Danmark ønsker at videreudvikle det internationale spejdercenter på Houens Odde.

De ønsker at skabe Spejdernes fyrtårn i vest Danmark som “Børnenes Land”. Et sted hvor børn kan være en del af et forpligtende fællesskab, hvor de oplever en forbundethed til både mennesker og naturen omkring dem.

Der er arbejdes med tilsvarende fyrtårn projekt i øst Danmark, hvor KFUM Spejderne har købt Middelgrundsfortet

Projektet forventes at omfatte følgende delelementer

- Mulighed for et bebygget areal på 5.000 kvm i to plan i forbindelse med eksisterende byggeri ved ankomst til området
- Parkeringsareal til 150 biler
- 3 nye faciliteter til spejder og friluftsliv
 - Skovens hal
 - Himlens hal
 - Fjordens hal

Derudover har de en række ønsker til anvendelse af skoven og lysningerne, som fremgår af vedlagte bilag.

Kommuneplantillæg

Det ansøgte kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg, som skal skabe rammerne og retningslinjerne for en fremtidig udnyttelse af området.

Det betyder, at der konkret skal udarbejdes nye retningslinjer, som åbner op for, at de aktiviteter og mindre anlæg, som de ønsker at etablere bliver mulige.

I dag er området omfattet af retningslinjer om bevaringsværdigt landskab, naturområder, potentiel natur og økologisk forbindelser. Derfor er det vigtigt, at udvikling af området sker i respekt for disse udpegninger.

Overordnet set vurderer forvaltningen, at det fremsendte projekt er et godt udgangspunkt for et kommuneplanlægning med fokus på en række opmærksomhedspunkter, som skal drøftes nærmere.

1. Sikring af natur og biodiversitet
2. Fredskov
3. Strandbeskyttelseslinje og kystnærhedszone
4. Landskab
5. Offentlighedens adgang

En fortsat brug af området skal generelt set ske i respekt for natur og landskab i området.

Det ansøgte kræver derudover en række godkendelser og accept fra en række statslige myndigheder, hvorfor der i planprocessen vil være en dialog med Erhvervsstyrelsen, Kystdirektoratet, Miljøstyrelsen og Naturstyrelsen. Myndighederne er orienteret om projektet, og indstillet på en forhåndsdialog om projekt, som vil ske i efteråret 2018.

En konkret realisering af de enkelte projekter vil kræve efterfølgende lokalplanlægning eller landzonetilladelse.

Bilag

kommuneplantillæg ansøgning - fra KFUM Spejderne

Houens Odde helhedsplan 2018

Houens Odde helhedsplan oversigtskort

Punkt 8: Synopsis for lokalplan 0025-22 Engstien - et område med etageboliger, erhverv og offentlige formål med tilhørende kommuneplantillæg

18/24502

Resumé

Den nye ejer af Koldings gamle sygehus og det tidl. Syddansk Universitet på Engstien ønsker at nyanvende de historiske bygninger til både boliger og erhverv samt at opføre nyt boligbyggeri på ejendommen. I alt påtænkes at etablere ca. 110 boliger. Ved både at etablere boliger og erhverv samt fastholde den nuværende daginstitution kan ejendommens kvaliteter komme i spil på en ny måde. Det åbner også op for en ny udnyttelse af opholds-, fri- og parkeringsarealer.

Det eksisterende plangrundlag muliggør ikke de påtænkte projekter og skal derfor erstattes af et nyt.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Godkendt med den bemærkning, at trafikafviklingen skal være et særligt opmærksomhedspunkt.

Sagsfremstilling

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C-kategoriseringen, hvilket betyder, at der er Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslagene sendes i offentlig høring.



Planområdet omfatter området mellem Kolding Å, Vestre Ringgade og Ålykkegade

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

En omdannelse af de historiske hospitalsbygninger, der senest har været anvendt af Syddansk Universitet, men som nu står tomme, til boliger og erhverv samt supplere dem med nyt boligbyggeri vil fortætte Koldings bymidte og styrke bosætningen i byen.

En genanvendelse af de historiske bygninger er i tråd med arkitekturstrategiens indsatsområde *Kulturarv i spil*, hvor nye brugere og beboere får glæde af bygninger med høj fortælleverdi og materialekvalitet.

Arkitekturstrategien vil i planprocessen blive anvendt som værktøj i forhold til dialogen om udformningen af både det påtænkte nybyggeri på ejendommen og den ombygning af den eksisterende bygningsmasse, som naturligt vil følge af de nye anvendelser.

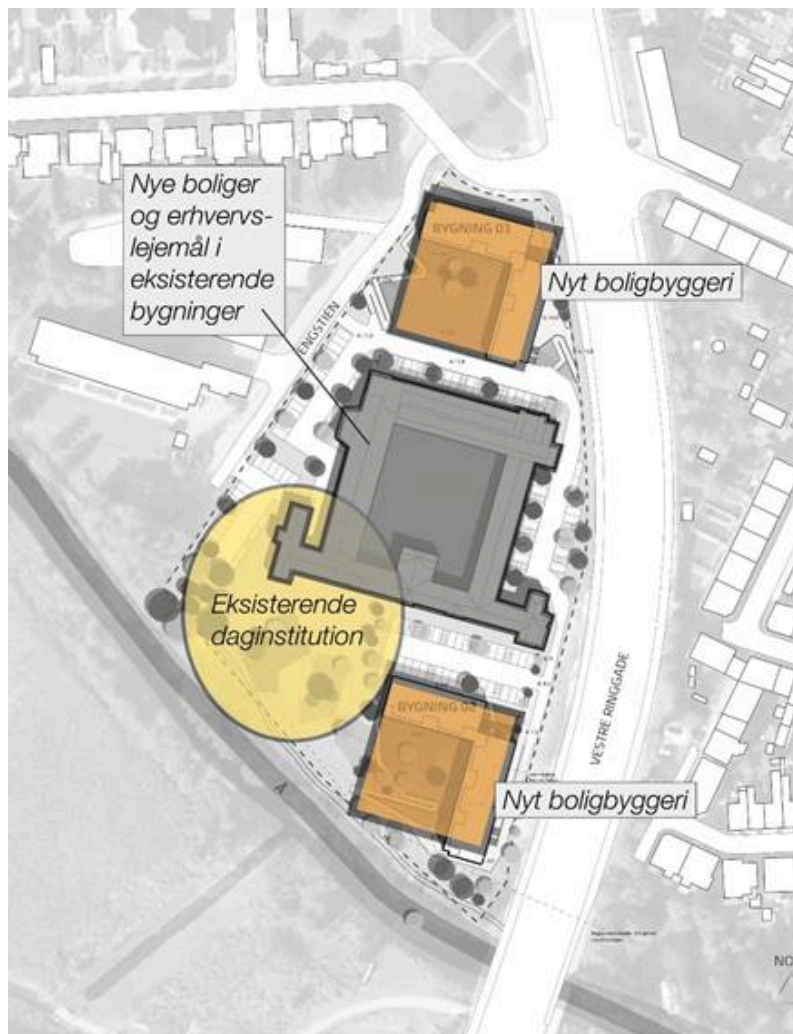
Med de nye tanker for ejendommen, kan det bringes i spil at gøre de naturmæssige kvaliteter langs Kolding Å mere tilgængelige. At sikre offentlig adgang langs åen både af rekreative og logistiske hensyn vil være et fokuspunkt i processen.

Baggrund og formål

Der har længe været arbejdet på en omdannelse af det gamle sygehusområde, men det er hidtil ikke lykkedes, bl.a. pga. de gamle bygningers udformning. Den nye ejer af ejendommen ønsker at omdanne den bevaringsværdige bebyggelse til boliglejligheder og til liberalt erhverv. Det giver et bedre tilpasningsdygtigt projekt for nyanvendelsen og samtidig efterfølgende et mere varieret bymiljø.

Bygningerne ved Engstien er oprindeligt opført som hospital. Hospitalsdriften ophørte i 1986, og bebyggelsen har efterfølgende været anvendt til undervisningsformål og til daginstitution. I dag anvendes kun en mindre del af bebyggelsen til daginstitution, mens resten står tom.

Udover omdannelse af det eksisterende byggeri ønskes området fortættet med ny boligbebyggelse nord og syd for den eksisterende bebyggelse.



Fremtidige funktioner i planområdet

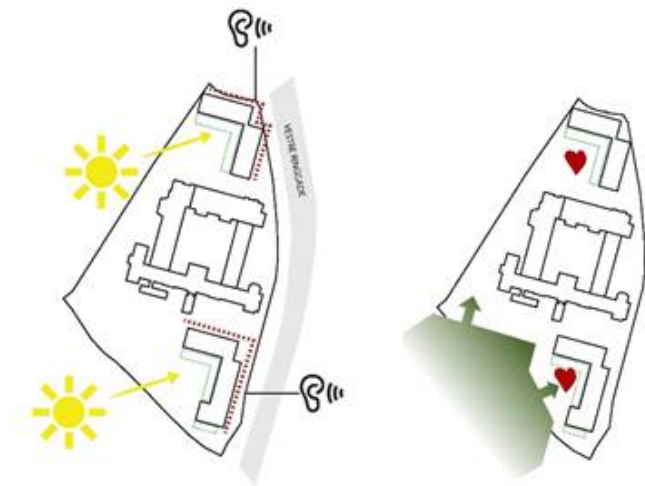
Planforhold

Området er udlagt til etageboligbebyggelse i Kommuneplan 2017-2029, men med mulighed for offentlige formål og erhvervsformål. Som en del af planprocessen udarbejdes et kommuneplantillæg, så området i fremtiden bliver et blandet bolig- og erhvervsområde.

Kommuneplanen tillader en bebyggelsesprocent på 90. Om det påtænkte projekt foranlediger en lidt højere bebyggelsesprocent og dermed, om det skal indarbejdes i kommuneplantillægget, afklares nærmere i planprocessen.

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 0025-13 Ved Engstien - et område med etageboliger og offentlige formål vedtaget i september 2015. Men den tillader ikke de påtænkte nybyggerier og skal derfor erstattes.

Langs Kolding Å er udlagt en åbeskyttelseslinje, der i en afstand på 150 meter fra vandløbet skal sikre landskabet langs åen mod ændringer og sikre levesteder for plante- og dyreliv. Næsten hele planområdet ligger indenfor åbeskyttelseslinjen, så en afklaring af dens mulige begrænsninger vil indgå i planprocessen.



Ved at placere bebyggelsen mod vejstøjen skærmer den og sikrer rolige sydvestvendte opholdsarealer. De er samtidig kvalitative og med gode forbindelser til ådalens naturkvaliteter.

Syd for området og Kolding Å løber jernbanen, der giver en periodevis støjpåvirkning også i planområdet. Vestre Ringgade afgrænser planområdet mod øst, så en redegørelse for vejstøjen i området, og hvordan det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes på opholdsarealer, vil være en del af planprocessen.

Lokalplanens indhold

Da ønsket er både at genanvende den eksisterende bebyggelse til bolig- og erhvervsformål samt fortsætte den eksisterende daginstitution, vil lokalplanen fokusere på en kvalitativ udnyttelse af planområdet.

En udfordring ved en øget anvendelse og fortætning af planområdet er antallet af parkeringspladser og størrelsen på de udendørs opholdsarealer. Derfor skal en del af områdets parkeringspladser etableres i konstruktion eller plint. Sammen med trafik i - og til området er det emner, der bliver adresseret i lokalplanen og bliver afgørende i forhold til mængden af nybyggeri.

Området vil fortsat blive vejbetjent fra Ålykkegade. Men gennem gode sti- og gangforbindelser gennem og til området, vil der hertil kunne skabes et godt alternativ til bilkørsel og et bedre trafikalt velfungerende område.

Nyanvendelsen af den eksisterende bebyggelse skal ske under hensyntagen til bebyggelsens bevaringsmæssige værdier. Princippet er, at den nuværende lokalplans bevaringsbestemmelser videreføres.

Med ønsket om at opføre to nye boligbebyggelser i op til 4 etager med i alt omkring 80 nye lejligheder fordelt nord og sydøst for den eksisterende bebyggelse, skal lokalplanen sikre, at der er arkitektonisk sammenhæng både internt i området og til de tilgrænsende bydele. Det er et fokusområde, at fortætningen sker vel, hvor de nye bygninger bliver opført i kvalitetsmaterialer som den eksisterende bebyggelse, men i en moderne tilpasset arkitektur.



Skitse af bebyggelsen set fra sydøst

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget til januar 2019. Endelig vedtagelse planlægges til juni 2019.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 4 uger i perioden medio januar – ultimo februar 2019. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi planforslagene vurderes ikke at være særligt omfangsrige.



Illustrationsplan, der viser, hvorledes området kan indrettes

Punkt 9: Ansøgning om bebyggelse på Buen 11

18/14497

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at etablere en ny bebyggelse på Buen 11 i Kolding fra en lokal investor. Arealet er ikke omfattet af en lokalplan, hvorfor en lokalplanlægning er nødvendig for at imødekomme investors ønske.

På Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets møde den 15. august 2018 besluttede udvalget at igangsætte planprocessen, men havde samtidig fokus på, at der blev arbejdet med udearealer og projektets sammenhæng med omgivelserne.

På den baggrund fremlægges et opdateret projekt.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det opdaterede projekt godkendes, som afsæt for en lokalplan for området.

at det i den videre proces skal afklares, om der kan bygges op i kote 33 og 7 etager

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ejer af Buen 11 har kontaktet Kolding Kommune med ønske om, at der udarbejdes et plangrundlag for ejendommen, da de ser muligheder i at opføre en ny bebyggelse på arealet. Bebyggelsen forventes opført i seks til syv etager og skal anvendes til centerformål i form af kontorvirksomhed, liberale erhverv og lignende, samt evt. boliger.

Den omkringliggende bydel er allerede blevet transformeret fra et industriområde til at huse serviceerhverv og boliger. Et nyt byggeri vil således få en attraktiv beliggenhed nær bymidten, tæt på å-forløb, havn og uddannelsesinstitutioner.



På Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets møde den 15. august 2018 besluttede udvalget at igangsætte planprocessen, men havde samtidig fokus på, at der blev arbejdet med udearealer og projektets sammenhæng med omgivelserne.

På den baggrund har forvaltningen haft en dialog med ansøger om projektet, som har medført et opdateret oplæg.

Projektet er blevet opdateret på følgende punkter

1. Projektets facadeudtryk er blevet bearbejdet, og fremstår nu i teglsten med facadespring, som giver et varieret udtryk
2. Der er skabt en pladسدannelse og sammenhæng med Buen og Sdr. Havnegade
3. Der skabt en mere åben forbindelse fra Sdr. Havnegade ned mod åen og IBA's byggeri, som er under opførelse.
4. Antallet af parkeringspladser på plinten er blevet minimeret.
5. Projektudvikler er indstillet på arbejde med begrønning af området.

Der er forvaltningens vurdering, at med de forbedrede tiltag, fremstår projektet nu på en måde, som sikrer at projektet indpasses i det omkringliggende miljø, og der er skabt et reelt lille byrum ved bygningen. Derudover er der skabt de nødvendige forbindelser, og herunder arbejdes der med forbindelse der på det smalleste sted er ca. 5 m.

Forvaltningen anbefaler, at den kommende lokalplan meget præcist sikrer de tiltag og greb, som fremgår af projektet.

Et særligt opmærksomhedspunkt er bygningshøjden, hvor ansøger ønsker en etage mere end de omkringliggende projekter, som er under opførelse, så bygningen bliver i 7 etager i kote 33.

På 7. etage er der planlagt kantine/mødelokaler og en stor opholds- og tagterrasse til bygningens medarbejdere. Herudover er teknikken placeret inde i etagen, så den ikke ses eller opleves udefra som et fremmedlegeme på bygningen. Ansøger skriver selv om den 7. etage, at den designmæssigt og arkitektonisk grundlæggende er udformet som en "almindelig" etage, der får hele bebyggelsen til at fremstå afklaret og rolig uden den beskrevne teknik på taget.

7 etager vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Forvaltningen vil i den videre planproces vurdere med afsæt i arkitekturstrategien og en vurdering af betydningen for helheden i området, om der kan bygges i 7 etager i kote 33.

Bilag

Buen 11, Kolding - Præsentation

Punkt 10: Lokalplan 0531-100, Ved Marielyst - boligområde. Forslag

17/17730

Resumé

Forvaltningen har i samarbejde med grundejeren af matr. 3f Nr. Bjert by udarbejdet forslag til lokalplan for et nyt boligområde. Området er beliggende nord for Nr. Bjert. Mod vest er Sletteskovvej, syd for det nye område med Marielyst og åben land mod nord og øst. Området er på ca. 3,7 ha.

Lokalplanen omfatter et område i den nordlige del af Nr. Bjert, hvor der åbnes mulighed for 31 nye åben-lav boliger. Området er udlagt til boligformål i kommuneplanen og lokalplanen er kategoriseret som en B lokalplan med en høringsperiode på 4 uger.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0531-100, Ved Marielyst – et boligområde sendes i offentlighøring i 4 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering af planforslaget offentliggøres samtidig.

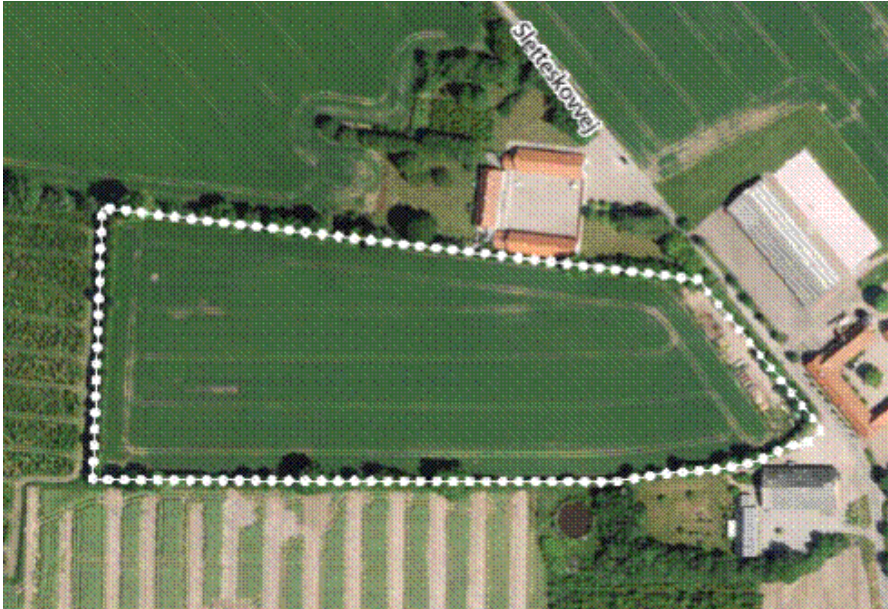
Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i samarbejde med grundejeren af matr. 3f Nr. Bjert by udarbejdet forslag til lokalplan for et nyt boligområde

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, at planforslaget sendes i offentlig høring.



Området er beliggende nord for Nr. Bjert. Mod vest er Sletteskovvej, syd for det nye område med Marielyst og åben land mod nord og øst. Området er på ca. 3,7 ha.



Lokalplanen omfatter et område i den nordlige del af Nr. Bjert, hvor der åbnes mulighed for 31 nye åben-lav boliger.

Politiske fokusområder m.m

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til at skabe mulighed for bosætning og vækst i Kolding.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på bebyggelsen indplacering i landskabet og bebyggelsens tilpasning til omgivende bebyggelse i bygningsomfang og materialevalg.

Eksisterende planforhold

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål i Kolding Kommunes kommuneplan 2017 – 2029

Lokalplanens indhold

Området overføres med lokalplanen fra landzone til byzone. Lokalplanen åbner mulighed for etablering af 31 åben-lav boliger i op til 1½ etage.

Området trafikbetjenes fra Nr. Bjertvej gennem det nye boligområde lige syd for lokalplanområdet. Der er reserveret areal til videre trafikbetjening mod nord. Der er stiforbindelse til Sletteskovvej. Der udlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

Fælles friarealer for bebyggelsen er placeret i områdets østlige del op mod Sletteskovvej.

Klimatilpasning

Der etableres et fælles regnvandsbassin for den nye bebyggelse og bebyggelsen syd for. Arealet til regnvandsbassin er delvist i landzone og kræver en landzonetilladelse.

Støj

Det er vurderet, at miljøstyrelsens vejledende grænser for støj kan overholdes, både hvad angår virksomhedsstøj og påvirkning fra jernbanen.

Miljøscreening

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi planforslaget ikke vurderes at have principiel karakter.

Bilag

0531100 samlet forslag.pdf

Udkast_afgørelse miljøscreening_Ved Marielyst.docx

Punkt 11: Landzonesag - Lovliggørelse af pavillon - Ny Østerbyvej 1A, Vamdrup

17/10736

Resumé

Der er opstillet en beboelsespavillon på Ny Østerbyvej 1A i Vamdrup uden forudgående landzonetilladelse. Pavillonen benyttes som led i et botilbud fra den Sociale Udviklingsfond (SUF). Forvaltningen vurderer, at bygningen er opstillet uden tilknytning til eksisterende bebyggelse og dermed ikke kan lovliggøres.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles afslag på ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse og pavillonen påbydes fjernet.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Udvalget anmoder forvaltningen om at gå i dialog med ansøger om ny placering.

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om at lovliggøre en opstillet beboelsespavillon på ca. 32 m². Bygningens dimensioner er 3,6x9 meter med en højde på ca. 3,5 meter og er udført med en malet træbeklædning. Pavillonen er placeret ca. 50 meter fra den eksisterende bolig.



Illustrationen viser pavillonens placering med den blå oval. Desuden vises kommuneplanrammen og dermed den kommende grænse mellem by- og landzone.

Pavillonens anvendes som et botilbud gennem den Sociale Udviklingsfond (SUF). Ansøger fungerer som såkaldt mesterlærefamilie. SUF har stået for etableringen af pavillonens og været rådgivende i forhold til placeringen.

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 0,7 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Den del af ejendommen, hvor den eksisterende bolig ligger, er omfattet af rammeområde 1214.B4 i Kommuneplan 2017-2029. Området er udlagt til boligområde og forventes overført til byzone med en kommende lokalplan.

Ansøger blev den 1. februar 2018 gjort opmærksom på, at der ikke kunne meddeles tilladelse til den ansøgte placering, men at der var andre placeringsmuligheder i tilknytning til eksisterende bebyggelse, bl.a. vurderer forvaltningen, at der plads på parkeringsarealet til en pavillon. Der er foretaget en besigtigelse af ejendommen den 9. februar 2018, hvor ansøger gav udtryk for et ønske om at fastholde placeringen.

Der er foretaget naboorientering. Der er kommet bemærkninger fra Ejerne af GI Ødisvej 2, 6580 Vamdrup.

- Naboerne bemærker, at beboelsesvognen er opstillet den 9. juni 2017 (før ansøgning om tilladelse), hvilket er meddelt flere gange til Kolding Kommune. De kan ikke acceptere placeringen af beboelsesvognen, da den skæmmer udsigten og giver indbliksgener i store dele af haven.
- Ansøger medgiver, at bygningen er etableret før ansøgningen, da der var tale om en hastesag fra SUF. Ansøger mener, at der så vidt muligt er taget hensyn til naboerne bl.a. er der ingen vinduer mod naboejendomme.

Den ansøgte placering vurderes ikke ved afstand fra naboer eller orientering på grunden at have genevirkninger for naboerne, der er afgørende for sagens udfald.

Vurdering

Forvaltningen har vurderet, at der ikke kan meddeles tilladelse til en midlertidig beboelsespavillon med den ansøgte placering.

Der er lagt særlig vægt på, at pavillonen er placeret i landzone og uden tilknytning til den eksisterende bolig. Det er i den forbindelse en skærpende omstændighed, at den ansøgte placering er umiddelbart uden for kommuneplanens rammelagte områder og dermed den fremtidige grænse mellem by- og landzone.

Pavillonen vil komme til at fremstå, som en særskilt bolig i landzone, hvilket forvaltningen ikke vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til.

Forvaltningen har derudover vurderet på, om det kan tillægges betydning, at der er tale om et botilbud gennem den Sociale Udviklingsfond. Det er i den forbindelse vurderingen, at der indenfor den eksisterende kommuneplan ramme er muligt at placere en pavillon, som kan fungere som egen bolig.

Forvaltningen anerkender at der kan anlægges en anden politisk vægtning af de forskellige hensyn.

Såfremt udvalget ønske at fremme det ansøgte, kan det være med udgangspunkt i den sociale vinkel

Punkt 12: Ansøgning om landzonetilladelse ved Koldingvej 99

17/19475

Resumé

Kolding Kommune har modtaget ansøgning om nyt stuehus på ejendommen Koldingvej 99, Egtved.

Det nye stuehus kræver landzonetilladelse efter planloven og dispensation fra naturbeskyttelsesloven, da projektet er indenfor søbeskyttelseslinjen.

Ansøger ønsker at opføre et stuehus på 200 kvm.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles afslag til det ansøgte med begrundelse i den ønskede terrænregulering,

at forvaltningen pålægges at optage en dialog med ansøger om landzonetilladelse til nyt stuehus indenfor det bestående haveanlæg, men uden væsentlig terrænregulering.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Drøftet. Udvalget anmoder forvaltningen om at indgå i fornyet dialog om placering, herunder tilpasset terrænregulering.

Sagsfremstilling

Kolding Kommune har modtaget ansøgning om nyt stuehus på ejendommen Koldingvej 99, Egtved.

Det nye stuehus kræver landzonetilladelse efter planloven og dispensation fra naturbeskyttelsesloven, da projektet er indenfor søbeskyttelseslinjen.

Ansøger ønsker at opføre et stuehus på 200 kvm og vil rykke stuehuset ca. 9 mod øst. Derudover ønsker ansøger at foretage en terrænregulering på ca. 2 m.

Søbeskyttelseslinjen administreres som udgangspunkt som en forbudslinje i forhold til de natur- og landskabshensyn, der skal varetages.

Det er dog forvaltningens vurdering, at der kan arbejdes videre med en landzonetilladelse til et nyt byggeri, hvis der bygges nyt hus indenfor det bestående haveanlæg i nærhed til det eksisterende hus og uden væsentlig terrænregulering

Bilag

Situationsplan 1.1000

Punkt 13: Ansøgning om landzonetilladelse - sheltere mv. ved Dybvadbro Station

18/1026

Resumé

Senior- og Socialforvaltningen har ansøgt om landzonetilladelse til at etablere fire sheltere, et fælleshus, samt et stisystem med boardwalks og en platform i tilknytning til Dybvadbro Station, Egtvedvej 134, 6000 Kolding.

By- og Udviklingsforvaltningen vurderer, at der trods landskabelige modhensyn kan findes grundlag for meddeles tilladelse til projektet, bl.a. fordi faciliteterne er offentligt tilgængelige og udformes så de giver mulighed for fælles, rekreativt ophold og overnatning i naturen for bevægelsehæmmede borgere m.fl., som ikke sædvanligvis har mulighed for dette.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget imødekommer ansøgningen om landzonetilladelse til opførelse af de ansøgte fire sheltere, fælleshus samt boardwalks og en platform ved Dybvadbro Station.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ansøgningen

Der er ansøgt om at etablere et fælleshus, fire sheltere og en platform i området øst for Dybvadbro Station. Anlæggene forbindes af stier som udføres delvist som grusstier og især som "boardwalks", dvs. hævede, brædebeklæde stiforløb.

Det ansøgte byggeri ved Dybvadbro er en del af et offentligt, rekreativt projekt for Trolldhestien, - "Mødesteder og oplevelser for alle". Projektet har fokus på at styrke den sociale inklusion af bevægelsehæmmede, handikappede, socialt sårbare og socialt udsatte borgere, som ikke bruger området og naturen særligt meget i dag.

Projektet har i alt tre "stationer" langs Trolldhestien, hvor der etableres nye, særlige opholdsmuligheder, hvoraf Dybvadbro Station er en af dem. De to andre er ved Skovløberhuset i Marielundskoven og ved Bramdrupdam Dam.



Oversigtskort - illustration på luftfoto. Den tidligere stationsbygning ved Dybvadbro er syd for Troldhedestien midt i billedet. Det ansøgte projekt med sheltere, fælleshus, platform og boardwalks er markeret med hvidt. Fælleshuset som er den største bygning, ligger nærmest Troldhedestien og forbindes til shelterne i landskabet af stier/ boardwalks. Eksisterende bebyggelse samt to uopførte sheltere (fra en tidligere landzonetilladelse) i haven øst for Dybvadbro Station er markeret med gråt. Udsnit af tegning fra ansøgning.



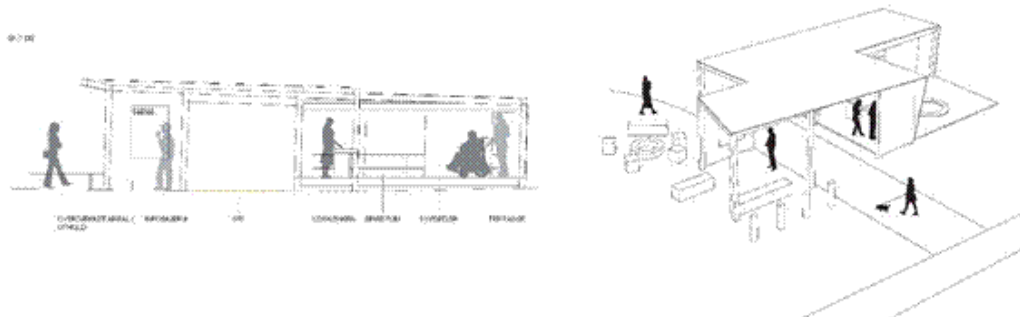
Platform, boardwalks og de to sheltere ved "Dybvadbrobakken", nord for Troldhedestien øst for Dybvadbro Station. Til højre på tegningen ses den nye cykelsti til Vester Nebel. Den sidste af de tre sheltere nord for Troldhedestien ligger umiddelbart uden for kortet til venstre. Udsnit af tegning fra ansøgningen.



Foto fra nord ved broen over Almind Å i retning af de sheltere der skal placeres på kanten af Dybvadbrobakken. Det nordligste sheltere (se tegningen længere oppe) placeres lidt til højre for personerne midt i billedet. Længst til højre i billedet ses Dybvadbro Station.

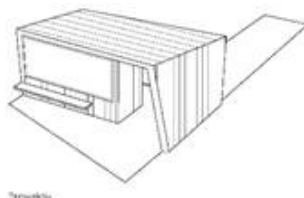
Fælleshus, sheltere, platform og boardwalks udføres i træ, evt. med bærende konstruktioner af stål. Af hensyn til såvel naturen samt adgangsmuligheden med kørestol, opføres sheltere, platform og boardwalks som hævede konstruktioner på stolper. Alle konstruktioner dimensioneres og udføres med henblik på de behov som bl.a. bevægelseshæmmede har, hvorfor shelterne får lidt større dimensioner end hvad der er sædvanligt for sheltere til overnatning.

Fælleshusets faciliteter omfatter udekøkken, spiseplads og bålplads. Fælleshuset danner udgangspunkt for stiforløbet, som forbinder de forskellige sheltere. Der vil være handikoptoilet i Dybvadbro Station (ikke en del af denne ansøgning).



Fælleshus. Opføres i haven cirka 60 meter øst for Dybvadbro Station. Fælleshuset danner udgangspunkt for stiforløbet, som forbinder de forskellige sheltere. Snit- og perspektivtegning fra ansøgning.

Der ansøges om at opføre i alt 4 sheltere. Det ene skal placeres ved mosen syd for Troldhedestien, cirka 25 meter sydøst for fælleshuset. De tre øvrige sheltere placeres ved Almind Å nord for Troldhedestien; et cirka 40 meter nord for fælleshuset, og to for foden af Dybvadbrobakken cirka 80 meter nordvest for fælleshuset (se oversigtskort længere oppe).



Shelterne bliver 2,1 meter høje, men opføres på pæle, så højden kan blive lidt større afhængigt af terrænet. Snit- og perspektivtegning fra ansøgning.

Ud over de 4 ansøgte sheltere opføres to sheltere i haven øst for Dybvadbro Station. Disse opføres i henhold til en tidligere landzonetilladelse fra 2016.

Shelterne og fælleshuset forbindes af stier/ boardwalks. Som del af forløbet nord for Troldhedestien opføres desuden en platform ved Almind Å, som giver mulighed for ophold ved åen. De ”knækkede” forløb af boardwalkene begrundes med at brugerne vil få rettet blikket i forskellige retninger og dermed få flere naturoplevelser på turen gennem rørene/ mosen/ træerne. Desuden skabes derved vigepladser, som er vigtige hvis man skal passere andre.

Ansøgningen erstatter en tidligere ansøgning fra januar 2018, som ansøgeren (Senior- og Socialforvaltningen) har trukket tilbage med henblik på en dialog med naboerne i området. I forhold til den tidligere ansøgning har projektet nu et lidt mindre omfang, især syd for Troldhedestien hvor der er fjernet en platform og en del af boardwalk-forløbet, samt sket en flytning af shelteren længere væk fra skellet mod syd. Desuden er fælleshuset rykket helt ind i haven. Nord for Troldhedestien er der fjernet en platform ved Almind Å med tilhørende boardwalk umiddelbart nordøst for stationsbygningen.

Planforhold, bl.a. landskabs- og naturudpegninger

Arealerne er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af retningslinjer for:

- Bevaringsværdige landskaber. I disse områder skal ”de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier” sikres og (ny-)byggeri ”skal besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt”.
- Økologisk forbindelsesområde. I de udpegede økologiske forbindelsesområder ”skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen ... ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder... ”.
- Naturområde. Naturområder og tilgrænsende områder hertil ”... må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, med mindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret ...”.
- Kulturmiljø. Det meste af projektområdet er omfattet af kulturmiljøudpegningen ”Harteværket” der omfatter både selve Harteværket og de kanaler og søer der er opstået i forbindelse med værket. Kulturmiljøet betegnes som sårbart

overfor ”... ændringer af arkitektur, vandkraftanlæg, kanaler, søer dæmninger, broer, sluser, veje og omgivelser samt ændringer af terræn- og vandstandsforhold”.

· Den rekreative sti forbi ejendommen, Trolldhdestien, er udpeget som en regional cykelrute, og er efter kommunens Outdoorstrategi desuden en del af ”Hartesløjfen”, en rekreativ hovedfærdselsåre. Efter kommuneplanen skal der ”... tilvejebringes ... arealer til en udbygning af stisystemerne, herunder arealer til rekreativt ophold i tilknytning til stisystemer og væsentlige rekreative områder. Dispositioner, som forhindrer opretholdelsen eller forringer værdien af nationale og regionale vandre- og cykelruter, må ikke foretages”.

· Geologisk beskyttelsesområde. ”I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene ... ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. ...”

Dele af arealerne er omfattet af beskyttede naturtyper (mose og overdrev) efter Naturbeskyttelsesloven. Det ansøgte kræver dispensation, hvilket er meddelt i en særskilt afgørelse.

De fleste arealer ejes af Kolding Kommune. Øvrige arealer ejes af Naturstyrelsen som ved fuldmagt har erklæret sig indforstået med ansøgningen.

Naboorientering

Der er foretaget naboorientering. Der er kommet bemærkninger fra 2 naboer.

Bemærkningerne fra naboerne går primært på følgende

1. Projektet vil ændre naturens form og fremståelse væsentligt, da der kommer mange og store ”menneskabte” genstande på et sted bl.a. bålplads, store shelters, boardwalk i sivområde m.m. På den baggrund gøres der indsigelser imod projektet som helhed
2. Når man bebygger miljøet herunder i det omfang, som her foreslås, er der ikke længere tale om en naturoplevelse
3. Shelters har karakter af hytter, og det anføres at projektet kan sidestilles med til jagthytter, fiskerihytter, campingvogne osv.
4. Der kan komme mange besøgende også fra andre kommuner, og der vil derfor være meget støj og uro både til hverdag og i weekenderne
5. Parkeringsforholdene er allerede nu kaotiske i weekenderne, når folk vil ud til Ferup sø. Der er ikke plads til handikapbusser også, og den lille udvidelse af parkeringspladsen er på ingen måde tilstrækkelig.

Forvaltningens bemærkninger og vurdering

Det vurderes at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte.

I forhold til de hensyn der skal tages i med lovgivningen er det især tillagt vægt, at faciliteterne er offentligt tilgængelige.

Den del af projektet der ligger nord for Trolldhdestien vil have en tydelig indvirkning på landskabet. Især de tre sheltere vil være synlige og fremstå fritliggende i landskabet, som på dette sted har stor natur- og herlighedsværdi samt kulturel fortælle værdi. I forhold den samlede vurdering tillægges det særlig vægt, at faciliteterne giver adgang til fælles, rekreativt ophold i naturen og kulturmiljøet omkring Dybvadbro for bevægelseshæmmede borgere, som ikke sædvanligvis har mulighed for denne type ophold tæt på naturen. Som resultat af en dialog med ansøger er antallet af sheltere nord for

Troldhedestien blevet begrænset til tre sheltere, og disse placeres så lavt i landskabet som adgangsmuligheden for kørestolsbrugere gør det muligt.

Fælleshuset og shelteren med det tilhørende boardwalk syd for Troldhedestien er med den ansøgte placering og udformning indpasset rimeligt i bebyggelsesstrukturen ved Dybvadbro Station hhv. afskærmet af beplantning. Byggeriet vil underordne sig hovedbebyggelsen og have en begrænset indvirkning på landskabet. I vurderingen er der taget højde for opførelsen af yderligere to sheltere i haven øst for stationsbygningen, som opføres i henhold til en tidligere landzonetilladelse.

Projektet vurderes ikke i sig selv at medføre en væsentlig større biltrafik. Parkeringen kan varetages med udvidelsesmuligheden af parkeringsarealet vest for stationen, som fremgår af ansøgningens tegninger.

Det ansøgte vurderes at kunne bidrage til og understøtte fortællingen om den kulturhistoriske udpegning og det rekreative stisystem. I kommuneplanen, i afsnit 4.4 om friluftsliv og idræt, fremgår det bl.a. som en målsætning, at *"Fritidsmulighederne skal fortsat forbedres, og tilgængeligheden til naturen skal øges for alle."*

Hverken det overordnede projekt for mødesteder langs Troldhedebanen, som er en rekreativ hovedfærdselsåre, eller den konkrete ansøgning for sheltere med fælleshus ved Dybvadbro vurderes at have et omfang (byggeri, anvendelse, trafik mv.), der medfører lokalplanpligt.

Det ansøgte vurderes samlet set at være i overensstemmelse med de hensyn, der skal tages efter Planloven og efter en samlet vurdering, ikke at være i konflikt med de hensyn, der skal tages efter kommuneplanens retningslinjer.

Punkt 14: Ansøgning om landzonetilladelse - Vranderupvej 198

18/5885

Resumé

Ejeren af ejendommen Vranderupvej 198, Lunderskov har ansøgt om landzonetilladelse at opføre et enfamiliehus på ejendommen til fordel for den eksisterende bygning som fjernes. Bygningen på 43 m² er opført som bolig i 1890 men har ikke været anvendt til dette formål i nyere tid. Siden 1967 har huset været et fritidshus, men blev fejlagtigt registreret som et enfamiliehus i BBR i 1993. Huset har i mindst 20 år stået ubrugt og fremstår i dag i meget dårlig stand, uden reel værdi som helårsbolig.

Forvaltningen vurderer, at en landzonetilladelse vil være i modstrid med planloven og de hensyn der skal varetages med kommuneplanens retningslinjer og rammer. Det vurderes at huset på ejendommen kan opretholdes som fritidsbolig, såfremt tilstanden ikke forværres yderligere.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget ikke imødekommer ansøgningen om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Udvalget er sindet at give landzonetilladelse til opførelse af en helårsbeboelse.

Sagsfremstilling

Ansøgningen

Der er den 13. marts 2018 ansøgt om at opføre et nyt enfamiliehus med integreret garage på i alt 350 m² på ejendommen matr.nr. 2ap, Lunderskov By, Skanderup, beliggende Vranderupvej 198, 6640 Lunderskov. Huset skal erstatte den hidtidige bebyggelse, som fjernes.

Det er ansøgers hensigt at tilkøbe yderligere 7000 m² jord til ejendommen så denne bliver på 7591m²

Ansøger begrundet ansøgningen med, at ”den nuværende beboelsesenhed ikke længere opfylder de pladmæssige behov familien har brug for”.

Eksisterende forhold

Ejendommen har en samlet størrelse på 591 m² og ligger i åbent landskab cirka 300 meter nord for Vranderupvej og 650 meter nord for landsbyen Gelballe. Der er ikke landbrugspligt på ejendommen. Huset er ifølge BBR på 43 m² og opført i 1890. Nærmeste nabo, et enfamiliehus, ligger cirka 150 meter væk. Der ligger desuden fire landbrugsejendomme i nærheden (170-270 meter).

Efter en besigtigelse (15. marts 2018) vurderes huset, på baggrund af husets tilstand, ikke at være bevaringsværdigt efter Bygningsfredningsloven. Det vil således ikke kræve en særskilt politisk beslutning at meddele nedrivningstilladelse.



Fotos fra besigtigelse

Historik

Af tidligere sagsakter fremgår det, at huset ("det Gamle rytterhus") har været benyttet som bolig frem til 1967 hvorefter det har haft status som fritidsbolig.

I 1990 har Vejle Amt meddelt landzonetilladelse til ændret anvendelse fra fritidshus til helårsbeboelse, samt en tilbygning på 60 m². landzonetilladelsen havde en forældelsesfrist på 3 år. I 1991 har Lunderskov Kommune meddelt byggetilladelse til tilbygningen og anvendelsesændringen (forældelsesfrist på 1 år). I 1997 meddeler Lunderskov Kommune i et brev, at byggearbejdet ikke er påbegyndt, og at tilladelsen annulleres.

I Folkeregisteret/ Det centrale personregister fremgår ingen nuværende eller tidligere beboere på ejendommen siden registrets oprettelse.

Af et brev fra 1998 om ophør med tømning af septiktank, fremgår at ejendommen er ubeboet.

Ud fra sagshistorikken er landzonetilladelsen fra 1990 ikke udnyttet, og tilladelsen er derfor fra 1993 ikke gyldig. Bygningen er derfor fortsat et fritidshus. Af BBR fremgår det fejlagtigt at huset er et fritliggende enfamiliehus,-

formentlig en status det har fået med landzonetilladelsen i 1990. Huset har således ikke været brugt som helårsbolig i over 50 år, eller som fritidsbolig i (mindst) 20-28 år.

Planforhold, bl.a. landskabs- og naturudpegninger

Ejendommen er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af retningslinjer for:

- Særligt værdifulde landbrugsområde (SVL). I SVL-områder skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt. Det overordnede formål er at fastholde arealer til landbrugsformål for at sikre produktionen af afgrøder og husdyr.
- (Potentielt) økologisk forbindelsesområde.

Øvrigt

Ansøger er gjort bekendt med kommunens hensigt om at meddele afslag på ansøgningen (mail 13. april 2018 hhv. møde 19. juni). Han har svaret tilbage med følgende bemærkninger (sammenfatning af to henvendelser):

1. Han har fra såvel sælger, fra hans advokat og ved to henvendelser til kommunens byggesagsafdeling fået oplyst, at ejendommen har status som helårsbolig, og mener at tvivlen bør komme borgeren til gode.
2. Han har svært ved at se, hvorledes han skulle have undersøgt mulighederne på den givne ejendom bedre og mere dybdegående inden købet.
3. Kommunen har oplyst, at der er tilslutningspligt på ejendommen.
4. Det giver ”... *ikke meget mening at have et sommerhus i det åbne land, blandt andre helårsboliger*”
5. Landbrugsdriften på de omkringliggende landbrugsejendomme er ikke under udvikling, og det er derfor ikke væsentligt om der er tale om et helårshus eller fritidshus.
6. Der er sket en del istandsættelser, bl.a. nyt stråtag, af ejendommen i 1992, og ejendommens tilstand er bedre end vurderet af kommunen.
7. Alternativt ønskes en dialog om mulighederne for anvendelsen som fritidshus, herunder muligheden for dispensation til helårsbeboelse. Der henvises til at planloven giver kommunen mulighed for at dispensere til helårsbeboelse i sommerhuse for ”Personer, der i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen fejlagtigt af kommunen har fået oplyst, at den lovligt kunne benyttes til helårsbeboelse”.

Desuden anmodes om at sagen forelægges for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forvaltningens kommentarer til ansøgers bemærkninger:

1. Det er korrekt, at ved forespørgsel om ejendommens status refereres oplysningerne i BBR-registeret, hvor der står registreret at der er tale om helårsbeboelse. BBR er baseret på oplysninger fra ejendommens nuværende og tidligere ejere, herunder fra ansøgninger og tilladelser. Det er efter loven ejerens pligt, at oplysningerne er korrekte. BBR-oplysningerne anvendes til at beregne ejendomsvurdering, forsikringspræmier, lånemuligheder mv. Hvis BBR-oplysningerne bliver misvisende ved at en tilladelse, i dette tilfælde amtets tilladelse til ændret anvendelse, ikke udnyttes inden for tidsfristen, er det ligeledes ejers ansvar at de tilrettes igen.
2. Når en ejendom handles med henblik på et byggeprojekt som kræver landzonetilladelse, dispensation, lokalplan mv. er det ofte anvendt at lade handlen være betinget af, at de nødvendige tilladelser til projektet kan opnås. De pågældende historiske oplysninger er fundet i byggesagsarkivet hvor de er offentligt tilgængelige. Desuden har historiske luftfotos og folkeregisteret været anvendt. Når kommunen i forbindelse med sagens behandling har foretaget en lidt nærmere gennemgang af ejendommens historik og BBR-oplysninger, skyldes det især, at besigtigelsen viste, at huset var ubeboet og fremstod uegnet til helårsbeboelse, hvilket forekom at være i modstrid med formuleringen af begrundelsen for ansøgningen.
3. Ejendommen ligger i et rensekravsområde, hvor beboelse som udgangspunkt skal tilsluttes kloak. BBR ligger til grund for henvendelsen om tilslutningspligt (på fejlagtigt grundlag jfr. ovennævnte). Tilslutningspligten kan bortfalde, hvis ejendommen står ubeboet eller har et meget lille vandforbrug. Hvis ejendommen tages i brug igen som fritidshus, vil der,- af kommunens spildevandsmyndighed, blive foretaget en konkret vurdering af den mest hensigtsmæssige spildevandsløsning i dialog med grundejer.
4. Det har siden 1970 ikke været tilladt at opføre nye fritliggende fritidshuse i landzone. Planloven (§ 36 stk. 1 pkt. 11) giver dog mulighed for at ændre anvendelsen af en helårsbolig i landzone til fritidsbolig uden landzonetilladelse.

- Det modsatte kræver fortsat landzonetilladelse, og skal vurderes efter de samlede planlægningsmæssige hensyn.
5. SVL-udpegningen skal sikre landbrugets udviklingsmuligheder, uanset om der er konkret planer for det.
 6. Det anerkendes, at bebyggelsen ikke fremstår helt som en ruin. Det fastholdes dog, at bebyggelsen ikke med rimelighed har en tilstand, hvorved den kan anvendes til helårsbeboelse.
 7. Bygningen kan foreløbigt opretholdes som fritidsbolig, såfremt tilstanden ikke forværres yderligere. Muligheden for landzonetilladelse til om- og tilbygninger eller helårsbeboelse skal vurderes i en særskilt landzonesag. Den nævnte dispensationsmulighed fremgår af Vejledningen til planloven (om ”Dispensation efter planlovens § 40, stk. 2”) og vedrører umiddelbart forbuddet mod helårsbeboelse i *sommerhusområder*.

Forvaltningens vurdering

Der vurderes samlet set ikke at være grundlag for at meddele landzonetilladelse til at opføre et nyt helårshus på ejendommen. En tilladelse vil være i konflikt med de hensyn, der skal tages efter planloven og skal sikres med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Der er i vurderingen især lagt vægt på, at huset ikke har været anvendt som helårsbolig i nyere tid, - i over 50 år. Selv om der er foretaget nogle bygningsforbedringer for cirka 26 år siden ifølge ansøger, bærer huset præg af at have stået ubrugt meget længe. Huset fremstår generelt ikke i en tilstand, hvor det med rimelighed repræsenterer en værdi som helårsbolig.

Der er desuden lagt vægt på præcedensvirkningen. Helårsboliger udgør generelt en væsentligt større landskabspåvirkning end fritidsboliger, f.eks. kan helårsboliger til- og ombygges op til 500 m² uden landzonetilladelse. Det anslås at der er 60-100 mindre fritidshuse med ”sommerhus-anvendelse” i landzone i Kolding Kommune. De fleste ligger i nærheden af fjorden/ Lillebælt, men der ligger også en del fritidshuse længere inde i landskabet, især omkring søer og ådale.

Udover at værne om natur og landskab er også varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne. Således skal områder i landzone generelt friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Nye boliger skal placeres i områder, hvor der er i kommuneplanen er planlagt for boligbebyggelse, og hvor de ikke udgør en unødigt byspredning og potentiel, miljømæssig begrænsning for landbrugets udviklingsmuligheder.

Forvaltningen anerkender at der kan anlægges en anden politisk vægtning af de forskellige hensyn, herunder at udvalget vil tillægge det værdi, at der ved tidligere vurderinger, er blevet givet landzonetilladelse til helårsbeboelse.

Såfremt udvalget ønske at fremme det ansøgte, kan det være med udgangspunkt i de tidligere vurderinger.

Punkt 15: Udkast til Fritids- og Idrætspolitik til høring

18/985

Resumé

Der er udarbejdet udkast til en Fritids- og Idrætspolitik for 2019 – 2021.

Fritids- og Idrætsudvalget besluttede i sit møde den 21. august 2018, at udkastet sendes i høring i relevante udvalg, råd, nævn og sammenslutninger samt på Kolding Kommunes hjemmeside. Fristen for at give høringssvar er den 12. oktober 2018.

Sagen behandles i

Socialøkonomi-, Handicap-, og Hjælpemiddeludvalget, Seniorudvalget, Social- og Sundhedsudvalget, Kulturudvalget, Børne- og Uddannelsesudvalget, Lokaldemokratiudvalget, Plan-, Bolig-, og Miljøudvalget, Arbejdsmarkedsudvalget, Teknik- og Klimaudvalget, Fritidsrådet, Handicaprådet, Eliteidrætsrådet, Ældrerådet og MultiKulturelt Forum.

Forslag

Børne- og uddannelsesdirektøren foreslår,

at udkast til Fritids- og Idrætspolitik sendes til høring i relevante udvalg, råd og nævn. Høringsfristen er den 12. oktober 2018.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Udkast til fritids- og idrætspolitik blev drøftet, og der fremsendes på baggrund af drøftelserne et høringssvar til Fritids- og Idrætsudvalget.

Beslutning Lokaldemokratiudvalget den 03-10-2018

Udkast til fritids- og idrætspolitik blev drøftet og der fremsendes på baggrund af drøftelserne et justeret høringssvar til Fritids- og Idrætsudvalget.

Beslutning Seniorudvalget den 02-10-2018

Fritids- og Idrætspolitikken indstilles til godkendelse.

Beslutning Eliteidrætsrådet den 20-09-2018

Det blev besluttet, at input til politikken sendes til Tue Knudsen senest onsdag den 26. september 2018 kl. 16.00.

Tue Knudsen sender forslag til høringssvar til Eliteidrætsrådet inden endelig høringssvar fra Eliteidrætsrådet sendes til forvaltningen.

Beslutning Socialøkonomi-, Handicap- og Hjælpemiddeludvalget den 19-09-2018

Fritids- og Idrætspolitikken blev drøftet, og udvalget finder det positivt at de forskellige målgrupper er omfattet af politikken.

Beslutning Fritidsrådet den 18-09-2018

Fritidsrådet udtaler, at man er positiv overfor udkastet til Fritids- og Idrætspolitik.

Aftenskolesamrådet vil fremsende høringssvar inden Fritids- og Idrætsudvalgets møde i oktober måned.

Fritidsrådet ser efter den gennemførte analyse af fritidsområdet i 2017 og udkastet til en ny Fritids- og Idrætspolitik frem til tredje fase omhandlende en konkretisering af en tids- og handleplan.

Beslutning Social- og Sundhedsudvalget den 17-09-2018

Social- og Sundhedsudvalget anbefaler, at Fritids- og Idrætspolitikken også sendes til høring i Udsatterrådet.

Beslutning Handicaprådet den 13-09-2018

Handicaprådet tager positivt imod udkastet, specielt at personer med handicap er omtalt specifikt.

Handicaprådet tilbyder at medvirke i det videre arbejde med konkretisering af indsatsområderne.

Handicaprådet ønsker uddybelse af:

- Side 4 og side 6: Her omtales et foreningshus. Er der her tale om centralisering?
- Side 8: Er det positivt, at der omtales mulighed for flytning af aktiviteter ud i lokalområderne?
- Side 11: Tilgængelighed til faciliteter.
- Side 13: Andre aktiviteter, som fx 60+frisk.
- Side 17: Handicaprådet vil gerne kvittere positivt for det foreslåede

Sagsfremstilling

I løbet af 2018 er der gennemført en proces, som er udmøntet i et udkast til en Fritids- og Idrætspolitik for 2019 – 2021.

Processen er gennemført i tæt samarbejde med en strategigruppe bestående af formandskaberne fra:

- Fritids- og Idrætsudvalget
- Fritidsrådet
- Idrætsrådet
- Spejdersamrådet
- Aftenskolesamrådet
- Eliteidrætsområdet
- Handicapidrætsforeningen
- Samt en repræsentant fra Parasport Danmark.

Der har været tilknyttet en ekstern konsulent med særlig viden på området.

Der er i 2017 udarbejdet en analyse af Fritids- og Idrætsområdet. Analysen afdækker de nuværende forhold og giver en pejling og anbefalinger til fremtidige muligheder og udviklingspotentialer på fritids- og idrætsområdet i Kolding Kommune. Denne analyse har Fritids- og Idrætsudvalget besluttet skulle inddrages i processen vedrørende udarbejdelse af Fritids – og Idrætspolitikken.

I forbindelse med analysen og processen omkring udarbejdelse af udkast til Fritids- og Idrætspolitikken har der været afviklet og indhentet oplysninger fra:

- Workshop for medarbejdere i fritidsfaciliteterne samt i fritidsafdelingen
- Tværkommunal workshop for medarbejdere i Kolding Kommune
- Tilbagemeldinger fra workshops med foreninger, halbestyrelser, medarbejdere, frivillige og øvrige interesserede
- Tilbagemeldinger fra unge studerende i Kolding
- Tilbagemeldinger fra bestyrelses- og foreningslederkurser
- Tilbagemeldinger fra studietur til udvalgte faciliteter på Fyn, for styregruppe og ansatte i fritid og idræt
- Kapacitetsundersøgelse af udvalgte idræts- og fritidsfaciliteter

Samfundsudviklingen og den generelle udvikling på fritids- og idrætsområdet betyder ændringer i måden som borgere i Kolding kommune dyrker fritidsaktiviteter på, nu og i fremtiden.

Den kommende Fritids- og Idrætspolitik skal derfor være med til at favne denne udvikling, samt skabe et fremtidsorienteret og udviklingsparat fritids- og idrætsliv i Kolding kommune. Det skal ske ved at politikken står på to ben.

Fritids- og Idrætspolitikken skal:

- Understøtte det allerede eksisterende fritidsliv for at bevare og udvikle det som virker.
- Formulere en række målrettede indsatser, hvor der kan skabes mest udvikling til gavn for borgere og foreninger.

I udkastet til Fritids- og Idrætspolitikken for 2019 – 2021 er der arbejdet med ”Aktive fællesskaber gennem hele livet”, som vision for politikken.

Der er arbejdet med følgende indsatsområder:

- Gøre borgerne til medskabere
- Udvikle en stærk frivillighedskultur
- Udvikle rammerne for livslang læring
- Udvikle fremtidens talenter
- Udvikle fremtidens fysiske rammer for aktivitet og fællesskab
- Udvikle optimale rammer for senioridrætten
- Udvikle tilbud målrettet unge og studerende
- Styrke mulighederne for at alle uanset fysiske, psykiske og sociale forudsætninger kan deltage i aktivitet og foreningsliv
- Sætte Kolding Kommune på landkortet som eventdestination

Udkastet har været behandlet i Fritids- og Idrætsudvalgets møde den 21. august 2018. Her blev besluttet at sende udkastet til høring i september 2018 i følgende udvalg, råd og sammenslutninger, samt lægge udkastet på Kolding Kommunes hjemmeside.

Udkastet sendes til høring i:

- Socialøkonomi-, Handicap-, og Hjælpe-middeludvalget
- Seniorudvalget
- Kulturudvalget
- Børne- og Uddannelsesudvalget
- Lokaldemokratiudvalget
- Social- og Sundhedsudvalget

- Plan-, Bolig-, og Miljøudvalget
- Arbejdsmarkedsudvalget
- Teknik- og Klimaudvalget
- Fritidsrådet
- Handicaprådet
- Eliteidrætsrådet
- Spejdersamrådet
- Aftenskolesamrådet
- Kolding Idrætsråd
- Halbestyrelserne
- Ældrerådet
- MultiKulturelt Forum
- Centerbysamarbejde

Herefter er den videre proces:

- Godkendelse i Fritids- og Idrætsudvalget 13. november 2018
- Godkendelse i Økonomiudvalget 4. december 2018
- Godkendelse i Byrådet 18. december 2018

Bilag

Udkast til Fritids- og idrætspolitik til høring (2).sept. 2018

Høringssvar fritids- og idrætspolitik.docx

Punkt 16: Serviceudgifter Miljø, Ejendoms- og Boligpolitik pr. 31.08.2018

18/2939

Resumé

Ultimo august 2018 er forventningerne til Miljøpolitik (eks. Klima), serviceudgifter for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 0,5 mio. kr. mindre end det korrigerede budget.

Ultimo juli 2018 er forventningerne til Ejendoms- og boligpolitik, serviceudgifter for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 1 mio. kr. større end det korrigerede budget. Dette skyldes en endnu ikke-realiseret effektivisering på rengøring på 2 mio. kr., hvoraf halvdelen forventes realiseres i 2018 og den anden halvdel i 2019.

Ultimo juli 2018 er forventningerne til Ældreboliger for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 1,3 mio. kr. større end det korrigerede budget pga. manglende indarbejdelse af udgiftsbudget til planlagt vedligehold ved budgetlægning 2018.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

Regnskabet for Miljøpolitik (eks. Klima) forventes at være 0,5 mio. kr. mindre end budgettet.

Regnskabet pr. 31.8.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Natur og vand	6.230.000	3.047.925	49%	1
Industri, jord og grundvand	-98.099	203.614	-208%	2

Miljø	824.642	3.510.221	426%	3
Landbrug	-97.907	18.272	-19%	4
Skadedyr		-4.595.315		5
Bæredygtighed	1680000	393.713	23%	6
Batterier	260.394	482	0%	7
I alt	8.799.030	2.578.912	29%	

Note 1

Udgifterne vedr. vandløbsvedligeholdelse, myndigheds- og projektopgaver i tilknytning til natur, kyster og vandløb, driftsudgifter til Skamlingsbankeprojektet og Naturpark Lillebælt samt vedligehold af outdoorfaciliteter. Det lave forbrug skyldes at en del vedligeholdelse endnu ikke er igangsat.

Note 2

Budgettet for Industri, jord & grundvand anvendes typisk til konsulenthjælp og indkøb af udstyr til tilsyn, IT-programmer, licenser og kampagnemateriale i forbindelse med tilsyn og miljøgodkendelse på virksomheder. Budgettet kan herudover indgå som en buffer i forhold til de budgetterede indtægter fra brugerbetaling på tilsyn og miljøgodkendelser, som kan variere betydeligt fra år til år.

Brugerbetalingsindtægterne fra virksomhedsopgaver skal jf. bekendtgørelsen opgøres for opgaver udført i perioden fra den 01.11.2017 – 01.11.2018, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter den 01.11.2018. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 500.000 kr.

Forbrugsprocenterne for Industri, jord & grundvand forventes at ende på 100 % ved årets udgang.

Note 3

Udgifterne vedrører projektarbejde. Udgifterne kommer løbende i løbet af året, mens indtægterne kommer sidst på året.

Note 4

Budgettet på 98.000 kr. anvendes typisk til konsulenthjælp og indkøb af udstyr til tilsyn, IT-programmer, licenser og kampagnemateriale i forbindelse med tilsyn og miljøgodkendelse på landbrugsejendomme. Budgettet kan herudover indgå som en buffer i forhold til de budgetterede indtægter fra brugerbetaling på tilsyn og miljøgodkendelser, som kan variere betydeligt fra år til år.

Brugerbetalingsindtægterne fra landbrugsopgaver skal jf. bekendtgørelsen opgøres for opgaver udført i perioden fra den 1/11-2017-1/11-2018, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter den 1/11-2018. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 250.000 kr.

Forbrugsprocenterne på landbrugsopgaver forventes at ende på 100 % ved årets udgang.

Note 5

De ca. 6 mio. kr. til skadedyrsbekæmpelsen opkræves via ejendomsskatten (0,08 promille af ejendomsværdien). Udgifterne går til entreprenør, som står for den kommunale rottebekæmpelse, administrative omkostninger, etablering af spær i institutioner (samt drift og vedligehold heraf) og til forskellige tiltag til rottebekæmpelse. Der indgås ny kontrakt, som træder i kraft 1. juli 2018. Da udgifter og indtægter er lige store udgør nettobudgettet et nul.

Note 6

Udgifterne vedrører bæredygtigheds projekter, som eksempelvis Grøn by, Forlængelse af Troldhedesti og bæredygtig by.

Note 7

Den samlede årlige udgift forventes at kunne holdes inden for det budgetterede beløb. En del af de samlede udgifter vil først blive konteret i forbindelse med regnskabsafslutningen. Ordningen administreres fra renovationen.

Regnskaber for Ejendoms- og Boligpolitik forventes at være 1 mio. kr. over budgettet pga. en ikke-realiseret effektivisering på rengøring.

Regnskabet pr. 31.8.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Rengøringsafdelingen	-2.088.000	1.555.688	-75%	8
Plan, byg og ejendom	4.090.010	1.491.714	37%	9
Kommunale ejendomme	374.990	305.695	82%	10
I alt	2.356.000	3.353.096	142%	

Note 8

Rengøringsafdelingen er indtægtsdækket virksomhed og budgettet bør derfor være 0. Budgettet er en ikke realiseret effektivisering. Der arbejdes på en udmøntning af effektiviseringen. Det store forbrug skyldes tidsmæssige forskydninger.

Note 9

Største post er byfornyelse som betales to gange årligt i juni og december. Derudover er der indtægter/udgifter på jorder, udlejningsejendomme samt ejendomme til salg. Budgettet forventes holdt.

Note 10

Primært budget til design manual.

Regnskabet for Ældreboliger forventes at være 1,3 mio. kr. over budgettet. Dette skyldes, at ved en fejl er udgiften til planlagt vedligehold ikke blevet indarbejdet i budgettet. Ældreboliger er omfattet af balanceleje, som betyder, at et overskud eller underskud vil blive reguleret i det efterfølgende års husleje eller i de hensættelser, som er på den

pågældende ejendom. Hovedparten af udfordringen blev løst gennem bevillingskontrollen, hvor der blev overført 2,7 mio. kr.

Regnskabet pr. 31.8.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Ældreboliger	-17.773.000	-11.960.339	67%	11

Note 11

Lejeindtægter for ældreboliger.

Bemærkning til Økonomiudvalget

Der er uafklarede udfordringer på Ejendoms- og Boligpolitik vedr. effektivisering af rengøring på 2 mio. kr., som forvaltningen arbejder med at realisere, samt der mangler et udgiftsbudget på Ældreboliger på 1 mio. kr.

Der følges løbende op på budgetnoterne ved de administrative budgetopfølgninger. Når noterne er gennemført vil de fremgå af denne sag samt på kommunens hjemmeside.

Punkt 17: Deltagelse i 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 03-10-2018

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 18: 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 03-10-2018

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Bilag

Dalby Mølle Å - gentagne forureninger - PDF

Service mål for sagsbehandlingstider på byggesager og miljøsager.

Grøn Pulje 2018

Orienteringspunkt til PBMU mødet den 3. oktober 2018

Punkt 19: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Godkendt.