

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 14-08-2017

Mødedato Mandag d. 14. august 2017 kl. 13:00

Mødested Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

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

Indholdsfortegnelse

Orientering om status for Skamlingsbankeprojektet.....	3
Samarbejdsaftaler på klimatilpasningsområdet.....	4
Udtræden for regnvand fra kloaksystemet.....	5
Kloakseparering ved Rønneallé mv - forslag til spildevandsplantillæg.....	7
Godkendelse af takster og regulativer - kompetenceoverdragelse.....	10
Bydesignmanual.....	13
Ændringer i planloven - Høringsperioder for planforslag.....	15
Landzoneansøgning om etablering af gårdbiogasanlæg på Frørupvej 1, 6070 Christiansfeld.....	18
Genoptagelse af ansøgning om udvidelse af eksisterende virksomhed i landzone - Bjarnhoff A/S, H	24
Udstykning af overflødiggjort aftægtsbolig ved Søbjergvej 2A.....	28
Endelig vedtagelse af lokalplan 0042-15 ved Åparken, Kolding Sky og kommuneplantillæg 45.....	31
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0034-43 Ved Bredgade.....	37
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0415-14 Ved Blåbærvej - et haveboligområde.....	40
Synopsis for lokalplan 0642-71 Ved Bavnehøj - et område til offentlige formål, med tilhørende kon	44
Status på ungdomsboliger 2017.....	47
Kontrolforanstaltninger efter Byggeloven og Planloven.....	48
Opfølgning på indberetning af overnattende chauffører på virksomheder.....	53
H. C. Petersensvej 2 - opførelse af 3 etageejendomme og 1 rækkehus.....	57
Dispensation til midlertidig anvendelsesændring til klinik, Søndergade 35, 6000 Kolding.....	62
Dispensation til midlertidig anvendelsesændring, til kollegieværelser, Buen 8, Kolding.....	66
Dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan, Toldbodgade 16.....	69
Orientering om forlængelse af anvisningsaftalen frem til ultimo maj 2018.....	73
Årlig status 2017 vedrørende boligorganisationernes låneomlægninger.....	75
Budget 2018 med overslagsår 2019-2021, ændringsforslag for Ejendoms- og boligpolitik.....	77
Budget 2018, takster for Ejendoms- og Boligpolitik.....	79
Bevillingsstatus pr. 31. juli 2017 for Plan- og Boligudvalget.....	81
Ejendoms- og Boligpolitik, bevillingskontrol medio 2017.....	83
Deltagelse i aktiviteter.....	84
Kommunikation fra udvalget i perioden 1. august til 21. november 2017.....	85
Orienteringspunkter.....	87
Orientering fra formanden.....	88

Orientering om status for Skamlingsbankeprojektet

RESUMÉ

Plan- og Boligudvalget orienteres om fredningsnævnets afgørelse vedrørende ansøgning om dispensation til Skamlingsbankeprojektet.

Sagen behandles i

Plan- og boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at den mundtlige redegørelse tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Kolding Kommune, Skamlingsbankeselskabet og Klokkestabelfonden har 28. juni 2017 fået afslag på ansøgningen om dispensation til at etablere et nationalt samlingssted med bl.a. besøgscenter og ny folkemødeplads på Skamlingsbanken. Fredningsnævnet vurderer, at projektet vil stride mod formålet med den eksisterende fredning af området.

Forvaltningen redegør for indholdet i fredningsnævnets afgørelse, nyeste status for projektet og vil undersøge relevante handlemuligheder.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Samarbejdsaftaler på klimatilpasningsområdet

RESUMÉ

Det foreslås at drøfte mulighederne for at indgå samarbejdsaftaler på klimatilpasningsområdet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget beslutter hvilke samarbejdsaftaler der skal indgås.

Sagsfremstilling

Det foreslås at udvalget drøfter muligheden for at indgå samarbejdsaftaler eller partnerskabsaftaler indenfor klimatilpasning.

Der vil være et mundtligt oplæg på mødet.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Udvalget besluttede at indgå relevante samarbejdsaftaler på klimatilpasningsområdet.

Udtræden for regnvand fra kloaksystemet

RESUMÉ

Miljøudvalget besluttede den 6. juni 2017 at sende tillæg nr. 20 "Mulighed for udtræden for regnvand fra forsyningsselskabets kloaksystem" i 8 ugers offentlig høring.

Tillægget åbner op for, at borgerne i Kolding Kommune kan søge om at få lov til at håndtere regnvand på egen grund og derved få mulighed for at få tilslutningsbidraget for regnvand tilbagebetalt fra BlueKolding.

Muligheden for udtræden for regnvand har bl.a. nogle miljømæssige fordele. Det grundlæggende formål med at tillade udtræden fra kloaksystemet for regnvand er at aflaste fælleskloakkerne, hvilket vil betyde en reduktion af overløb fra kloakkerne ved ekstreme regnhændelser. Indsatsen er således i tråd med Udvalgspolitik for Miljøudvalgets fokusområde om klimatilpasning.

Tillægget har været i høring i perioden 7. juni 2017 til 2. august 2017. Der er ikke modtaget indvendinger mod forslaget.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at spildevandsplantillæg nr. 20 vedtages.

Sagsfremstilling

Som følge af mere ekstrem regn og forventede tiltagende regnmængder har meget af det nuværende kloaksystem i Kolding Kommune udfordringer med kapaciteten, og der er derfor risiko for oversvømmelser af kældre med ubehandlet spildevand. Der kan ligeledes ske det, at ubehandlet spildevand løber til recipienter, hvor det forurener vandmiljøet og vandkvaliteten.

For at øge kapaciteten i kloaksystemet kan en del af løsningen være at tillade, at borgere håndterer deres regnvand på egen grund i stedet for at lede det til kloaksystemet, hvor det optager plads. Hvis borgeren ønsker at håndtere regnvandet på egen grund, skal denne søge kommunen om tilladelse til dette, og i samme omgang kan der søges om at få lov til at udtræde fra forsyningsselskabets kloaksystem, hvorved BlueKolding tilbagebetaler op til 40% af gældende tilslutningsbidrag.

Ved at tillade udtræden for regnvand fra kloak, vil det formindske det antal gange, der sker overløb til recipienter, ligesom det giver miljømæssigt god mening at behandle regnvand lokalt, hvor det falder. Alt sammen i tråd med Miljøudvalgets fokusområde om klimatilpasning.

På Miljøudvalgsmødet den 6. juni 2017 blev det besluttet at sende tillæg nr. 20 i 8 ugers offentlig høring. Tillægget åbner op for muligheden for at give tilladelse til, at ejendomme kan søge om udtræden fra kloaksystemet for regnvand.

Som udgangspunkt åbnes der op for muligheden for udtræden for regnvand i hele Kolding Kommune, men for at kunne give en tilladelse skal en række miljømæssige og økonomiske forudsætninger være opfyldt, jfr. spildevandsbekendtgørelsen. Dette betyder, at områder der allerede er separatkloakerede, eller der allerede er detailplanlagt til separatkloakering ikke vil få mulighed for at udtræde.

I praksis vil det betyde, at der typisk vil blive givet tilladelse i områder, der er fælleskloakerede eller allerede separatkloakerede områder af ældre dato, hvor regnvandssystemet ikke er dimensioneret til at kunne håndtere nutidens regnhændelser. I disse tilfælde kan det hjælpe til med at skabe mere kapacitet i systemet, hvis regnvand bliver håndteret på egen grund.

Med tillægget åbnes der op for 100% udtræden for regnvand fra kloaksystemet, men der kan være tilfælde, hvor det er hensigtsmæssigt at tillade, at en ejendom kun udtræder for en del af ejendommens areal med baggrund i ejendommens eksisterende interne afløbssystem og ejendommens mulighed for afkobling. Efter aftale med BlueKolding giver tillægget mulighed for, i særlige tilfælde, at tillade gradueret udtræden for regnvand, således at en ejendom, foruden de 100% frakobling, også kan søge om at udtræde for 50% og 75%. Tilbagebetalingen fra BlueKolding vil blive tilsvarende gradueret.

De økonomiske forudsætninger for at udtræde for regnvand er et anliggende mellem BlueKolding og borgeren, idet tilladelse til udtræden kun kan gives, hvis det ikke belaster forsyningens økonomi væsentligt.

Konsekvenserne (fordele og ulemper) ved at tillade udtræden for regnvand fra kloak er beskrevet i indstilling til Miljøudvalget af den 2. maj 2017. Miljøudvalget er ved denne lejlighed ligeledes blevet informeret om det forventede øgede ressourceforbrug til at behandle sager.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Kloakseparering ved Rønneallé mv - forslag til spildevandsplantillæg

RESUMÉ

Boligområdet ved Rønneallé, Lindeallé, Akacievej, Elmevej og dele af Galgebjergvej, Magnolievej, Kastanieallé og Kastanievænget er i dag fællesvandskloakeret.

Kloaksystemet er etableret i 1950-60'erne, og der er flere steder konstateret skader på kloaknettet, kapacitetsproblemer og vand i kældre ved større regnhændelser.

Planen er at ændre kloaksystemet, så regnvand og spildevand håndteres i to særskilte systemer. Formålet med at ændre kloaksystemet er, at:

- Nedlægge et åbent uhygiejnisk fællesbassin i boligområdet.
- Reducere risikoen for oversvømmelser af kældre og terræn med kloakvand i tilfælde af skybrud.
- Reducere udledninger af opspædet spildevand til Kolding Å/ Kolding Fjord i forbindelse med skybrud.
- Reducere energiforbrugende pumpning og behandling af regnvand i spildevandssystemet.

Overvejelserne om at kloakseparere området har været præsenteret for grundejerne på et informationsmøde den 13. juni 2017.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til spildevandsplantillæg nr. 19 vedrørende separering af kloaksystemet ved Rønneallé, Lindeallé, Akacievej, Elmevej og dele af Galgebjergvej, Magnolievej, Kastanieallé og Kastanievænget fremlægges i 8 ugers høring.

Sagsfremstilling

Et forslag til spildevandsplantillæg nr. 19 vedrørende separering af kloaksystemet ved Rønneallé, Lindeallé, Akacievej, Elmevej og dele af Galgebjergvej, Magnolievej, Kastanieallé og Kastanievænget ønskes fremlagt i offentlig høring i perioden uge 33 (medio august) til uge 41 (medio oktober) 2017.

Kolding Kommune og BlueKolding ønsker at ændre kloaksystemet ved boligområdet for at nedlægge et forældet åbent fællesbassin, reducere de regnvandsbetingede udledninger af spildevand til vandmiljøet samt undgå oversvømmelser og uhygiejniske forhold i boligområdet.

Alle ejendomme ligger i dag i et kloakområde, hvor spildevand og regnvand løber i samme fællesledning.

Der er i dag et gammelt åbent fællesbassin placeret i villakvarteret ved Rønneallé 5. Bassinet bruges til aflastning, når fællesvandet ved kraftige regnskyl ikke kan være i kloaksystemet. Ved bassinet har der været konstateret rotter og bassinet er ikke æstetisk.

Kloaksystemet er etableret i 1950-60'erne. En TV-inspektion af kloakken har vist mange mindre skader på kloakledningen, og der er flere steder konstateret kapacitetsproblemer. Der er ved flere grundejere konstateret vand i kældre ved større regnhændelser.

Området planlægges derfor separatkloakeret således, at husspildevand og regnvand adskilles i to ledninger, som begge etableres, ejes og drives af BlueKolding.

Formålet med at gennemføre en separatkloakering er, at:

- Nedlægge et åbent uhygiejnisk fællesbassin i boligområdet.
- Reducere risikoen for oversvømmelser af kældre og terræn med kloakvand i tilfælde af skybrud.
- Reducere udledninger af opspædet spildevand til Kolding Å/ Kolding Fjord i forbindelse med skybrud.
- Reducere energiforbrugende pumpning og behandling af regnvand i spildevandssystemet.

Nogle ejendomme vil blive berørt både af separeringen samt af etableringen af nye ledninger, hvor der skal lægges jord til. Derudover er der arealer, som udelukkende skal lægge jord til ledningernes og regnvandsbassinets beliggenhed.

De nye ledninger vil som udgangspunkt blive lagt i samme tracé som den gamle fællesledning, og anlægsarbejdet vil blive tilrettelagt, så det giver mindst mulige gener for grundejerne i området.

Når BlueKolding er færdig med anlægsprojektet skal den enkelte ejendom tilslutte regnvand og spildevand til to nye skelbrønde. Den enkelte grundejer vil derfor få en udgift til ledningsarbejder på egen grund og eventuelle ændringer af ejendommens interne kloaksystem.

Området er ikke udlagt til separatkloakering i den gældende spildevandsplan 2012 – 2019. Det er derfor nødvendigt at lave et tillæg til den eksisterende spildevandsplan, inden indsatsen kan igangsættes.

Når boligområdet nu opprioriteres i forhold til de øvrige områder, der allerede er udpeget i spildevandsplanen, skyldes det udtalte problemer med uhygiejniske forhold ved det åbne fællesbassin på Rønneallé 5.

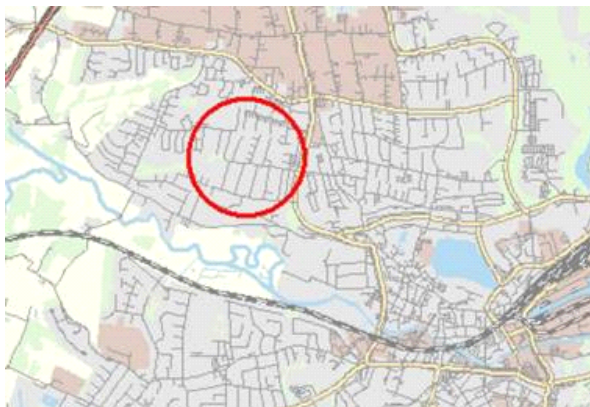
Indsatsen er i tråd med miljøpolitikens fokusområde i forhold til klimatilpasning, som blandt andet har fokus på at reducere oversvømmelser i forbindelse med skybrudssituationer og at reducere overløb til vandmiljøet.

Der er udarbejdet en tids- og projektplan (vedlagt som bilag), hvori de overordnede rammer for projektet er angivet. Hele projektet med separatkloakering af fællesområderne i boligområdet forventes at være færdig i slutningen af 2019.

Overvejelserne om at kloakseparere området har været præsenteret for grundejerne på et informationsmøde den 13. juni 2017. Og der vil i hele processen være fokus på at involvere og informere borgerne rettidigt om de endelige detailplaner for områderne.

Ønsket om at grundejerne skal have en frist på 2 år fra de første gang bliver informeret om projektet, til arbejde på egen grund skal være udført, er respekteret i tidsplanen.

Herunder ses to kortudsnit over området. Det nederste er udsnit over de konkrete veje/ ejendomme der bliver berørt.





BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Godkendelse af takster og regulativer - kompetenceoverdragelse

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen skal godkende takster og regulativer for almene vandforsyninger. Efter en ændring i vandforsyningsloven i 2016 skal takster og regulativer for vandværkerne godkendes af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor vandet forbruges.

For vandforsyninger, der forsyner med vand i flere kommuner gælder det, at deres takster og regulativer nu skal godkendes i alle disse kommuner og ikke kun i den kommune hvor de er hjemmehørende / har hovedadressen.

Kommunalbestyrelserne har efter loven mulighed for at aftale, at den ene kommunalbestyrelse kan godkende vandforsyningernes takster og regulativer på vegne af alle kommuner ved en sideordnet delegation af godkendelseskompetencen.

Overdragelse af godkendelseskompetencen mellem kommunalbestyrelserne anbefales for at undgå at godkendelsesprocessen skal foregå i flere kommuner samtidig.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør forslår,

at kompetencen til at godkende takster og regulativer uddelegeres til de kommuner, hvor en vandforsyning er beliggende i, og som forsyner med vand i Kolding Kommune,

at Kolding Kommune accepterer kompetencedelegationen fra andre kommuner til at godkende takster og regulativer for de vandforsyninger, der er beliggende i Kolding Kommune og forsyner med vand i andre kommuner,

at der indgås gensidig aftale mellem de deltagende kommuner om, at en kommune, der accepterer kompetencedelegation fra andre kommuner, holdes skadesløs i enhver henseende,

at Kolding Kommune og de andre berørte kommuner til enhver tid kan tilbagekalde aftalen om kompetencedelegationen ved en skriftlig meddelelse til hinanden.

Sagsfremstilling

For vandforsyninger, der har vandværker i flere kommuner eller forsyner med vand i flere kommuner, var det tidligere vandforsyningens hovedadresse, der var afgørende mht. godkendelseskommune.

En ændring i vandforsyningsloven betyder, at godkendelse af takster og regulativer for vandværkerne nu er overgået til de kommuner, hvor vandet forbruges. Loven giver mulighed for at kommunalbestyrelserne indbyrdes kan aftale hvilken kommune, der godkender takster og regulativer på vegne af de berørte kommuner, så det ikke er nødvendigt at der sker en godkendelse i alle de berørte kommuner.

Overdragelser og overtagelser sker ved en delegation af kompetencen mellem kommunalbestyrelserne, jf. vandforsyningslovens §§ 53 og 55.

Det er By- og Udviklingsforvaltningens vurdering, at der ikke vil være tale om en væsentlig forøgelse af

arbejdsbyrden for nogen af de berørte kommuner at indgå aftale om overdragelse af kompetencen. Ved at give kompetence til, at én kommune står for godkendelse af takster og regulativer, bliver processen hurtigere for vandværkerne, og det vil for den kommune, som har afgivet kompetencen betyde en mindsket administrativ arbejdsopgave.

Det vurderes ikke at have indflydelse på den igangværende revision af vandforsyningsplanen, at disse aftaler indgås.

Kolding Kommune har fået tilkendegivelse om kompetence delegation fra Hedensted, Vejle, Middelfart, Fredericia og Vejen kommuner til at godkende takster og regulativer for de vandforsyninger, der har hovedadresse i Kolding Kommune og forsyner med vand i disse kommuner. Haderslev Kommune afventer Kolding Kommunes beslutning inden der tages stilling hertil.

Tilsvarende skal Kolding Kommune meddele kompetence delegation til nabo kommunerne, om at de kan godkende takster og regulativer for de vandforsyninger, der har adresse i disse kommuner og forsyner med vand i Kolding Kommune.

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår derfor, at følgende vandforsyninger er omfattet af aftalen om kompetence delegationen:

Vandforsynings navn	Beliggenhedskommune	Forsyningskommuner	Godkendelses- myndighed
TREFOR Vand A/S	Kolding	Vejle, Fredericia, Middelfart, Hedensted og Kolding	Kolding
Knudsbøl Vandværk	Kolding	Vejle	Kolding
Lunderskov Vandværk	Kolding	Vejen og Kolding	Kolding
Egholt og omegns Vandværk	Kolding	Vejen og Kolding	Kolding
Strandhuse-Nr. Bjert Vandværk	Kolding	Fredericia og Kolding	Kolding
Sdr. Vilstrup Vandværk	Kolding	Fredericia og Kolding	Kolding
BlueKolding Vand A/S / Christiansfeld Vandværk	Kolding	Haderslev og Kolding	Kolding
Blåkærskov og Omegns Vejle Vandforsyning	Vejle	Vejle og Kolding	Vejle

Kompetencedelegation til andre kommunalbestyrelser og accept af kompetencedelegation fra disse kommunalbestyrelser til Kolding Kommune er betinget af, at kommunalbestyrelserne skal holdes skadesløs i enhver henseende. Dette indebærer blandt andet, at det med indgåelsen af aftalen skal specificeres fra den godkendende myndighed, at der fx i forbindelse med differentiering af taksterne (efter afstand fra vandværket) ikke kan rejses erstatningskrav mod Kolding Kommune.

Kompetencedelegationen til og fra de berørte kommuner kan til enhver tid tilbagekaldes ved en skriftlig meddelelse.

Forslaget indstilles til godkendelse.

RESUMÉ

Udvalgsmedlem Jesper Elkjær (B) foreslår, at der som et led i kommunens vision og designsatsning igangsættes en revision af bydesignmanualen for Kolding Midtby og kommunens øvrige bysamfund.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at det af Jesper Elkjær (B) stillede forslag om revision af bydesignmanualen drøftes.

Sagsfremstilling

Udvalgsmedlem Jesper Elkjær (B) har anmodet om, at følgende forslag fremlægges på Plan- og Boligudvalgets dagsorden:

”Det foreslås, at der som et led i kommunens vision og designsatsning igangsættes en revision af bydesignmanualen således, at der sikres en linje i bydesignet og at alle kommunens bysamfund fremtræder med gennemtænkt byinventar i stedet for at lade tilfældighederne råde.

Den eksisterende bydesignmanual blev udarbejdet i Gl. Kolding Kommune og er fra 2004. Den er således udarbejdet før kommunalreformen og er ikke genvedtaget af Byrådet siden.

Ansvar for revisionen af bydesignmanualen bør placeres hos stadsarkitekten og arkitekturteamet – og i forhold til Kolding Bymidte bør der sikres en tæt kobling til Helhedsplanen.

Konkret foreslås det, at forvaltningen fremlægger et forslag til proces til politisk stillingtagen. Det forudsættes, at revisionsarbejdet sker under inddragelse af eksterne inspiratorer. Det kunne f.eks. være en workshop med Jan Gehl eller et andet anerkendt navn indenfor byudvikling. Desuden bør arbejdet involvere City Kolding, private udviklere, byens arkitekter m.fl. Endelig foreslås det, at der afsættes et beløb på mindst kr. 500.000 i budget 2018 til arbejdet.”

Forvaltningens bemærkninger

Der har hen over sommeren været stor debat om Kolding Bymidte. Debatten har forløbet på flere niveauer – fra designvision og helhedsplan - og videre til konkrete retningslinjer for gågaden – og ned til renhold, skiltning, inventar, beplantning og belysning. Det berører således en række forskellige fagområder og udvalg.

I forhold til designmanualen fra 2004, er den ikke blevet genvedtaget for den nye kommune efter kommunalreformen, og der har ikke været ressourcer til at ajourføre manualen. Manualen har dog været anvendt som administrationsgrundlag og vejledning i en række af forvaltningens projekter – uden dog at have været anvendt helt konsekvent. Der er behov for at få opdateret manualen og få afklaret, hvilken karakter en opdateret designmanual skal have – herunder en afklaring af hvilke elementer der er omfattet.

Såfremt udvalget ønsker at fremme Jesper Elkjærs forslag, foreslås det, at der nedsættes en projektgruppe med stadsarkitekten for bordenden og med inddragelse af Plan, Vej og Park, Kultur, Miljø mv. Projektgruppen får til opgave at fremlægge et forslag til proces, som skal afklare og håndtere retningslinjer for bydesign, skiltning, belysning, beplantning, renhold, vedligeholdelse mv. Formålet er at sikre et kvalitetsløft af Kolding Bymidte og de

øvrige bysamfund i kommunen i form af rammer og retningslinjer – som samtidig sikrer mulighed for anvendelse af byrum til midlertidige aktiviteter og tiltag. Hermed tænkes der samtidig på, at designmanualen skal tilpasses de enkelte bydele og bysamfund, så der sikres understøtning af den eksisterende identitet.

Det forslås samtidig, at projektgruppens forslag skal forelægges for både Plan- og Boligudvalget, Miljøudvalget (Landsbyer og centerbyer) og Teknikudvalget.

Det er forvaltningens vurdering, at der er behov for at afsætte midler til en igangsætning af arbejdet. En pulje på mindst 500.000 kr. vil sikre mulighed for, at der kan hentes ekstern inspiration og bistand samt afholdes workshops mv. med interessenter. Desuden vil en indsats kræve, at der prioriteres ressourcer i forvaltningen til arbejdet.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Forslaget blev drøftet.

Udvalget anmoder forvaltningen om at nedsætte en projektgruppe, som beskrevet under forvaltningens bemærkninger i sagsfremstillingen med stadsarkitekten for bordenden. Projektgruppen skal fremlægge et forslag til proces vedr. retningslinjer for bydesign, skiltning, belysning, beplantning, renhold mv. Processen skal samtidig indeholde et oplæg til, hvordan der mest hensigtsmæssigt kan igangsættes en etapevis fornyelse af belægningen i Kolding Midtbys gågadenet.

Ændringer i planloven - Høringsperioder for planforslag

RESUMÉ

Ændring af planloven åbner mulighed for differentiering af høringsperioder ved planforslag. Forvaltningen anbefaler, at differentiering af høringsperiodens længde som udgangspunkt kobles sammen med Kolding Kommunes A, B, C kategorisering af lokalplaner og tilhørende kommuneplantillæg.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til A-og B lokalplaner med tilhørende kommuneplantillæg som udgangspunkt sendes i høring i 4 uger, med mulighed for i særlige tilfælde at forlænge høringsperioden til 8 uger jævnfør sagsfremstillingen.

at forslag til C-lokalplaner med tilhørende kommuneplantillæg som udgangspunkt sendes i høring i 2 uger.

Sagsfremstilling

Baggrund

Plan- og Boligudvalget blev på sit møde den 12. juni 2017 orienteret om indholdet i den reviderede planlov, som blev godkendt i folketinget den 1. juni 2017. Lovændringen trådte i kraft den 15. juni 2017 og åbner mulighed for differentiering af høringsperioder ved planforslag (§§ 24 og 33).

Hidtidige regler

Inden modernisering af planloven i 2017 skulle kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod offentliggjorte planforslag. Minimumsfristen på 8 uger gjaldt for alle planforslag, dvs. både forslag til kommuneplaner, kommuneplantillæg og lokalplaner.

Det samme gjorde sig gældende for forslag til ophævelse af lokalplaner.

Nye regler

De nye regler vedrørende høringsperioder ved planforslag er beskrevet nedenunder med opdeling efter plantype.

1. Kommuneplan
Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist på mindst 8 uger.
2. Kommuneplantillæg med principiel betydning
Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist på mindst 8 uger.
3. Kommuneplantillæg uden principiel betydning, dvs. hvis der alene er tale om mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, eller uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur.
Kommunalbestyrelsen kan fastsætte en frist på mindst 4 uger.
4. Lokalplan

- a. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist på mindst 8 uger
- b. Kommunalbestyrelsen kan dog fastsætte en frist på mindst 4 uger.
- c. For lokalplaner af mindre betydning kan kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 2 uger.

5. Ophævelse af lokalplan

Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist på mindst 4 uger.

Ved fastsættelse af fristen skal kommunalbestyrelsen sikre, at fristen er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen. Kommunalbestyrelsen forpligtes således i hvert enkelt tilfælde at foretage en konkret vurdering af, om omstændigheder tilsiger en længere høringsperiode end den, der følger minimumsfristen.

Kommunalbestyrelsens beslutning om høringsperiodens længde vil kunne påklages som et retligt spørgsmål til planklagenævnet.

Forslag til nye retningslinjer

For at skabe et grundlag for den fremtidige sagsbehandling vurderes det hensigtsmæssigt at tilvejebringe retningslinjer for fastlæggelse af høringsperioder. Retningslinjerne vil kunne medvirke til en ensartet praksis, som vil være gennemskuelig for borgerne.

Det er forvaltningens anbefaling, at differentiering af høringsperiodens længde bl.a. kobles sammen med Kolding Kommunes kategorisering af lokalplaner og tilhørende kommuneplantillæg i A, B, C.

A, B, C kategoriseringen opdeler lokalplaner - afhængigt af planens omfang og karakter - efter hvem der skal træffe afgørelse om planen således, at A-planer behandles af byrådet, B-planer behandles af Plan- og Boligudvalget og C-planer vedtages administrativt.

Forvaltningen anbefaler, at følgende model bliver udgangspunktet.

- Forslag til A og B-lokalplaner med tilhørende kommuneplantillæg sendes som udgangspunkt i høring i 4 uger.
- Forslag til C-lokalplaner med tilhørende kommuneplantillæg sendes som udgangspunkt i høring i 2 uger.

I forhold til A og B lokalplaner vil der dog være særlige tilfælde, hvor høringsfristen bør udvides til 8 uger.

Det drejer sig om følgende tilfælde.

1. Hvor lokalplanen følges af et kommuneplantillæg af principiel karakter. Det kan f.eks være et kommuneplantillæg hvor der ændres anvendelse fra erhverv til boliger
2. Lokalplaner som er særlig omfangsrige og hvor der bør være tilstrækkelig tid til borgere og interessenter. Eksempel herpå er kommende lokalplan for Marina City
3. Lokalplaner som sendes i høring henover ferier, som f.eks. sommerferien og juleferien, så bør høringsperioden også forlænges, så der er reel tid til at sætte sig ind i planen

Forslag til ophævelse af lokalplaner sendes i høring i 4 uger.

Kommuneplanen og selvstændige kommuneplantillæg sendes i høring i 8 uger.

Selvom planerne kan opdeles i de ovennævnte plantyper og kategorier, er det vanskeligt at generalisere indenfor opdelingen. Selvom mange lokalplaner vil kunne gennemføres med en høring på 4 uger, vil der nødvendigvis også være lokalplaner, som har en sådan karakter, at borgerne kan have behov for længere tid til at sætte sig ind i og afgive bemærkninger til høringsmaterialet.

Fastlæggelse af høringsperioden er derfor en konkret vurdering, hvor der skal tages hensyn til f.eks.: ferieperioder, helligdage, planens omfang og kompleksitet.

Forvaltningen foreslår, at denne vurdering bliver indarbejdet i sagsfremstilling ved politisk beslutning om at fremlægge planforslag i offentlig høring. Derudover kan en indledende vurdering af forventet høringsfrist så vidt muligt indarbejdes i synopsis i forbindelse med opstart af lokalplaner med eventuelle tilhørende kommuneplantillæg.

Vurdering af, hvor lang tid et planforslag skal i høring, kan påklages som et retligt spørgsmål til planklagenævnet.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Landzoneansøgning om etablering af gårdbiogasanlæg på Frørupvej 1, 6070 Christiansfeld

RESUMÉ

Der er ansøgt om landzonetilladelse til at etablere et gårdbiogasanlæg på ejendommen Frørupvej 1, 6070 Christiansfeld. Anlægget etableres i tilknytning til en eksisterende miljøgodkendt svineproduktion på samme ejendom. Den producerede biogas bliver opgraderet og sendt på naturgasnettet.

Det er vurderet, at biogasanlægget har en hensigtsmæssig placering. I forhold til naboer overholder hovedparten af anlægget de vejledende afstandskrav både i forhold til enkeltboliger (300 meter) og samlet bebyggelse (500 meter). Lugtmæssigt vil biogasanlægget ikke overstige de eksisterende husdyrbrug i området. Trafikalt medfører anlægget kun en mindre forøgelse af den tunge trafik på Frørupvej og Frørup Landevej. Anlægget lever op til alle sikkerhedskrav og risikoen for uheld er meget lille.

Anlæggets bygninger er dimensioneret sådan, at der kan håndteres væsentlig mere biomasse end der gives tilladelse til på nuværende tidspunkt. Det er således kun en teknisk begrænsning, der gør at anlægget ikke er VVM-pligtigt. Bygherre ønsker på sigt at udnytte anlæggets fulde kapacitet, hvilket vil kræve udarbejdelse af en lokalplan, kommuneplantillæg samt fuld VVM-redegørelse.

Sagen behandles i

Plan-og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der meddeles tilladelse til gårdbiogasanlæg ved Frørupvej 1, 6070 Christiansfeld.

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om landzonetilladelse til etablering af et gårdbiogasanlæg på ejendommen Frørupvej 1, 6070 Christiansfeld. Anlægget etableres i tilknytning til en eksisterende miljøgodkendt svineproduktion på samme ejendom. Der vil blive etableret rørledninger til pumpning af gylle fra ejendommene Skovrupvej 12 (ca. 700 meter mod nord) og Lillevej 4 (ca. 1.500 meter mod nordøst).

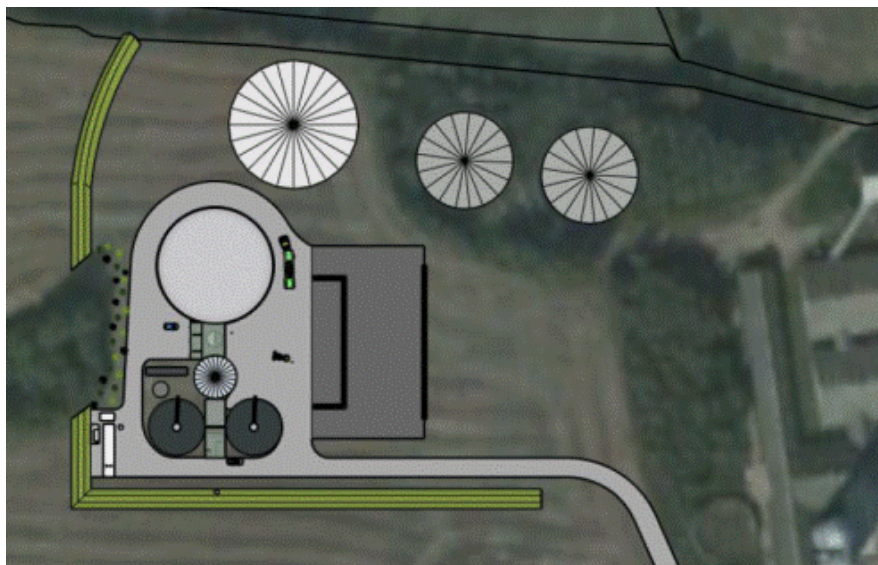
Anlægget skal afgasse gylle, dybstrøelse, energiafgrøder og vegetabilsk glycerin. Den producerede biogas bliver opgraderet og sendt på naturgasnettet.



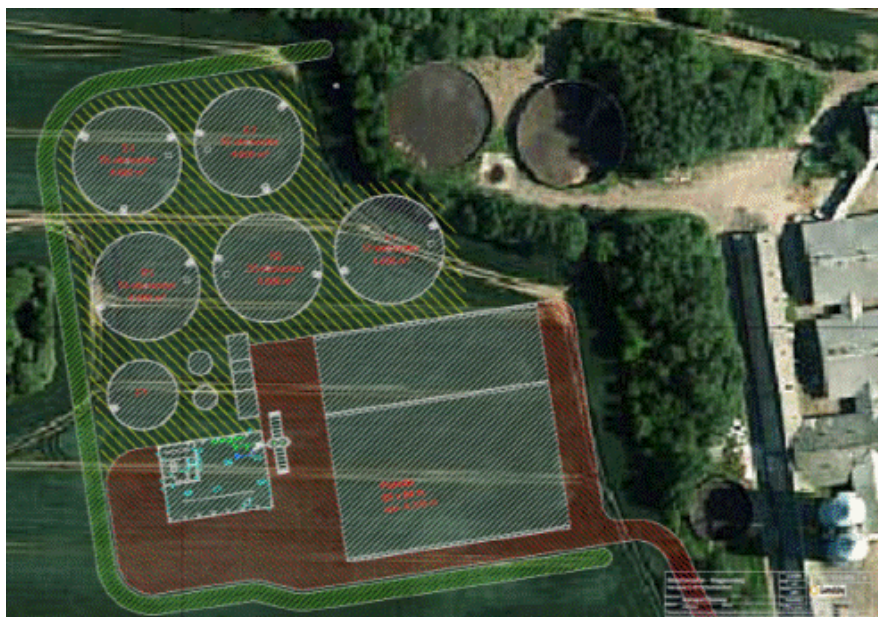
Luftfotoet viser biogasanlæggets placering, markeret med blå cirkel, i forhold til Frørup og det overordnede vejnet.

Anlægget

Bygherre har endnu ikke valgt leverandør af biogasanlægget og der er således ansøgt om mulighed for to forskellige anlæg, hvis hovedprincipper ligner hinanden. Den grundlæggende forskel er, at den ene type anvender høje slanke reaktortanke, hvor den anden type har karakter af traditionelle gylletanke.



Luftfotoet viser en situationsplan af anlægstype 1 placeret umiddelbart vest for landbrugsejendommens eksisterende bygninger.



Luftfotoet viser en situationsplan af anlægstype 2 placeret umiddelbart vest for landbrugsejendommens eksisterende bygninger.

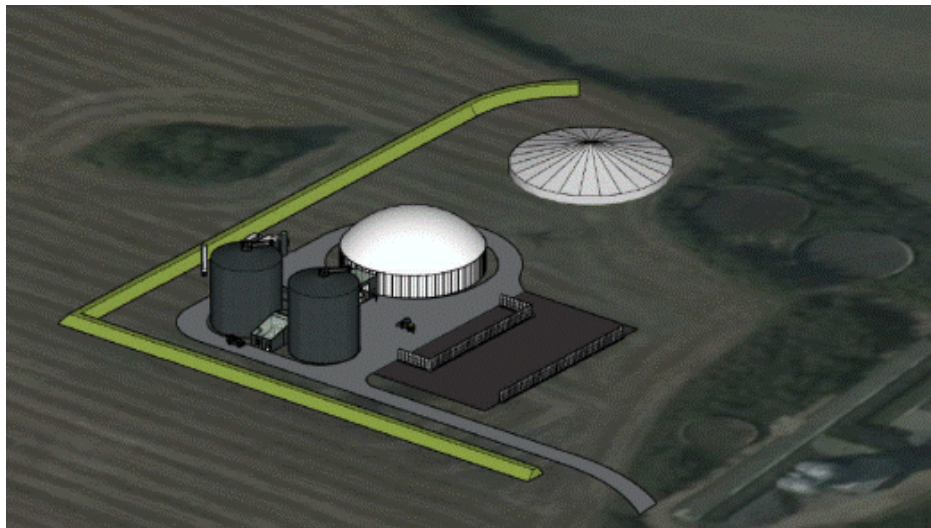
Anlægget består for begge anlægstypers vedkommende af reaktortanke, teknikbygning samt plansilo.

Type 2 omfatter desuden en læsse/lossehal.

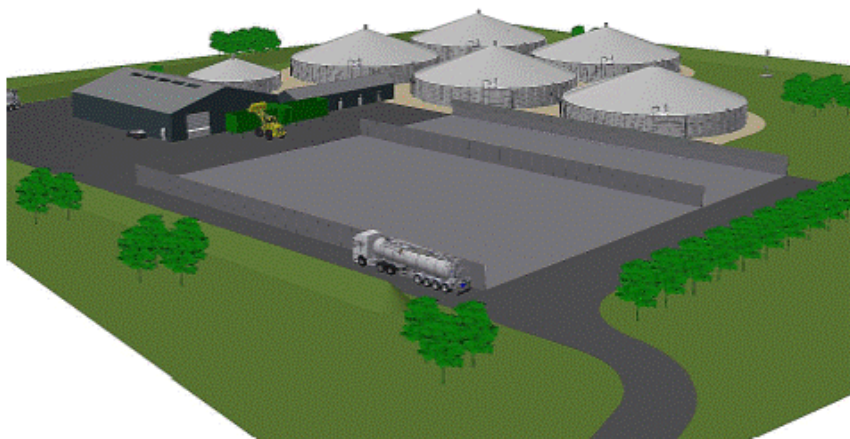
I type 1 udføres reaktortankene som to silotanke samt en traditionel gylletank med isolering og overdækning. I type 2 anvendes kun traditionelle gylletanke. Gasfaklen til afbrænding af gas, etableres som en ca. 6-8 m høj åben fakkel. Gasfaklen anvendes i ca. 14 dag ved ibrugtagning af anlægget og derefter kun undtagelsesvist i særlige situationer. Alle bygninger vil fremstå i beton eller beklædt med trapezplader, så bebyggelsen vil fremstå i ensartede grålige nuancer.

Grundarealet inden for jordvoldene er ca. 2,5 ha ved begge anlægstyper, dog er bebyggelsesgraden væsentlig højere ved type 2.

Anlæggets bygninger er dimensioneret sådan, at der kan håndteres væsentlig mere biomasse end der gives tilladelse til på nuværende tidspunkt. Det er således kun en teknisk begrænsning, der gør at anlægget ikke er VVM-pligtigt. Bygherre ønsker på sigt at udnytte anlæggets fulde kapacitet, hvilket vil kræve udarbejdelse af en lokalplan, kommuneplantillæg samt fuld VVM-redegørelse.



Perspektiv fra sydøst af type 1.



Perspektiv fra sydøst af type 2.

Placering

Biogasanlægget er placeret hensigtsmæssigt i landskabet. Anlægget ligger i tilknytning til en eksisterende landbrugsejendom med høje siloer på ca. 23 meter og det vil blive opfattet som en enhed. Der etableres en mindre jordvold som afgrænsning af arealet og der vil i en eventuel tilladelse blive stillet krav om en højere omgivende beplantning. Den væsentligste forskel på de to anlægstyper er, at den ene er forsynet med højere, slankere tanke, og den anden fylder et større fladeareal på grund af de lavere tanke.

I forhold til naboer overholder hovedparten af anlægget de vejledende afstandskrav både i forhold til enkeltboliger (300 meter) og samlet bebyggelse (500 meter). Der er tale om vejledende afstandskrav ved udpegning af egnede områder og det er vurderet i den konkrete sag, at de mindre overskridelser er af underordnet betydning.



Cirklen viser en afstand på 300 meter fra centrum af anlægstype 1.



Cirklen viser en afstand på 300 meter fra centrum af anlægstype 2.

Lugt

Der vil være lugtpåvirkning fra driften af biogasanlægget. Lugtgenerne vil imidlertid ikke overstige det nuværende niveau fra omkringliggende husdyrbrug. Hovedparten af den tilførte gyllemængde pumpes til biogasanlægget, hvilket betyder, at der ikke vil være lugtgener forbundet med transport af gyllen. Desuden vil udbringningen af afgasset gylle på markerne lugte mindre end ubehandlet gylle.

Trafik

Der er udarbejdet en vurdering af biogasanlæggets trafikale påvirkning i området. Den gylle, der tilføres anlægget, udgør mere end 1/3 af den samlede biomasse og transporteres i rørledninger. Den øvrige biomasse transporteres med lastbiler eller traktorer, hvilket medfører ca. 10 til- og frakørsler om dagen, 250 dage om året, i tidsrummet kl. 7-18. Der er tale om en gennemsnitsbetragtning, så trafikken vil være mere intens i høstperioden og tilsvarende reduceret i andre perioder.

Transporterne vil foregå i tre retninger mod nord ad Frørupvej og mod øst og vest ad Frørup Landevej. Det betyder,

at de 10 daglige passager bliver fordelt med 3-4 passager på de enkelte strækninger. På Frørup Landevej er der en trafik på ca. 1.000 køretøjer i døgnet heraf ca. 111 lastbiler. På Frørupvej er der en trafik på 4-600 køretøjer heraf ca. 40-60 tungere køretøjer.

En forøgelse på 3-4 lastbilpassager i gennemsnit på de berørte strækninger vurderes samlet set ikke at have en væsentlig negativ påvirkning i forhold til den trafik, der i forvejen benytter vejnettet omkring Frørup.

Hvis det bliver aktuelt at tilføre gylle fra Vestermarksvej 11, vil det blive transporteret via Mølbrovej og Christiansfeldvej/Frørup Landevej for at undgå trafik i gennem Frørup. Det vil dreje sig om ca. 2 transporter om ugen.

Sikkerhed

Gas i biogasanlæg er ikke under tryk, så det vil ikke eksplodere men i givet fald blot brænde. Det giver en markant flamme i det korte tidsrum, det står på. Sådant en afbrænding har der været et eksempel på for nogle år siden, uden anden ødelæggelse end gaslageret (overdækningen). I forhold til antallet af anlæg er uheldene meget få. Der stilles detaljerede krav til design og udførelse i Arbejdstilsynets vejledning d.2.7 og beredskabet er involveret i byggesagsbehandlingen.

VVM-screening og miljøgodkendelse

Kolding Kommune vurderer, at det anmeldte projekt ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Projektet er dermed ikke VVM-pligtigt jf. § 3 i VVM-bekendtgørelsen i medfør af planloven. Projektet kan således etableres uden forudgående VVM-redegørelse.

I miljøgodkendelsen for biogasanlægget er der vurderet på den tekniske indretning af anlægget samt anlæggets påvirkninger af omgivelserne herunder lugt, støj og trafik. Biogasanlæg er omfattet af standardvilkår vedr. driften og vedligehold, og virksomheden lever op til disse. Kolding Kommune har suppleret med yderligere vilkår, hvor det er vurderet nødvendigt.

Kolding Kommune vurderer, at projektet ved overholdelse af vilkårene i miljøgodkendelsen kan gennemføres uden væsentlige virkninger på miljøet, herunder påvirkning af naboer, naturmæssige og kulturhistoriske værdier i området.

Bemærkninger fra naboorientering.

Ansøgningen med den oprindelige placering var i naboorientering i perioden 27. januar til 1. marts 2017. Der kom bemærkninger fra en samlet gruppe naboer og borgere i Frørup, der udtrykte stor modstand mod anlægget. Efterfølgende har bygherre haft en dialog med borgergruppen, hvilket afstedkom reviderede og generelt mere positive bemærkninger, der er vedlagt som bilag.

Ansøgningen med en mere vestlig placering og to anlægstyper har været i en supplerende naboorientering i perioden 13. juni – 2. juli 2017.

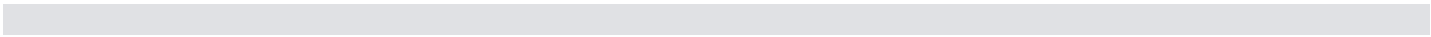
Der er ikke fremsendte bemærkninger i den supplerende høring.

Tidsplan

Ansøgningsmateriale indsendt:	6. januar 2017
Naboorientering vedr. landzonetilladelse:	27. januar - 1. marts 2017
Bygherres dialog med naboer:	1. marts - 16. maj 2017
Supplerende naboorientering:	13. juni – 2. juli 2017
Politisk behandling af landzonetilladelse:	14. august 2017
Meddelelse af landzonetilladelse og VVM-screening:	16. august 2017
Klagefrist udløber:	13. september 2017
Byggetilladelse og miljøgodkendelse meddeles:	15. september 2017

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.



Genoptagelse af ansøgning om udvidelse af eksisterende virksomhed i landzone - Bjarnhoff A/S, Hyldvej 1A, Sdr. Stenderup

RESUMÉ

Virksomheden Bjarnhoff A/S (belysningsarkitektur) har ansøgt om udvidelse af lagerfaciliteter med 440 m² på Hyldvej 1A i Sdr. Stenderup. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone beliggende lige uden for byzoneafgrænsningen af Sdr. Stenderup. Det ansøgte kræver derfor en afgørelse i forhold til planlovens landzonebestemmelser.

Plan- og Boligudvalget har tidligere på udvalgsmøde den 12. september 2016, besluttet at igangsætte en lokalplanlægning med tilhørende kommuneplantillæg, med henblik på at overføre ejendommen til byzone, som resten af Sdr. Stenderup. Ansøger stoppede umiddelbart herefter selv projektet (bl.a. pga. supplerende kloaktilslutningsbidrag).

Ansøger har nu på ny anmodet om en fornyet politisk behandling af ansøgningen i lyset af de nye ændringer i planloven.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget drøfter den fornyede ansøgning i lyset af den nye planlovs ændrede formålsbestemmelse.

Sagsfremstilling

Der er tale om genoptagelse af en tidligere ansøgning, hvorfor der henvises til Plan- og Boligudvalgets tidligere behandling af sagen på udvalgsmødet den 12. september 2016 pkt. 4.

Baggrund og formål

Hyldvej 1A/Fæstevej 5 er en landbrugsejendom på ca. 5,6 ha med bygninger beliggende i landzone lige uden for byzoneafgrænsningen af Sdr. Stenderup. På ejendommen har virksomheden Bjarnhoff A/S (belysningsarkitektur) etableret sig i nye bygninger færdigmeldt i 2006, som ifølge BBR udgør 599 m² inklusiv en udvidelse på 100 m² i 2010. Herudover er der 195 m² bolig opført i 2006 og 185 m² udhus opført i 1962 som stald. Landbrugsjorden er bortforpagtet.



Den eksisterende bebyggelse. Stuehus og erhverv.

Virksomheden Bjarnhoff A/S sælger belysningsarkitektur nationalt og internationalt. Virksomheden har succes og et presserende behov for udvidelse af lagerfaciliteter med 440 m². Der er 9 ansatte og en oplyst gennemsnitlig varelevering på 2 varevogne pr. dag. Ansøger har gjort opmærksom på, at behovet for yderligere plads er tvingende nødvendigt for at kunne opretholde virksomheden på nuværende placering.



Luftfoto 2015. Rød er ønsket udvidelse. Lyserød er byzoneafgrænsningen af Sdr. Stenderup.

Planforhold og praksis

I landzone må der ikke uden tilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer (Planlovens § 35). Undtaget er udvidelse af mindre virksomheder, som er lovligt etableret i overflødiggjorte driftsbygninger. Ved "mindre erhvervsvirksomheder" forstås efter lovbemærkningerne til planloven en virksomhed med indtil 5 ansatte, og ved "mindre udvidelser" forstås ikke væsentligt over 500 m². Den aktuelle virksomhed er ikke omfattet af denne undtagelse, da der med 9 ansatte og en allerede foretaget udvidelse i 2010 ikke er tale om en mindre virksomhed. Med den aktuelle ansøgning er der tale om en udvidelse, som vil medføre, at virksomhedens bygningsareal (i ikke overflødiggjorte landbrugsbygninger) vil være i alt 1039 m².

Ved behandlingen af sagen den 12 september 2016, var det forvaltningens vurdering, at en udvidelse af virksomheden er der risiko for en yderligere udviskning af grænsen mellem by og land i strid med planlovens hovedformål. Af samme årsag vurderer forvaltningen, at en landzonetilladelse vil være i strid med planlovens og kommuneplanens hensyn. Det er derfor forvaltningens vurdering, at en imødekommelse af den ansøgte udvidelse bør ske på baggrund af en egentlig planlægning, hvor også offentligheden høres og inddrages. "

Vurdering i forhold til den ændrede planlov

Ansøger har ikke ønsket en overførsel til byzone. Derimod ønskes en fornyet vurdering i lyset af den ændrede planlov, som trådte i kraft 15. juni 2017, og en vurdering af, om der kan udarbejdes en landzonelokalplan i stedet for at overføre ejendommen til byzone.

Aftalen bag den ændrede planlov har som et af hovedelementerne, at der skal være nye udviklingsmuligheder, blandt andet ved at gøre landzonereglerne mere fleksible, så der er bedre mulighed for at drive virksomhed og skabe attraktive landsbyer.

En af de umiddelbare rettigheder, som er givet borgere og virksomheder i landzone, er en undtagelse i landzonebestemmelsernes § 36, stk. 1, nr. 20, hvorefter der kan ske udvidelse med op til 500 m² til virksomheder indrettet efter en ny § 37, stk. 2 i "Andre overflødiggjorte bygninger". Denne bestemmelse kan dog ikke bruges i det konkrete tilfælde, eftersom der ikke er tale om overflødiggjorte bygninger, og desuden gælder den heller ikke i kystnærhedszonen, som ejendommen er beliggende i.

Endvidere er der kommet en mulighed for at udlægge omdannelseslandsbyer i kommuneplanen.

Omdannelseslandsbyer er landsbyer i landzone, hvor landzoneadministrationen ønskes mindre restriktiv, men uden at der foretages egentlig byudvikling. Denne nye mulighed kan ikke anvendes for Sdr. Stenderup, da landsbyen ligger i byzone.

Ændringerne i planlovens formålsbestemmelse, hvor nu også hensynet til "vækst og udvikling" indgår, giver en mulighed for i højere grad end tidligere at prioritere vækst og udvikling i administrationen af loven – dog fortsat under hensyntagen til natur og miljø. Det vil sige at hensynet kan vægtes i det konkrete skøn, som skal ske forud for en tilladelse eller et afslag.

Det er fortsat forvaltningens vurdering, at det vil være mest hensigtsmæssigt at imødekomme det ansøgte ved en overførsel til byzone gennem egentlig planlægning, hvor også offentligheden høres og inddrages.

Forvaltningen kan ikke vurdere, hvordan det nye Planklagenævns vil tolke den ændrede formålsbestemmelse i tilfælde af en påklage af en eventuel landzonetilladelse. Tidligere har lovens overordnede formålsbestemmelse været fortolket restriktivt. Såfremt der gives en landzonetilladelse, skal den begrundes.

Nærmere planlægning

Såfremt der ønskes igangsat en nærmere planlægning, gøres opmærksom på, at den igangværende kommuneplanproces er så fremskreden, at der ikke kan medtages nye byzonearealer. Der vil i givet fald skulle igangsættes en efterfølgende særskilt proces med forhandling med Erhvervsstyrelsen. Det er forvaltningens vurdering, at det vil være vanskeligt at argumentere for yderligere byzoneareal i Sdr. Stenderup, uden at der skal tages et andet areal ud. Endvidere skal der være en planlægningsmæssig begrundelse for at Sdr. Stenderup skal udvikle det pågældende sted, da arealet er beliggende i kystnærhedszonen.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Sagen blev drøftet.

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Benny Dragsgaard Dall og Poul Erik Jensen) besluttede, at forvaltningen udarbejder landzonetilladelse med baggrund i planlovens formålsbestemmelse.

Et mindretal (Benny Dragsgaard Dall) stemte imod forslaget.

Et andet mindretal (Poul Erik Jensen) stemte hverken for eller imod.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 09-10-2017

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Poul Erik Jensen) besluttede, at forvaltningen meddeler landzonetilladelse til det ansøgte.

Et mindretal (Poul Erik Jensen) stemte hverken for eller imod.

Udstykning af overflødiggjort aftægtsbolig ved Søbjergvej 2A

RESUMÉ

Kolding kommune har modtaget en ansøgning at udstykke en selvstændig parcel omkring boligen, Søbjergvej 2A på ca. 1.399 m².

Den pågældende bolig er beliggende i nærhed til landbrugsejendom, som kan blive påvirket af en evt. landzonetilladelse til udstykning.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget drøfter om der skal gives landzonetilladelse til den ansøgte udstykning af en aftægtsbolig.

Sagsfremstilling

Kolding kommune har modtaget en ansøgning at udstykke en selvstændig parcel omkring boligen, Søbjergvej 2A på ca. 1.399 m².

Ejendommen matr. nr. 7a m.fl. er noteret som landbrugsejendom med et samlet areal på ca. 106 ha.

Landbrugsejendommen drives med planteavl.

På ejendommen er to boliger, et stuehus (Søbjergvej 2) fra 1777 og en bolig (Søbjergvej 2A) fra 1914.

Ansøger begrundet det ansøgte med, at aftægtsboligen ønskes solgt fra landbrugsejendommen.

Boligen (Søbjergvej 2A) er på 122 m², ligger i en afstand af ca. 25 meter fra driftsbygningerne.



Ejendommen er i Kommuneplan 2013-2025 omfattet af retningslinjer for:

1. Landsbyafgrænsning
2. Kirkebyggelinje
3. Koldingegnens lufthavn

4. Kommuneplanens ramme 1231.BE1 for et blandet bolig og erhvervsområde med en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav og etageboliger. Max. 1,5 etager og max. bygningshøjde på 8,5 meter
5. Kulturmiljø. Udpegningen omfatter et område ved "Kirkelandsbyen Hjarup" Landsbybilledet er i dag præget af store gårde med bl.a. aftægts- og landarbejderhuse samt funktioner fra andelstiden. Inden for kulturmiljøet er det vigtigt, at bygningens ydre løses på en arkitektonisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, så bygningen bevarer sit tidstypiske udtryk

Praksis vedrørende udstykning af aftægts- og medhjælperboliger er normalt restriktiv. Især uden for landsbyer. Denne ejendom er dog beliggende indenfor landsbyafgrænsningen.

Aftægtsboligen er etableret før 2002 (og dermed ikke er omfattet af planlovens § 36, stk. 3) og er på baggrund af ejendommens størrelse og driftsform med planteavl skønnes ikke længere at være nødvendig for ejendommens drift.

Det ansøgte har været sendt i naboorientering, hvor der er fremsendt bemærkning fra landbrugsejendommen med dyrehold beliggende Søbjergvej 4. De har indsigelse mod den ansøgte udstykning, såfremt det kan få betydning for den nuværende husdyrproduktion på adressen Søbjergvej 4, Hjarup.

Dilemma

Søbjergvej 2A der ønskes udstykket, er placeret inden for Kommuneplanens ramme 1231.BE1 for et blandet bolig og erhvervsområde med en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav og etageboliger. Max. 1,5 etager og max. bygningshøjde på 8,5 meter. Hjarup er en afgrænset Landsby i landzone med mulighed for ny bebyggelse i form af konkret udpegnings- og huludfyldning inden for landsbyafgrænsningen på baggrund af en landzonetilladelse efter en konkret vurdering. Ansøger kan derfor have en forventning om at der vil kunne udstykkes.

Overfor det er der beliggende fungerende landbrugsejendom i tilknytning til Hjarup, herunder naboen Søbjergvej 4. Nærmeste nabobeboelse uden landbrugspligt til denne ejendom er i dag Hjarup Byvej 2, beliggende ca. 202 m fra staldanlægget. Samme bolig er også første bolig, som udløser samlet bebyggelse. Geneafstanden til samlet bebyggelse er kun lige overholdt i dag.

Hvis Søbjergvej 2A udstykkes i en selvstændig ejendom (uden landbrugspligt) vil denne ejendom fremover være nærmeste enkeltbolig, og den vil sandsynligvis og være nærmeste ejendom i den samlede bebyggelse. En udstykning af Søbjergvej 2A vil med overvejende sandsynlighed være begrænsende for husdyrbruget på Søbjergvej 4, hvis de ønsker at udvide deres produktion. Den nuværende produktion vil ikke blive påvirket.

Forvaltningen skal gøre opmærksom på, at der tidligere har været igangsat en lokalplanplanproces for Hjarup, men denne proces blev standset af hensyn til landbruget.

Med afsæt i ovenstående er der 2 mulige udfald

1. Der meddeles landzonetilladelse til udstykning af den overflødiggjorte aftægtsbolig, som vil kunne have konsekvens for muligheden for udvidelse af husdyrlandbruget på Søbjergvej 4, Hjarup.
2. Der meddeles afslag på udstykning af den overflødiggjorte aftægtsbolig, hvor konsekvensen bør være, at kommuneplanrammen 1231.BE1 indskrænkes, så Søbjergvej 2 og 2A, ikke længere gives muligheder for udstykning til nye selvstændige boliger

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Sagen blev drøftet.

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Asger Christensen) besluttede, at forvaltningen skal udarbejde landzonetilladelse.

Et mindretal (Asger Christensen) stemte imod.

Endelig vedtagelse af lokalplan 0042-15 ved Åparken, Kolding Sky og kommuneplantillæg 45

RESUMÉ

Lokalplanen tillader, at der opføres et højhus med boliger og erhverv, og i sammenhæng et parkeringshus. Bebyggelsen tænkes at udgøre et vartegn for Design City Kolding, og byggeriets fremtræden tilpasser sig de øvrige høje byggerier synlige i byens silhuet: højhusene ved Tvedvej, udbygningen af Kolding Sygehus og havnens bygninger.

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 10. august til 5. oktober 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 bemærkning.

Bygherre har efterfølgende fremsendt ønsker til ændringer, som i perioden fra 26. juni til 10. juli 2017 har været sendt i en supplerende høring. Ved indsigelsesfristens udløb er der fremsendt yderligere 1 bemærkning.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at kommuneplantillæg 45 vedtages med ændringsforslaget k, som fremgår af sagsfremstillingen,

at lokalplan 0042-15 Ved Kolding Åpark – Kolding Sky etageboliger vedtages med ændringsforslagene a - j, som fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

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

Plan- og Boligudvalget vedtog den 8. august 2016 at offentliggøre planforslagene.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at sikre et mangfoldigt udbud af boligtyper og -former.

Bylivsstrategien understøttes ved, at der centralt i byen skabes attraktive, eksklusive boliger. Ved at sikre et varieret boligudbud, understøttes et mangfoldigt byliv i og omkring bymidten.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på byggeriets indpasning i bybilledet, herunder storskalaforholdene i Design City Kolding, de nærliggende punkthuse og højhuse ved Tvedvej, og silobygningerne i havneområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et højhus, der kan rumme boliger og erhverv, og et tilhørende parkeringshus. Det nye højhus er tænkt som et vartegn for Design City Kolding, der gennemføres med byggeri med markant arkitektur og volumener i stor skala.

Skitseprojektet for Kolding Sky, der danner baggrund for lokalplanen, har fokus på arkitektur med identitet, i samme formsprog som højhusene ved Tvedvej og sygehusets udbygning.

Byggeriet får slanke proportioner og et skulpturelt udtryk, der bl.a. understreges ved rummelige, indeliggende altaner. Vinduesbånd i to etager er med til at understrege husets slanke profil. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer facadernes vertikale og lyse udtryk.

Bygningens stueplan er udformet åbent og transparent med et imødekomende ankomstområde, hvorfra der er udsyn mod ankomstpladsen og en terrasse mod det omgivende naturområde.

Indsigelser

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 10. august til 5. oktober 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 bemærkning. Derudover er der et ønske om mindre tekniske justeringer af lokalplanen fra bygherre.

Claus Chrestensen, Tvedvej 69, 2. mf. udtrykker, at byggeriet i Kolding Åpark vil blive alt for højt og vil spærre udsigten til Koldinghus. Claus Chrestensen mener, at værdien af hans bolig dermed bliver forringet.

Forvaltningen har vurderet, at Kolding Sky får en beliggenhed, der er velegnet til et højt vartegnsbyggeri. Opførelsen af Kolding Sky giver ikke anledning til yderligere påvirkninger, end der må forventes ved udvikling af Design City. Indsigelsen medfører således ikke ændringer i lokalplanen.

Bygherre har derudover en række ønsker til ændringer.

1. Der ønskes åbnet op for muligheden for parkering på både terræn og parkeringshus
2. Fjernelse af kravet om offentlige parkeringspladser
3. Reduktion i antallet cykelparkeringspladser
4. Etagearealet for byggefelt B1 ønskes øget fra 9.500 m² til 9.680 m² grundet projektændringer. Det fastholdes, at der kan etableres 3.800 m² til parkeringshus i byggefelt B2. Derudover er der en faktisk fejl i bebyggelsesprocenten i kommuneplantillægget
5. Den planlagte høje tæthed i området samt nærheden til store, grønne, rekreative arealer i direkte tilknytning til lokalplanområdet foranlediger et ønske om, at kravet til opholdsarealer til boliger reduceres fra 15 % til 12 %.
6. Der ønskes mulighed for at kunne etablere boliger i stueetagen, og anvendelsesbestemmelsen § 3.2 bør derfor udgå

Ovenstående ændringsforslag har en karakter, der gør, at det er blevet vurderet, at ønskerne skal sendes i en supplerende høring.

Den supplerende høring er gennemført i perioden fra den 26. juni til 10. juli 2017. Der er modtaget 1 bemærkning i denne høringsperiode.

HF/VUC har fremsendt indsigelse imod, at der åbnes op for parkering på terræn. Baggrunden er, at de er bekymrede for, at det skaber en præcedens der gør, at ambitionen for udvikling af området ikke fastholdes. Det kan medføre, at ubebyggede arealer generelt anvendes til parkering og det vil ændre udtrykket i området.

Derudover ønsker de at kravet om offentlig parkering fastholdes.

Omkring boliger i stueetagen har de ikke umiddelbart nogen indvendinger i mod dette, dog ønsker de at fastholde, at bygningers facader skal fremstå åbne mod fællesarealer og veje.

Forvaltningen skal bemærke følgende i forhold til de ønskede ændringer og den fremsendte bemærkning.

Parkering

Ansøger foreslår, at parkering skal være muligt på terræn og ikke kun i parkeringshus. Det betyder, at det formentlig

ikke er muligt at etablere alle parkeringspladser indenfor lokalplanområdet, når der også skal sikres opholdsarealer mv. Det foreslås derfor, at kun 75 % skal etableres indenfor området og øvrige kan etableres udenfor lokalplanområdet.

Forslag til lokalplan fastlægger, at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. boliger og 1 pr. 100 kvm etageareal erhverv eller anden virksomhed, og at det skal ske i parkeringshus.

Det er muligt at ændre formålparagraffen og de øvrige bestemmelser, så der åbnes op for parkering på terræn. Dog skal bestemmelserne fastholdes, så et parkeringshus er en mulighed.

I forhold til antallet af parkeringspladser, anbefaler forvaltningen, at dette krav fastholdes, da vi allerede med 1 parkeringsplads pr. bolig er på et minimum.

Hvis det ikke er muligt at etablere disse indenfor lokalplanområdet, skal ansøger sørge for, at parkeringspladserne sikres via naboarealer. Ansøger skal anvise hvor disse parkeringspladser er og det skal tinglyses. Dette vil være et krav, som man vil blive mødt med i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Omkring muligheden for parkering til offentligheden, hvor der henvises til øvrig parkering i Design City, vurderer forvaltningen, at dette kan udgå af lokalplanen. Det skal dog anbefales, at Bjert Invest i forbindelse med byggesagsbehandlingen skal fremvise den fremtidige løsning for parkering i området som helhed. Forvaltningen skal bemærke at området som helhed er under pres for de nødvendige parkeringspladser. Bestemmelsen omkring cykelparkering justeres, hvis det besluttet, at der skal åbnes op for parkering på terræn.

Friarealer/opholdsarealer

Ansøger anføre, at det grundet større boliger og mindre altaner, ikke er muligt at skaffe de nødvendige opholdsarealer i forhold til lokalplanens bestemmelser om:

Erhvervsbebyggelse: 10% af etagearealet.

Boligbebyggelse: 15 % af etagearealet.

Kravet om opholdsarealer er stillet ud fra de normale standarder, som Kolding Kommune har til opholdsarealer, og det er samtidigt vurderet, at det var muligt at opfylde kravet. Det skal anbefales, at der stadig arbejdes henimod så meget opholdsareal som muligt.

Muligheder er

Flytte yderligere parkeringspladser ud af lokalplanområdet.

Fastholde større altaner.

Ved andre boligprojekter i bymidten, hvor der har været særlige forhold, er der stillet mindre krav til opholdsarealer. Ved ungdomsboligerne ved Teglgårdsvej er kravet 12 % og ved ungdomsboligerne ved Gimbel er kravet 10 %. Derudover forventes kravet ved de almene boliger ved Bredgade at blive 10 %.

Det er derfor muligt at stille et mindre krav, hvis der er særlige begrundelser. Ved de nævnte projekter er argumentationen, at der er tale om fortætning, hvor det ikke har været muligt at skaffe yderligere arealer til ophold og derudover har altaner i fuldt omfang ikke været muligt grundet støj.

Ved dette konkret projekt vil der være opholdsarealer langs åen, og på fredskovsarealet øst for området.

Med afsæt i ovenstående anbefaler forvaltningen, at ønsket om reduktion i udearealet imødekommes.

I forhold til § 9.3 skal det anbefales, at den bestemmelse fastholdes, da tagterrasse vil være en mulighed, hvis der etableres parkeringshus.

Stueetagen

Forvaltningen vurderer, at der kan åbnes op for boliger i stueetagen.

Det har den konsekvens, at lokalplanen åbner for alle typer anvendelse på samtlige etager. Derudover skal det for

evt. boliger i stueetage anvises, hvor de direkte har opholdsareal, da de ikke har en altan.

Byggekvadratmeter

Ansøger ønsker at øge antal kvadratmeter grundet projektændring. Dette giver ikke umiddelbart udfordringer, andet end i forhold til problemstillingen omkring udearealer.

I Kommuneplantillægget er der en fejl i bebyggelsesprocenten. Bebyggelsesprocenten i kommuneplantillægget tilrettes, så det er i overensstemmelse med det, som lokalplanen åbner op for.

De egentlige indsigelser samt en oversigt over indsigelserne er vedlagt som bilag.

Ovenstående giver anledning til følgende ændringer i lokalplanens bestemmelser. Redegørelsen vil blive tilrettet i overensstemmelse med ændringerne i bestemmelserne.

-		
<i>Ændringsforslag</i>	<i>Fra</i>	<i>Til</i>
<i>A – på side 3</i>	§1.1 At give mulighed for opførelse af parkeringshus i op til 3 etager (kote 17 - DVR90)	§1.1 At give mulighed for etablering af terrænparkering og/eller parkeringshus i op til 3 etager (kote 17 – DVR90)
<i>B – på side 3</i>	Stueetagen må kun anvendes til publikumsorienteret virksomhed, eksempelvis butikker, serviceerhverv, caféer, restauranter, samt fritids- og kulturfunktioner som udstilling, showroom, reception og lignende.	§3.2 Udgår
<i>C – på side 4</i>	§ 5.4 Parkering skal etableres i parkeringshuset i byggefelt B2 vist på kortbilag	§5.4 Parkering skal etableres inden for arealet vist på kortbilag 2. Ved etablering af parkeringshus skal dette etableres indenfor byggefelt B2 vist på kortbilag 2.
<i>D – på side 5</i>	§ 5.5 Der skal etableres følgende cykelparkeringspladser i forhold til følgende anvendelser: • Boliger: mindst 2 pladser pr. bolig.	§ 5.5 Der skal etableres følgende cykelparkeringspladser i forhold til følgende anvendelser: • Boliger: mindst 1,5 pladser pr. bolig.
<i>E – på side 5</i>	§ 5.6 Cykelparkering må kun etableres i parkeringshuset i byggefelt B2 samt i de	§5.6 Cykelparkering må etableres i de områder vist med særlig signatur på

	områder vist med særlig signatur på kortbilag 2 og øvrige områder inden for Ankomst og opholdsarealer, hvor det ikke er til gene for gående	kortbilag 2 og øvrige områder inden for Ankomst og opholdsarealer, hvor det ikke er til gene for gående. Ved etablering af parkeringshus må cykelparkering etableres i parkeringshuset i byggefelt B2.
<i>F – på side 5</i>	§ 5.7 Ved etablering af renovation, cykelparkering og lignende skal der sikres oversigtsarealer ved veje og stier. Der skal sikres oversigt ved udkørsel til Kolding Åpark både fra parkeringshuset og sti.	§ 5.7 Ved etablering af renovation, cykelparkering og lignende skal der sikres oversigtsarealer ved veje og stier. Der skal sikres oversigt ved udkørsel til Kolding Åpark både fra parkeringsarealer, evt. parkeringshus og sti.
<i>G – på side 5</i>	§ 7.1 I lokalplanområdet må der højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 13.300 m².	§ 7.1 I lokalplanområdet må der højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 13.480 m².
<i>H – på side 5</i>	§ 7.2 Maks. etageareal fordelt på byggefelter: 6 Byggefelt B1: 9.500 m² etageareal ekskl. overdækkede altaner/loggiaer. Byggefelt	§ 7.2 Maks. etageareal fordelt på byggefelter: Byggefelt B1: 9.680 m² etageareal ekskl. overdækkede altaner/loggiaer. B2: 3.800 m² etageareal ekskl. evt. tagterrasse.
<i>I – på side 6</i>	§ 7.3 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter mærket B1 og B2.	Faktaboks: Der må etableres udkrænkning ud for indgangspartier i henhold til bygningsreglementets beregningsregler, fx som baldakinen vist på illustration.
<i>J - på side 8</i>	§ 9.1 Til bebyggelsen skal der anlægges private og fælles opholdsarealer svarende til mindst: • Erhvervsbebyggelse: 10% af etagearealet. • Boligbebyggelse: 15 % af etagearealet.	§ 9.1 Til bebyggelsen skal der anlægges private og fælles opholdsarealer svarende til mindst: • Erhvervsbebyggelse: 10% af etagearealet. • Boligbebyggelse: 12 % af etagearealet.
<i>K – på side 65</i>	Bebyggelsesprocenten er	Bebyggelsesprocenten er

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

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

Et mindretal (Benny Dall) stemte imod med den begrundelse, at forslaget indebærer at der tillades parkering på terræn.

Benny Dall begærede herefter sagen i Byrådet.

Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0034-43 Ved Bredgade

RESUMÉ

Lokalplanens formål er at muliggøre byggeri i op til 4 etagers højde plus høj kælder og tagterrasse.

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske fra Bovia om at opføre små boliger i op til 4 etagers højde ud mod Bredgade.

Lokalplanområdet vil fortsat være centerområde. Den maksimale butiksstørrelse begrænses til 200 m².

Området disponeres således, at der kan bygges ud mod Bredgade, mens trafikbetjening skal foregå via den eksisterende indkørsel og bagom ny bebyggelse. Parkering skal ske i det fælles gårdrum og er fordelt mellem ejendommene ved tinglysning.

Området er påvirket af støj fra trafikken på Bredgade og fra den nærvæd liggende jernbane. Både ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer skal derfor beskyttes mod støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, tillæg 67, som er behandlet af udvalget den 12. juni og udsendt i offentlig høring 13. juni – 8. august 2017.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

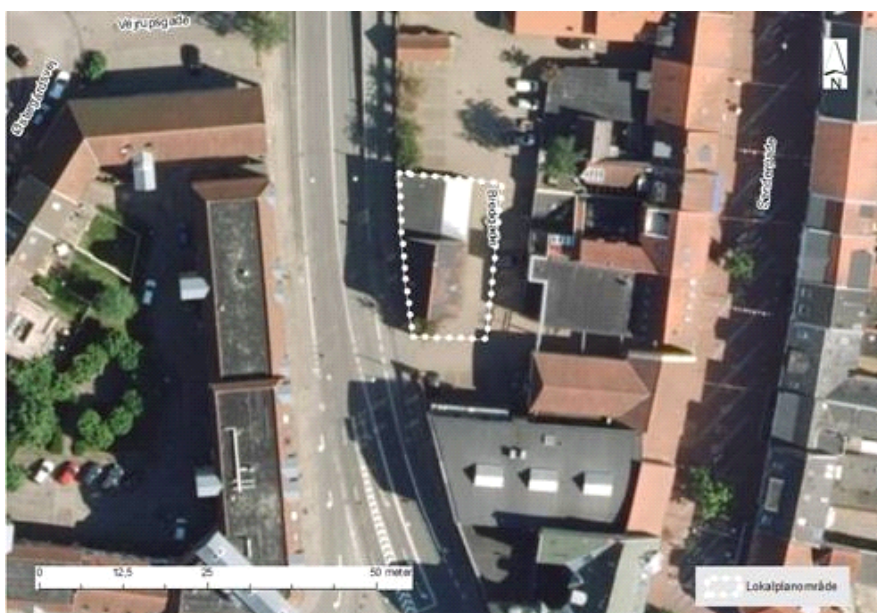
Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til lokalplan 0034-43 Ved Bredgade – boliger i bymidten, fremlægges offentligt i 4 uger.

Sagsfremstilling

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



Kortet viser det område der er omfattet af lokalplan 0034-43 og tillæg 67

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Bylivsstrategien samt Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at etablere flere boliger i bymidten.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til at opnå en tilpasning til de omkringliggende bygninger og bystrukturer.

Baggrund og formål

Lokalplanens formål er at muliggøre byggeri i op til 4 etagers højde plus høj kælder og tagterrasse. Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske fra Bovia om at opføre små boliger i op til 4 etagers højde ud mod Bredgade.

Dette ønske er tidligere behandlet i udvalget den 12. december 2016, i forbindelse med en drøftelse af flere projekter med almene boliger i bymidten.

Planforhold

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende rammer i kommuneplan 2013-2025. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, tillæg 67, som er behandlet af udvalget den 12. juni og udsendt i offentlig høring 13. juni – 8. august 2017.

Tillæg 67 er sendt i høring før lokalplanforslaget for at undgå en eventuel forsinkelse af vedtagelsen i forbindelse med behandling af den kommende kommuneplan 2017-2029.

Med tillæg 67 oprettes et nyt rammeområde, 0034-C3. Inden for det nye område ændres rammerne for bygningshøjde fra en maksimal højde på 2,5 etager og 11 meter til 4 etager og 14 meter. Områdets maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 90 til 200.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er centerområde, og kan anvendes til forskellige formål, som findes i bymidten, herunder boliger, butikker og mindre erhverv eller kulturelle formål. Muligheden for at etablere detailhandel i området bevares, dog tilpasser lokalplanen mulighederne til de faktiske forhold på grunden, idet butiksstørrelsen begrænses til 200 m². Området disponeres således, at der kan bygges ud mod Bredgade, mens trafikbetjening skal foregå via den eksisterende indkørsel og bagom ny bebyggelse.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet har vejadgang fra Bredgade, hvorfra der er indkørsel lige syd for lokalplanområdets afgrænsning. Indenfor området er der reserveret areal til gennemkørende biler, der kan parkere i gårdrummet nord for lokalplanområdet.

Der udlægges areal til en stigenemgang fra Bredgade i områdets nordlige ende. Øst for lokalplanområdet er der videre passage for gående til Søndergade.

Parkering til boligerne i lokalplanområdet skal etableres i sammenhæng med parkeringspladserne i det tilstødende gårdrum. Det betyder, at det normale parkeringskrav til boliger skal opfyldes ved etablering af parkeringspladser uden for lokalplanområdet, hvilket er sikret ved tinglysning på gårdrummets ejendomme

Støj

Området er påvirket af støj fra trafikken på Bredgade og fra den nærværende liggende jernbane. Både ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer skal derfor beskyttes mod støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Lokalplanen udlægger opholdsarealer til boliger på tagterrasse ved nyt byggeri. Arealerne skal beskyttes mod støj fra jernbanen og fra vejen ved hjælp af afskærmning.

Arkitektur

Projektet har været drøftet i arkitekturteamet, som havde følgende bemærkninger til det foreløbige projekt:

"Bygningen har, som den er vist på tegningsmaterialet, en stor ensartet facade – den fremstår meget endimensionel.

Det kunne være interessant at se på en opdeling af facaden i mindre enheder, f.eks. kunne man visuelt signalere de mange, mindre boenheder.

Det er væsentligt, at der arbejdes med bygningens materialer, så den fremstår med god kvalitet og en robusthed, der passer til byrummet".



Illustration af det ønskede projekt vist i sammenhæng med eksisterende bebyggelse

Miljøscreening

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

Forvaltningen afventer modtagelse af opdateret støjrapport. Lokalplanen sendes i offentlig høring i 4 uger, når støjrapporten foreligger.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0415-14 Ved Blåbærvej - et haveboligområde

RESUMÉ

Plan- og Boligudvalget vedtog den 13. marts 2017 (sags nr. 6) synopsis for udarbejdelsen af lokalplan for et 16,5 ha stort område syd for Ådalvænget /Ådalsparken ved Blåbærvej. Planlægningen muliggør opførelse af haveboligbebyggelse i op til 2 etager samt sikring af en grøn korridor langs Dalby Møllebæk. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vonsildvej via Blåbærvejs forlængelse.

Lokalplanen er udarbejdet som en delvis rammelokalplan, hvilket betyder, at område 1 (4,5 ha) kan realiseres i forhold til lokalplanens bestemmelser, mens område 2 (12,5 ha) kun kan realiseres gennem udarbejdelsen af en ny lokalplan.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by-og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til lokalplan 0415-14 Ved Blåbærvej – et haveboligområde fremlægges offentligt i 4 uger.

Sagsfremstilling

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

Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af godkendt synopsis fra den 13. marts 2017.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder med særlig vægt på at skabe rammer for øget bosætning ved inddragelse af nyt areal til boligformål i overensstemmelse med kommenplanens arealudlæg.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien, idet der i planlægningen bliver taget højde for bebyggelsens landskabelige indpasning samt sikring og videreførelse af den grønne korridor langs Dalby Møllebæk.

Baggrund og formål

SennenBolig A/S har anmodet om lokalplan for en etapevis byudvikling af det ca. 16 ha store areal i Vonsild Øst – syd for Ådalvænget og Ådalsparken. Arealet er i Kommuneplan 2013-2025 udlagt til boligformål.

Det samlede boligområde åbner mulighed for omkring 100 boliger, hvoraf den første etape i nærværende lokalplan indeholder 24 boliger.

Når der udarbejdes en rammelokalplan før der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for område 2, skyldes det, at bygherren gerne vil afvente med detailplanlægning af området. Dermed vil en overførsel af området til byzone ligeledes afvente ny lokalplan. Område 2 medtages i lokalplanen af hensyn til helheden og til sikring af en sammenhængende infrastruktur.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter matr. nr. 14 ba og del af 1q Vonsild By, Vonsild med et areal på ca. 16,5 ha beliggende i den sydøstlige del af Vonsild.



Lufffoto med områdeinddelinger

Området afgrænses mod vest af boligbebyggelse ved Langholm og mod nord af Østervænget, Ådalsvænget og Ådalsparken. Mod syd grænser området op til det åbne land, som på et senere tidspunkt planlægges udbygget med boliger jf. kommuneplanen. I lokalplanområdets østlige afgrænsning ligger Dalby Møllebæk langs hvilken, der udlægges en grøn korridor, der ikke må bebygges.

Planforhold

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-2025 omfattet af rammeområde 0415.B1, der udlægger området til blandet boligbebyggelse i maksimal 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanområdet er for så vidt angår matr. nr. 1q (vejareal) omfattet af lokalplan 0415-12 (Ådalsparken m.v.), som udlægger arealet til vej med henblik på en videreførelse. I forbindelse med den nye lokalplans vedtagelse vil denne del af den tidligere lokalplan blive aflyst.

Lokalplanens indhold

Lokalplanlægningen tager udgangspunkt i en samlet disponering af området, som opdeles i 2 delområder. Delområde 1 detailplanlægges og overføres til byzone, mens delområde 2 alene omfattes af bestemmelser (rammeplan), der udstikker principper for områdets fremtidige disponering. En udbygning af område 2 forudsætter således ny lokalplanlægning. På denne måde vil der ikke blive overført mere areal til byzone end der kan realiseres i første etape.



Helhed - lokalplanområdets fremtidige disponering

Lokalplanens område 1 åbner mulighed for en boligbebyggelse med 14 åben/lav boliger og 10 tæt/lav boliger i op til

2 etager og med en højde på maksimalt 8,5 meter. Bygningerne skal have ydervægge i blank mur eller pudset/vandskuret overflade. Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier må udføres i andre materialer. Tæt/lav boligbebyggelsen skal opføres efter en samlet plan med ensartede materialer og farver.



Lokalplanens område 1 med bebyggelsesforslag

Grønne områder

I området mod øst udlægges en grøn korridor langs Dalby Møllebæk. Korridoren skal henligge som grønt område til natur- og fritidsformål og til opsamling af regnvand i tilfælde af store skybrudshændelser. Langs lokalplanområdets afgrænsninger mod nord, syd og vest sikres grønne bræmmer. Bræmmerne skal indgå som opholdsarealer og medvirke til at skabe en naturlig afstandszone til de omliggende stendiger og bebyggelserne mod vest og nord.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes udelukkende fra nord ad Blåbærvej, så trafikken på Langholmvej øst for området ikke bliver berørt. Der er reserveret areal til en fortsættelse af Blåbærvej mod syd således, at en eventuelt kommende byudvikling ved Povlinesminde syd for området helt eller delvis kan få vejadgang ad Blåbærvej. I henhold til tidligere udarbejdet strukturplan for Dalby/Vonsild er der imidlertid ikke planer om en gennemkørende vej.

Der anlægges en hovedsti i det grønne område langs Dalby Møllebæk som en fortsættelse af eksisterende stiføring fra nord. Fra område 1 udlægges der en forbindelsessti til hovedstien med henblik adgang for cykler og gående.

Trafikstøj

Med den forholdsvis lille mængde biler på vejen forventes området ikke at være støjbelastet fra tilkørende trafik. Der vurderes under 1.000 ture i døgnet, når området er fuldt udbygget.

Miljøscreening

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget er i henhold til den reviderede planlov § 24 stk. 5 berammet til at skulle i offentlig høring i 4 uger i perioden 15. august – 12. september 2017.

Godkendt.

Synopsis for lokalplan 0642-71 Ved Bavnehøj - et område til offentlige formål, med tilhørende kommuneplantillæg

RESUMÉ

Der skal udarbejdes en lokalplan på baggrund af en henvendelse fra et lokalt nedsat byggeudvalg forankret i Øster Starup-Vester Nebel Idrætsforening (ØSVN IF), der ønsker at opføre et multihus i tilknytning til eksisterende idrætsanlæg i Vester Nebel, hvor Kolding Kommune er grundejer.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

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

Sagsfremstilling

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



Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde om at styrke udviklingen i centerbyer og landsbyer igennem udnyttelse af det lokale engagement og ved at muliggøre etablering af faciliteter der styrker fritids- og foreningslivet i lokalsamfundet.

Baggrund og formål

Et lokalt nedsat byggeudvalg forankret i Øster Starup-Vester Nebel Idrætsforening (ØSVN IF) ønsker at opføre et multihus i tilknytning til eksisterende idrætsanlæg centralt beliggende i Vester Nebel. Lokalplanområdet udgøres af en del af matr.nr. 19c, V. Nebel By, V. Nebel. Arealet er på ca. 5,3 ha og ejet af Kolding Kommune.

Projektet har lokal opbakning og der er søgt finansiering igennem private investorer. Kolding Kommune har desuden givet tilsagn om støtte igennem budget 2017 med op til 5 mio. kr.

Kolding Kommunes Senior- og Socialforvaltning samt Fritids- og Idrætsafdelingen fra Børne- og Uddannelsesforvaltningen har været i dialog med byggeudvalget i de indledende overvejelser omkring projektets indhold og placering.

Lokalplanforslaget vil blive udarbejdet i samarbejde mellem de relevante afdelinger i kommunen.

Planforhold

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 5.02 for et område til offentlige formål i Vester Nebels sydøstlige bydel. Den nye planlægning igangsættes, da det påtænkte projekt overskrider de gældende rammer for det samlede bebyggede areal. Gældende lokalplan tillader max. 600 m² bebyggelse. Med en ny lokalplan ønskes muliggjort op til ca. 3.000 m² samlet bebyggelse. Den gældende lokalplan forventes ophævet, ved vedtagelse af en ny lokalplan for området.

Kommuneplanrammen 0642.O1 tillader byggeri i 1,5 etage med en samlet højde på 8,5 meter. Da det påtænkte projekt forventes disponeret med 2 etager i dele af byggeriet, dog stadig maksimalt 8,5 meter højt, udarbejdes der et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen vil udlægge området til offentlige formål og give mulighed for opførelse af et multihus med sportshal, forsamlingslokaler, fitnessfaciliteter, omklædning, café og lign. Desuden kan der evt. etableres motionscenter og et aktivitetscenter for områdets ældre. Faciliteterne ønskes også benyttet af den lokale skole i idrætsundervisningen.

Bebyggelses omfang og placering

Der påtænkes opført ca. 2.300 m² ny bebyggelse som multihus. Eksisterende klubhus samt øvrig mindre bebyggelse som skur og udhuse udgør ca. 255 m². Lokalplanen vil give mulighed for max. 3.000 m² samlet bebyggelse.

Placeringen af multihuset er afstemt i samarbejde med lokalrådet i forhold til de ønsker man har for udendørs aktiviteter og stiforbindelser i området i øvrigt.

Multihuset tænkes placeret, hvor der i dag findes et kommunalt drevet aktivitetshus for områdets ældre beboere, Oasen. Oasens bygning er i dårlig stand og forventes nedrevet for at kunne realisere byggeriet af multihuset. I den sammenhæng arbejdes der med evt. at flytte aktiviteterne fra Oasen over i det eksisterende klubhus på grunden, eller at aktiviteterne i stedet gives plads i nye lokaler som en del af selve multihuset.

I området er anlagt flere udendørs boldbaner, hvoraf den største er med belysning, foruden multibane, parkourområde, petanque, stier til mountainbike m.m. Disse anlæg og aktivitetsområder ønskes fastholdt i lokalplanen.

Se bilag med foreløbig situationsplan.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Arkitektur

Multihuset tænkes opført som en bygning med fladt tag i 8,5 meters højde primært indeholdende sportshallen, omkranset af en lavere bygningsdel med omklædning, forsamlings- og træningsrum, café og lign. Eventuelt vil en del

af de sekundære funktioner blive placeret på 1. sal, dog uden at bygningshøjden overstiger 8,5 meter.

Se vedlagte bilag med foreløbige planskitser.

Bygningen tænkes opført i beton og let facadebeklædning i metal og/eller komposit plademateriale.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor Vester Nebel kirkes næromgivelser og den nordvestligste del af området, hvor multihallen påtænkes opført, desuden indenfor kirkebyggelinjen. Derfor vil der være særlig opmærksomhed på dette hensyn i bestemmelserne omkring byggeriets udformning og fremtræden.

Trafik og Parkering

Området forventes disponeret med to overkørsler til Bavnehøj således, at der kan etableres separat ind- og udkørsel til parkeringspladsen. Der vil blive stillet krav om 1 p-plads pr. 50 m² etageareal samt cykelparkering med 1 plads pr. 100 m² etageareal.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan- og Boligudvalget den 11. september 2017. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 13. november 2017.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Status på ungdomsboliger 2017

RESUMÉ

Det tidligere Teknik- og Boligudvalg vedtog i 2011 en boliggaranti for studerende i Kolding kommune. Garantien var gældende for ét år af gangen, men i 2014 og 2015 var det ikke muligt at opretholde boliggarantien, da antallet af studerende var vokset markant. I 2016 blev garantien genindført, da der var kommet 165 nye ungdomsboliger i løbet af 2015/16.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning,

at boliggarantien for studerende i Kolding opretholdes for 2017.

Sagsfremstilling

Venteliste på ungdomsboliger

Der er pr. 27. juli 2017 515 ansøgere på ventelisten, der søger indflytning inden den 1. september 2017. På samme tid sidste år var der 726 ansøgere på ventelisten.

Der er i alt 1.044 almene ungdomsboliger i Kolding. Hertil kommer 52 nye ungdomsboliger fra Domea (etape 2 af byggeriet Teglgårdsvej 25-27) der står indflytningsklar til 1. oktober 2017.

På det private marked er der dels 136 ungdomsboliger i Metropolis på Kløvervej og dels øvrige private udlejere.

Udlejningssituationen

By- og Udviklingsforvaltningen har en forventning om, at der vil komme tomme lejligheder henover sommermånederne, da der erfaringsmæssigt er en del unge, der færdiggør eller skifter studie. Derfor vurderes det, at situationen ser positiv ud for de nye studerende, som søger en bolig, når det er afklaret, om de er blevet optaget på et studie i Kolding.

Ud fra antallet af studerende på venteliste pt. og det samlede antal af ungdomsboliger i Kolding samt de private udlejningsboliger, vurderer forvaltningen derfor, at boliggarantien kan opretholdes i 2017.

Forvaltningen følger situationen tæt de kommende måneder og giver udvalget en orientering, hvis forudsætningerne ændrer sig.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Kontrolforanstaltninger efter Byggeloven og Planloven

RESUMÉ

På Byrådsmødet den 29. maj 2017 blev der efterspurgt en redegørelse for de kontrolforanstaltninger, som kommunen kan benytte sig af i forbindelse med håndhævelse af Byggeloven og Planloven.

Udvalgsmedlem Benny Dall (Ø) havde desuden til Plan- og Boligudvalgets møde den 12. juni 2017 fremsendt et forslag på vegne af Enhedslisten om drøftelse af chaufførers hvile- og velfærdsfaciliteter.

På Plan- og Boligudvalgets møde d. 12. juni 2017 blev besluttet, at Forvaltningen på mødet i august redegør for de behandlede sager og for hvilke kontrolmuligheder forvaltningen har.

Neden for gennemgås de kontrolmuligheder forvaltningen har efter byggeloven og planloven. Der redegøres for de behandlede sager i særskilt dagsordens punkt.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forvaltningens kontrolmuligheder drøftes,

at den nuværende praksis med udbredt anvendelse af dialog – og eventuelt opfølgende møde/besigtigelser fortsættes,

at området vedrørende virksomheders overnatnings- og hvilefaciliteter for deres medarbejdere følges tæt i den kommende periode,

at indberetninger af om overnatning, der kan være i strid med plangrundlaget, forelægges udvalget i hvert tilfælde.

Sagsfremstilling

Baggrund

På Byrådsmødet den 29. maj 2017 blev der efterspurgt en redegørelse for de kontrolforanstaltninger, som kommunen kan benytte sig af i forbindelse med håndhævelse af Byggeloven og Planloven.

Udvalgsmedlem Benny Dall (Ø) havde desuden til Plan- og Boligudvalgets møde den 12. juni 2017 fremsendt et forslag på vegne af Enhedslisten om drøftelse af chaufførers hvile- og velfærdsfaciliteter.

På Plan- og Boligudvalgets møde d. 12. juni 2017 blev besluttet, at Forvaltningen på mødet i august redegør for de behandlede sager og for hvilke kontrolmuligheder forvaltningen har.

Omfang

På baggrund af behandling af de konkrete anmeldte sager, der er foretaget omkring chauffører, der overnatter i industriområder er der ikke grundlag for at antage, at omfanget af overnattende chauffører i industriområder er stort.

2 af sagerne var således allerede inden fremlæggelse af sagen om ansøgning fra Contrans behandlet af forvaltningen. Der er orienteret om disse sager på Plan- og Boligudvalgets møde d. 18. april 2017 og Byrådets møde d. 24. april 2017.

I en anden sag er der godkendt tegninger i forbindelse med byggetilladelsen fra 2007, hvor der er angivet 4 hvilerum.

I en sag er det oplyst, at der ikke finder overnatning sted, og i en sag er der foretaget besigtigelse, hvor der ikke er konstateret forhold der tyder på, at der foretages overnatning på stedet.

I det følgende skitseres, hvilke kontrolmuligheder forvaltningen har, når der skal følges op på sådanne anmeldelser.

Forvaltningens kompetence

Forvaltningen kan foretage kontrol af de bygningsmæssige og planmæssige forhold.

Forvaltningen kan ikke foretage kontrol efter regler, der ikke administreres af kommunen.

Forvaltningen kan således ikke foretage kontrol af overholdelse af køre- og hviletidsbestemmelser. Forvaltningen kan ikke kontrollere, hvor længe chaufførerne hviler sig, eller om reglerne for hvordan hvil skal foregå efterleves. Forvaltningen kan heller ikke kontrollere arbejdsmiljømæssige forhold, der hører under Arbejdstilsynets kompetence.

Forvaltningen har ikke kontrolbeføjelser i forhold til chauffører, der overnatter i deres biler på rastepladser. Er der en bygning på rastepladsen kan forvaltningen dog efter byggeloven og planloven påse ting i forhold til selve denne bygning.

Forvaltningen kan heller ikke foretage kontrol af, hvor længe chauffører hviler i deres lastbiler på virksomhedernes adresse.

Det forventes, at der er nye regler på vej, der indebærer, at visse hvil ikke må foregå i lastbilen. Kontrol med overholdelse af disse regler vil heller ikke falde under kommunens kompetence. Men reglerne kan betyde, at kommunen får en øget opgave med at kontrollere, at der ikke etableres boliger eller hotellignende forhold i områder, der er udlagt til erhverv i lokalplanerne.

Forvaltningens normale tilgang til sager, hvor der indgives anmeldelser mod virksomheder eller private borgere er, som i andre sager, at forvaltningen går i dialog med virksomheden eller borgeren om problemstillingen, med henblik på at få den løst. Såfremt der ikke derved nås en frivillig løsning, kan forvaltningen udstede påbud.

Regler om kontrol

De relevante regler for kontrol i forhold til byggeri og planlov fremgår af bilag 1.

Efter Byggelovens § 16c påser kommunalbestyrelsen, at påbud efter loven eller regler fastsat i medfør heraf efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser eller dispensationer, som er meddelt af kommunalbestyrelsen, overholdes.

Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på et ulovligt forhold, skal den søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af ganske underordnet betydning.

Byggelovens § 19 angiver, at Kommunalbestyrelsen uden retskendelse kan forlange adgang til en privat ejendom for at undersøge, om der er sket overtrædelse af loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser og stillede betingelser.

Dette vedrører alene forhold efter byggeloven og bygningsreglementet.

At chauffører overnatter i industriområder eller andre områder, der ikke er udlagt til hotel eller beboelse, er forhold, der er omfattet af planloven.

Som anført i den sag, der er forelagt Plan- og Boligudvalget d.18. april 2017 og Byrådet d. 24. april 2017, var det ud

fra en samlet konkret vurdering af det skitserede byggeri, dets omfang og anvendelse sammenholdt med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelse forvaltningens vurdering, at der burde meddeles afslag på det påtænkte byggeri, der blev vurderet at have karakter af hotel eller beboelse.

Efter planlovens § 51 påser Kommunalbestyrelsen overholdelsen af planloven og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven.

Efter § 57 har kommunalbestyrelsen uden retskendelse adgang til enhver ejendom i tilsynsøjemed.

Gennemførelse af tilsyn ved adgang uden retskendelse er et tvangsindgreb.

Bestemmelserne i byggeloven og planloven om adgang uden retskendelse skal derfor ses i lyset af tvangsindgrebslovens bestemmelser om udøvelse af tilsynsbeføjelser mv.

Efter tvangsindgrebslovens § 5 gælder for husundersøgelser, herunder også undersøgelser af erhvervslokaler, som hovedregel et krav om forudgående skriftlig varsling på mindst 14 dage.

Under visse omstændigheder kan varsling dog undlades, fx hvis formålet med tilsynet ellers forspildes. I sådanne tilfælde skal der dog samtidig med gennemførelse af tvangsindgrebet ske skriftlig meddelelse.

Såfremt der foreligger mistanke om strafbart forhold, vil strafferetsplejens regler finde anvendelse. Dette gælder dog ikke, hvis der alene er tale om indhentelse af oplysninger til oplysning af sagen fx med henblik på stillingtagen til hvilke skridt der skal tages til lovliggørelse.

Der vil hermed kunne foretages kontrol af, om planlovens bestemmelser er overholdt på virksomheder, der er anmeldt for i strid med plangrundlaget at lade chauffører overnatte i strid med plangrundlaget.

Kontrollen vil kunne foretages uden retskendelse og uden forudgående varsling, hvis det vurderes, at øjemedet vil forspildes, hvis kontrollen varsles.

Vurdering

Normalt forventer forvaltningen ikke, at virksomheder eller private borgere skaber tiltag til omgåelse af forvaltningens kontrol. Det altovervejende udgangspunkt for forvaltningens kontrol er derfor, at kontroller varsles 14 dage i forvejen, som angivet i tvangsindgrebsloven.

Det vil være en ny og væsentligt ændret tilgang til sagsbehandlingen, hvis forvaltningen begynder at foretage uvarslede tilsyn på et enkelt område, uden at have en helt konkret anledning hertil.

De anmeldte virksomheder har alle meldt tilbage på forvaltningens henvendelse til dem om anmeldelserne. Forvaltningen har ikke særlig anledning til at tro, at virksomhederne tilbageholder eller skjuler oplysninger for forvaltningen.

I tilsvarende sager, hvor forvaltningen ikke har anledning til at tro, at de oplysninger virksomhederne giver er i uoverensstemmelse med de faktiske forhold, lægges virksomhedernes oplysninger til grund for sagsbehandlingen.

Det vil derfor også være en ny tilgang til sagsbehandlingen, at besvarelser fra virksomhederne skal følges op af tilsyn, varslede eller uvarslede.

Hvis man ønsker, at dette fremover skal være tilfældet, bør alle virksomheder behandles lige, og det skal således overvejes, om det skal være det generelle udgangspunkt for forvaltningens sagsbehandling, at der foretages tilsyn ved anmeldelse af virksomheder.

Vælges denne tilgang, vil det medføre et væsentligt øget ressourceforbrug til disse aktiviteter.

En mulighed kan i stedet være, at man udvælger tilsynskampagner for at opsøge lovliggørelsessager på virksomheder. Fx kan man i ét år have fokus på at foretage tilsyn hos transportvirksomheder, et andet år fx på landbrug osv.

Også denne tilgang vil medføre et øget ressourceforbrug til kontrolforanstaltninger. Det er forvaltningens vurdering, at dette ikke bidrager til optimal ressourceudnyttelse, idet det forventes, at forholdene vil være i overensstemmelse med reglerne på langt de fleste virksomheder.

Spørgsmålet er dernæst, hvad det præcis er for en kontrol forvaltningen skal udføre ved besøg på virksomhederne.

Hvis det ved en besigtigelse tydeligt fremgår, at der bor eller overnatter chauffører på en adresse kan det noteres. Fx hvis der findes et stort antal værelser med redte senge.

Men der vil være en væsentlig gråzone. Hvad hvis der er et par værelser med mulighed for hvil? Mange virksomheder stiller velfærdsfaciliteter til rådighed for deres medarbejdere. Dette kan også være muligheden for at tage et hvil i en pause. Skal man her se på den specifikke indretning af et hvilerum, sengenes antal, deres kvalitet, dynernes kvalitet? Skal medarbejderne forespørges om, hvor længe de hviler eller sover på adressen? I så fald skal der medbringes en eller flere tolke på tilsynene.

Skal tilsyn foregå om natten? Man må jo gerne køre lastbil om natten og sove om dagen, hvis køre- hviletidsreglerne ellers overholdes.

Hvor langvarigt et hvil skal der være tale om, for at der er tale om overnatning?

Forvaltningens anbefaling

Det er forvaltningens vurdering, at de bedste resultater opnås ved en dialog med virksomhederne.

I nogle tilfælde kan det være hensigtsmæssigt, at virksomhedernes tilbagemeldinger følges op med et besøg af forvaltningen eller et møde på forvaltningen, hvor sagen drøftes nærmere.

I de aktuelle sager er der ikke kommet oplysninger ind, der umiddelbart giver anledning til, at der skal foretages tiltag til lovliggørelse.

Det forvaltningens vurdering, at tilrettelæggelse af sagsbehandlingen, herunder foretagelse af tilsyn skal ske efter en konkret, individuel vurdering i den enkelte sag. I denne vurdering vil blandt andet indgå karakteren af anmeldelsen, vurdering af plangrundlaget og byggetilladelsen, virksomhedens tilbagemelding på partshøring, registreringer i forbindelse med eventuelt foretaget tilsyn samt andet relevant i den konkrete sag.

Forvaltningen foreslår, at området for virksomheders overnatnings- og hvilefaciliteter for deres medarbejdere følges tæt. Samtidig foreslås det, at konkrete sager om anmeldelser af overnatning, der kan være i strid med plangrundlaget forelægges udvalget.

For at sikre ensartet behandling af virksomheder bør ovenstående gælde for alle virksomhedstyper.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Sagen blev drøftet.

Benny Dall fremsatte følgende alternative forslag:

"De to første "at"er udgår og flg. tilføjes:

At det pålægges forvaltningen at fremlægge forslag vedrørende en fremtidig dialog-, informations- og kontrolindsats rettet mod chaufførers overnatninger på rastepladser og industriområder indeholdende:

Kontrolindsatser for at sikre at bestemmelser om arealanvendelse, overholdelse af køre- hviletidsbestemmelser samt arbejdsmiljøreglerne bliver overholdt, herunder hvilke relevante myndigheder der bør indgå i indsatsen og indsatsens forventede omfang.

Informationsindsats overfor relevante virksomheder og offentligheden omkring gældende bestemmelser for chaufførers overnatning.

Dialogindsats overfor virksomheder og offentligheden i forhold til myndighedernes stillingtagen til eksisterende forhold, virksomhedernes praksis og eventuelt lovligt eller ulovligt etablerede fysiske rammer.

Forvaltningen foreslår fremlægges på kommende møde i udvalget, hvor der forud er givet relevante parter mulighed for at kommentere forslaget.”

Forslaget blev bragt til afstemning.

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Benny Dall) stemte imod det alternative forslag.

Et mindretal (Benny Dall) stemte for det alternative forslag.

Poul Erik Jensen foreslog at forvaltningens anbefaling som angivet i sagsfremstillingen følges således:

1. Området for virksomheders overnatnings- og hvilefaciliteter for deres medarbejdere følges tæt. Konkrete sager om anmeldelser af overnatning, der kan være i strid med plangrundlaget forelægges udvalget.
2. Tilrettelæggelse af sagsbehandlingen, herunder foretagelse af tilsyn skal ske efter en konkret, individuel vurdering i den enkelte sag. I denne vurdering vil blandt andet indgå karakteren af anmeldelsen, vurdering af plangrundlaget og byggetilladelsen, virksomhedens tilbagemelding på partshøring, registreringer i forbindelse med eventuelt foretaget tilsyn samt andet relevant i den konkrete sag.

3. De bedste resultater opnås ved en dialog med virksomhederne.

I nogle tilfælde kan det være hensigtsmæssigt, at virksomhedernes tilbagemeldinger følges op med et besøg af forvaltningen eller et møde på forvaltningen, hvor sagen drøftes nærmere.

4. For at sikre ensartet behandling af virksomheder bør ovenstående gælde for alle virksomhedstyper.

Poul Erik Jensens forslag blev bragt til afstemning.

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

Et mindretal (Benny Dall) stemte imod.

Opfølgning på indberetning af overnattende chauffører på virksomheder

RESUMÉ

Byrådet vedtog på møde d. 24. april at meddele tilladelse til etablering af velfærdsfaciliteter til lastbilchauffører på adressen Merkurvej 27D i Kolding.

Virksomhedens ansøgning blev efterfølgende trukket tilbage.

For ikke at være bundet af beslutningen i forhold til fremtidige sager, blev sagen behandlet på møde i Økonomiudvalget d. 1. maj 2017 og i Byrådet d. 29. maj 2017, hvor det blev besluttet at trække den meddelte tilladelse tilbage.

Herudover blev besluttet, at Kolding Kommune i samarbejde med Business Kolding, Logistik Erhvervet og relevante faglige organisationer, skal kortlægge fremtidige udfordringer i forhold til problemet med parkerede lastbiler, hvor chauffører overnatter, laver mad osv. Kortlægningen skal danne baggrund for politisk behandling af sagen i relevante fagudvalg som forberedelse til endelig beslutning i Byrådet.

I forlængelse af den første behandling i Byrådet modtog forvaltningen henvendelser om 5 virksomheder, hvor der angiveligt skulle være chauffører, der overnattede i strid med plangrundlaget.

På Plan- og Boligudvalgets møde d. 12. juni 2017 blev det besluttet, at forvaltningen på mødet i august redegør for de behandlede sager og for hvilke kontrolmuligheder forvaltningen har.

De fem sager er opridset i skemaet i bilag 1. Neden for gennemgås sagerne nærmere.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forvaltningen på nuværende tidspunkt ikke foretager sig yderligere i de 5 sager.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget henvendelser om fem virksomheder, hvor der angiveligt skulle opholde sig chauffører i strid med plangrundlaget.

I skemaet i bilag 1 ses, hvilke virksomheder der er tale om.

Forvaltningen har i alle sagerne forholdt sig til plangrundlaget for ejendommen.

Der er foretaget partshøring af virksomhederne.

Dette har i flere tilfælde givet anledning til at forvaltningen har gravet dybere i tidligere byggetilladelser.

I et tilfælde, hvor virksomheden ikke har besvaret partshøringen har forvaltningen foretaget en varslet besigtigelse på stedet.

1) Scandi Logistics Danmark A/S, ejendommen Venusvej 7, 6000 Kolding

Virksomheden er omfattet af lokalplan 0615-11. Ifølge § 3.1 kan området, som virksomheden ligger i, anvendes til erhvervsformål forbeholdt regionalt orienterede virksomheder samt til lastbilverkøbsanlæg.

Forvaltningen har i april 2017 modtaget indberetning om overnatningsaktiviteter blandt chauffører via Byrådspolitikere, som har fået tilsendt oplysninger om dette.

Virksomheden blev partshørt 28. april 2017. Samme dag svarede virksomheden, at der på ejendommen er fire godkendte hvilerum. Disse benyttes til hvilerum og ikke til decideret overnatning. Hvilerummene bruges til mindre pauser, når chaufføren kommer om natten og har brug for lidt anden hvile end i lastbilen, samt kan komme ind og få et bad, lave lidt mad og derved få hvilet anderledes end han ville på en offentlig parkeringsplads.

Forvaltningen har undersøgt den tidligere givne byggetilladelse.

Af byggetilladelse d. 26. juni 2007 vedr. Venusvej 5 fremgår, at der er meddelt tilladelse til etablering af 4 hvilerum. Dette fremgår af den tegning, der er godkendt sammen med byggetilladelsen.

Forvaltningen vurderer på den baggrund ikke, at der bør ske yderligere i sagen. Der foreligger en tilladelse til de pågældende hvilerum, og virksomheden har oplyst, at der ikke foregår egentlig overnatning på adressen.

2) Kaj Madsen Fjelstrup A/S, ejendommen Kokholm 14, 6000 Kolding

Virksomheden er omfattet af lokalplan 0731-11. Ifølge § 3 kan området, som virksomheden ligger i, anvendes til regionalt orienteret virksomhed.

Der er redegjort for sagen i forbindelse med Plan- og Boligudvalgets og Byrådets behandling af ansøgning om velfærdsfaciliteter på Merkurvej 27D.

Der er via byrådspolitiker i april 2017 blevet forespurgt, om sagen vil blive optaget til fornyet behandling.

Virksomheden blev partshørt d. 28 april 2017 og svarede 19. maj, at der ikke er overnattende chauffører på ejendommen, men alene i de dertil indrettede lastbiler.

Der er den 8. november 2006 meddelt byggetilladelse til kontorbygning med mødelokaler, personalerum herunder chaufførtrum, toiletter og lignende birum. Af det godkendte tegningsmateriale hørende til byggetilladelsen fremgår det, at chaufførtrummet er 80 m². Det fremgår dog ikke af hverken ansøgning eller byggetilladelse, præcist hvilken detaljeret anvendelse chaufførtrummet har.

Forvaltningens vurdering er, at der ikke er anledning til at genoptage byggesagen. Der er meddelt byggetilladelse til diverse faciliteter som normalt hører til transportvirksomhed og virksomheden oplyser, at der ikke er chauffører, der overnatter i bygningen på adressen.

Eventuel overnatning i lastbiler er forhold, der er omfattet af køre- og hviletidsreglerne, og som håndhæves af politiet.

3) H. Daugaard Ejendomme A/S – ejendommen Dokvej 14 og 15, 6000 Kolding og Caspar Müllers Gade 26, 6000 Kolding

Virksomheden er omfattet af lokalplan 0041-11. Ifølge § 3.1.1 kan området, som virksomheden ligger i, anvendes til industri-, værksteds-, håndværks-, transport- og oplagringsvirksomhed og administration.

Forvaltningen har i april 2017 modtaget indberetning om overnatningsaktiviteter blandt chauffører via byrådspolitiker, som har fået tilsendt oplysninger om dette.

Virksomheden blev partshørt d. 28 april 2017.

Den 16. maj 2017 svarede virksomheden, at der på ejendommen på Dokvej 14-15 findes helt almindelige kontorer med omklædningsrum til truck-/kranførere, og at der aldrig har fundet overnatning sted på disse adresser.

Virksomheden har samtidig oplyst, at den på adressen Caspar Müllers Gade 26 igennem en længere periode har haft indrettet kontorer til velfærds- og hvilerum for egne chauffører.

Denne adresse er også omfattet af lokalplan 0041-11. Ifølge § 3.1.1 kan området som virksomheden ligger i anvendes til industri-, værksteds-, håndværks-, transport- og oplagringsvirksomhed og administration.

Virksomheden oplyser, at Chaufførerne kan vaske tøj, anvende bedefaciliteter samt lave mad og opholde sig i lokalerne, men overnatning er ikke tilladt, hvilket er blevet indskærpet for alle ansatte.

På denne baggrund finder forvaltningen ikke anledning til at foretage yderligere i sagen.

4) Lidl Danmark K/S – ejendommen Profilvej 7, 6000 Kolding

Virksomheden er omfattet af lokalplan 0553-12. Ifølge § 3 kan området, som virksomheden ligger i, anvendes til virksomhed, der i kraft af størrelse, specialisering og branchetilhør efter Byrådets skøn henvender sig regionalt ved efterspørgsel og afsætning af varer og ydelser. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til industri, entreprenør- og lagervirksomhed, engroshandel, samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv. Det kan eksempelvis være virksomhed med stort arealbehov, stort arbejdskraftforbrug, høj trafikintensitet, eller som i øvrigt ville belaste et blandet bymiljø.

Forvaltningen har i april 2017 modtaget indberetning om overnatningsaktiviteter blandt chauffører via byrådspolitiker, som har fået tilsendt oplysninger om dette.

Virksomheden blev partshørt d. 28 april 2017, men svarede ikke inden svarfristens udløb.

Forvaltningen foretog derfor et varslet tilsyn på ejendommen d. 6. juni kl. 13.00.

Ved tilsynet oplyste virksomheden, at det forekommer at der på parkeringsarealet på matriklen, i lastbil, holdes hvil i overensstemmelse med køre- hviletidsbestemmelserne.

Til chaufførerne er der stillet toiletter og kaffeautomater til rådighed i bygningerne, og der tilbydes ikke andre faciliteter, ej heller adgang til kantine eller andre opholdsrum.

Der konstateredes ved besigtigelsen ikke forhold i strid med anvendelsesbestemmelserne i planloven, eller overtrædelse af anden lovgivning i øvrigt.

På denne baggrund vurderer forvaltningen, at det ikke er fornødent at foretage yderligere i sagen.

Eventuel overnatning i lastbiler er forhold, der er omfattet af køre- og hviletidsreglerne, og som håndhæves af politiet.

5) Svend E. Sørensen Spedition – ejendommen Ravnhavevej 1, 6070 Christiansfeld

Virksomheden er omfattet af lokalplan 1.51. Ifølge § 3.1 kan området som virksomheden ligger i kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres erhverv som industri-, værksteds, handels- og lagervirksomhed eller lignende erhvervsvirksomhed, som efter byrådets skøn kan indpasses i området.

Der er redegjort for sagen i forbindelse med Plan- og Boligudvalgets og Byrådets behandling af ansøgning om velfærdsfaciliteter på Merkurvej 27D.

Der er via byrådspolitiker i april 2017 blevet forespurgt, om sagen vil blive optaget til fornyet behandling.

Den 12. maj 2014 traf forvaltningen, efter en klage fra "Foreningen Rejsearbejdere.dk", en afgørelse om, at virksomheden med hensyn til anvendelsen efter lokalplanen fortsat kunne anvende nogle midlertidige faciliteter til deres ansatte lastbilchauffører. I afgørelsen er nævnt, at der tillades hvil inden for arbejdstiden.

Foruden den planmæssige afgørelse krævede faciliteterne byggetilladelse. Da der var tale om midlertidige pavilloner, ville en byggetilladelse maksimalt kunne give tilladelse til en anvendelse på maksimalt 3 år.

Der blev imidlertid aldrig søgt en egentlig byggetilladelse til projektet. Virksomheden har efterfølgende oplyst, at de pavilloner, der oprindeligt gav anledning til klagesagen alene anvendes til badefaciliteter og madlavning og vil blive fjernet inden udgangen af 2017.

Det er fortsat forvaltningens vurdering, at anvendelsen af pavillonerne ligger inden for lokalplanens anvendelsesområde.

Forvaltningen har dog genoptaget sagen med henblik på at sikre, at pavillonerne i henhold til byggeloven fjernes som angivet inden udgangen af 2017.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen har vurderet de konkrete sager i forhold til plangrundlaget, byggetilladelser, virksomhedernes oplysninger, besigtigelse mv.

Det er forvaltningens vurdering, at det ikke tjener noget formål på nuværende tidspunkt at foretage yderligere i sagerne. Vurderingen er, at dette ikke vil bibringe yderligere relevante oplysninger i sagerne.

Hvis der fremkommer yderligere henvendelser eller andre oplysninger vil forvaltningen foretage en konkret individuel vurdering i forhold til den enkelte sag, og vurdere om der skal ske yderligere tiltag.

Det bemærkes at overholdelsen af køre- hviletidsreglerne og overnatning i lastbiler, er forhold, der henhører under politiet. Anmeldelser om overnatning i lastbiler, må således indgives til politiet.

Såfremt udvalget måtte ønske, at der alligevel skal ske yderligere kontrol foreslås, at der efter en periode, eksempelvis om 6 måneder, foretages et opfølgende varslet tilsyn med møde hos de virksomheder, der oplyser at stille hvilefaciliteter til rådighed for deres chauffører. Dette er tilfældet i sagerne Scandi Logistics Danmark A/S og H. Daugaard Ejendomme A/S på adressen Caspar Müllers Gade 26, 6000 Kolding.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Sagen blev drøftet.

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Benny Dall) besluttede at forvaltningen på nuværende tidspunkt ikke foretager sig yderligere. Dog pålægges forvaltningen at revurdere sagen vedr. Ravnhavevej 1 i Christiansfeldt og undersøge muligheden for at fremskynde lovliggørelse i byggesagen.

Et mindretal (Benny Dall) stemte imod med den stemmeforklaring, at forvaltningen ved fysisk kontrol bør påse, at bestemmelser i lokalplan, byggetilladelse, og gældende parkeringsvedtægt bliver overholdt.

Såfremt det er påkrævet for at løse opgaven, etableres der samarbejde med andre offentlige myndigheder.

H. C. Petersensvej 2 - opførelse af 3 etageejendomme og 1 rækkehus

RESUMÉ

Benny Dall (Ø) har ved mail af 28 juni 2017 anmodet om, at byggesagen på H.C. Petersens Vej 2 behandles politisk.

Der er den 8. maj 2017 ansøgt om byggetilladelse til opførelse af 19 boliger, fordelt på 3 etageejendomme i 3 etager, samt 1 rækkehus i 2 etager med dertilhørende tagterrasser.

Byrådet vedtog den 25. april 2016 kommuneplantillæg 40 og lokalplan 0022-12 Ved H.C. Petersens Vej – et havebolig/etageboligområde.

Det ansøgte har jf. forvaltningsloven, været i høring ved samtlige matrikulære naboer. Det er modtaget indsigelser fra 6 naboer.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte – med de foreslåede projektjusteringer - kan indeholdes indenfor lokalplanens rammer, og at byggeretten er overholdt.

Sagen behandles i

Plan og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der meddeles byggetilladelse til ansøgningen med de projektjusteringer, som er beskrevet i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Benny Dall (Ø) har ved mail af 28 juni 2017 anmodet om, at byggesagen på H.C. Petersens Vej 2 behandles politisk.

Der er den 8. maj 2017 ansøgt om byggetilladelse til opførelse af 19 boliger, fordelt på 3 etageejendomme i 3 etager, samt 1 rækkehus i 2 etager med dertilhørende tagterrasser.

Byrådet vedtog den 25. april 2016 kommuneplantillæg 40 og lokalplan 0022-12 Ved H.C. Petersens Vej – et havebolig/etageboligområde.

Lokalplanen tillader opførelse af 19 boliger, fordelt på 3 etageejendomme i 3 etager, samt 1 rækkehus i 2 etager med dertilhørende tagterrasser.

Lokalplanen 0022-12 foreskriver, at altaner, større vinduespartier og lignende skal placeres og udformes, så der ikke opstår væsentlige indbliksgener for nabobebyggelse.

Det fremgår endvidere af lokalplan 0022-12 at:

§ 7.4

Bebyggelse må have en højde af maksimum 11,5 meter som vist på lokalplanens illustration D. Bebyggelse med særlig markering må have en højde af maksimum 8,5 meter som vist på lokalplanens illustration E, samt kortbilag 4 og 5. Højden på de enkelte bygninger skal måles fra de angivne kotehøjder på kortbilag 5.

Skorstene, ventilationsafkast og lignende må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

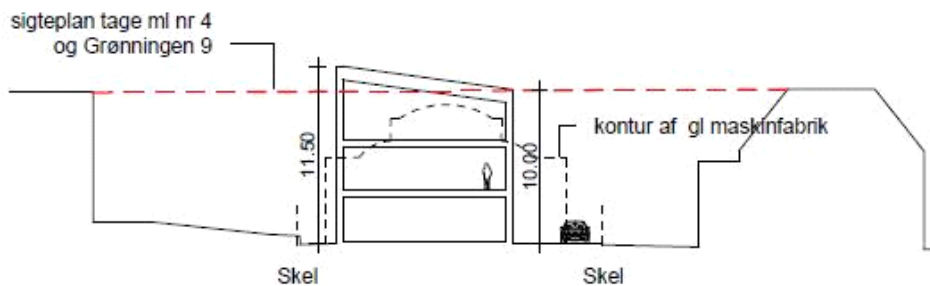


Illustration D.
Bebyggelsen maksimale højde for 3 etager.

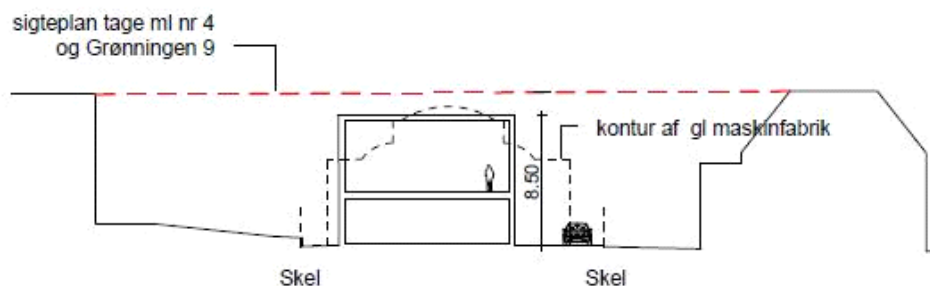


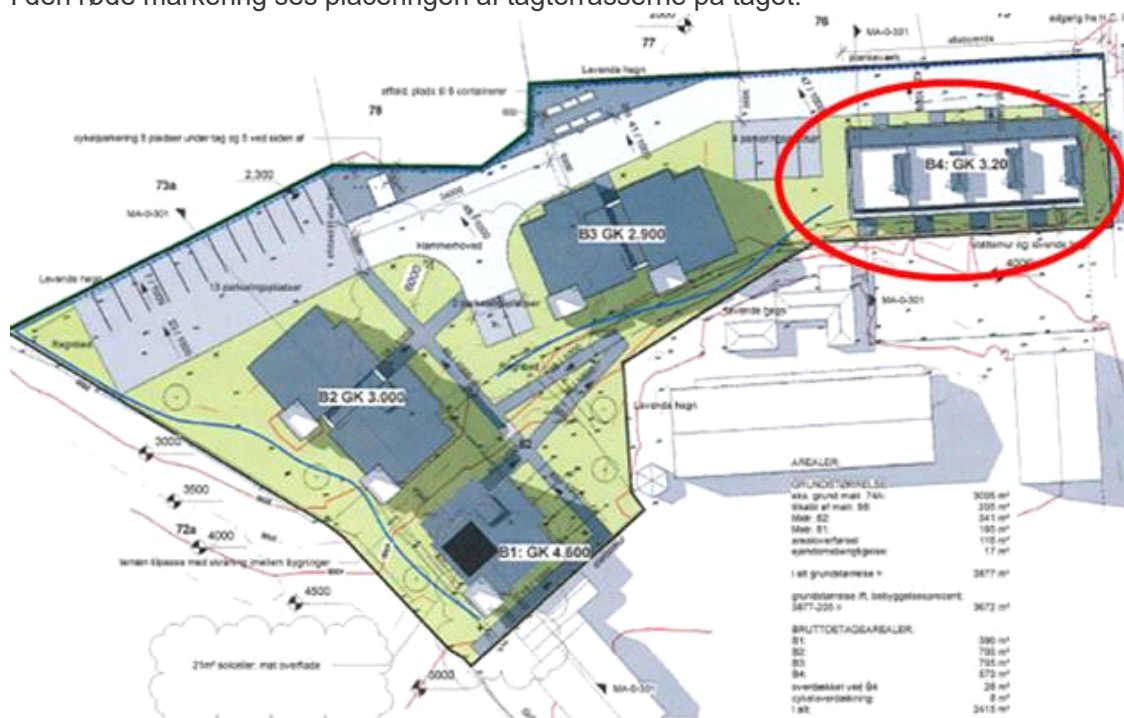
Illustration E.
Bebyggelsens maksimale højde for 2 etager.

Forvaltningen vurderer det ansøgte overholder lokalplanens oven viste bestemmelser, idet byggeriet jf. illustration D ansøges om en højde på maksimalt 10,3 meter, og byggeriet jf. illustration E, ansøges om en højde på maksimalt 8,4 meter inkl. trappetårnene til tagterrasserne.

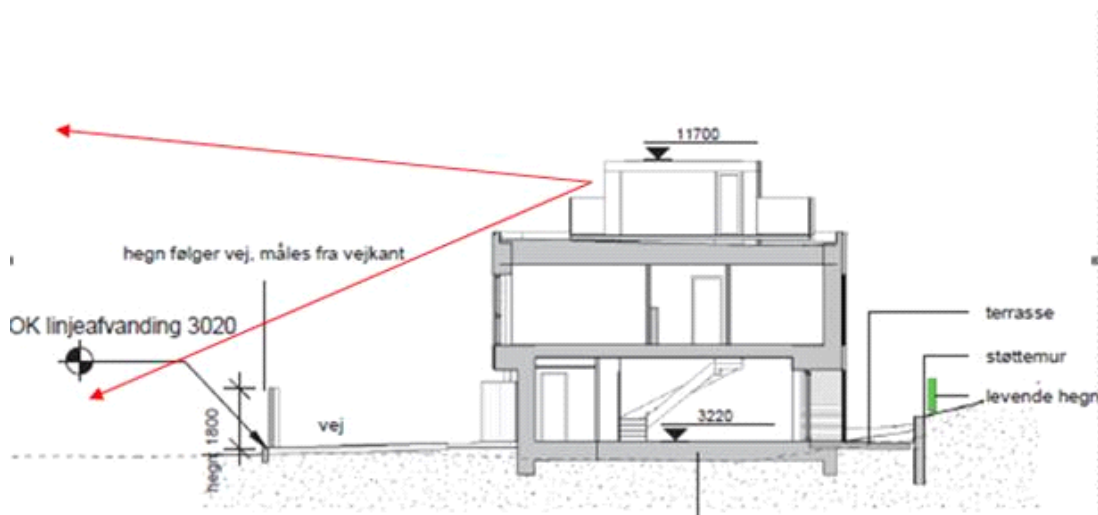
I den røde markering ses det, at der ansøges om 2 etager + tagterrasse, som lokalplanen foreskriver det.



I den røde markering ses placeringen af tagterrasserne på taget.



Forvaltningen har efter granskning af ansøgningsmaterialet bedt om et terrænsnit, som viser omfanget af indblik til den omkringliggende bebyggelse fra tagterrasserne. Tegningen viser en højde på værnet på terrassen på 1,1 meter og plankeværk i skel mod grønningen på 1,8 meter.



Projektet er sendt i partshøring jævnfør forvaltningsloven, til alle matrikulære ejere og beboere fordelt på i alt 145 adresser.

Ud af 145 adresser, har forvaltningen fået indsigelser fra 6.

Indsigelserne med forvaltningens bemærkninger, er anført i skemaet i bilag 1.

Indsigelserne drejer sig primært om:

- Indbliksgener fra tagterrasserne.
- Hegn/mur i skel.
- Overfladevand.
- Rystelser fra funderingsarbejde.
- Placering af miljøstation.
- Højder/etageantal.

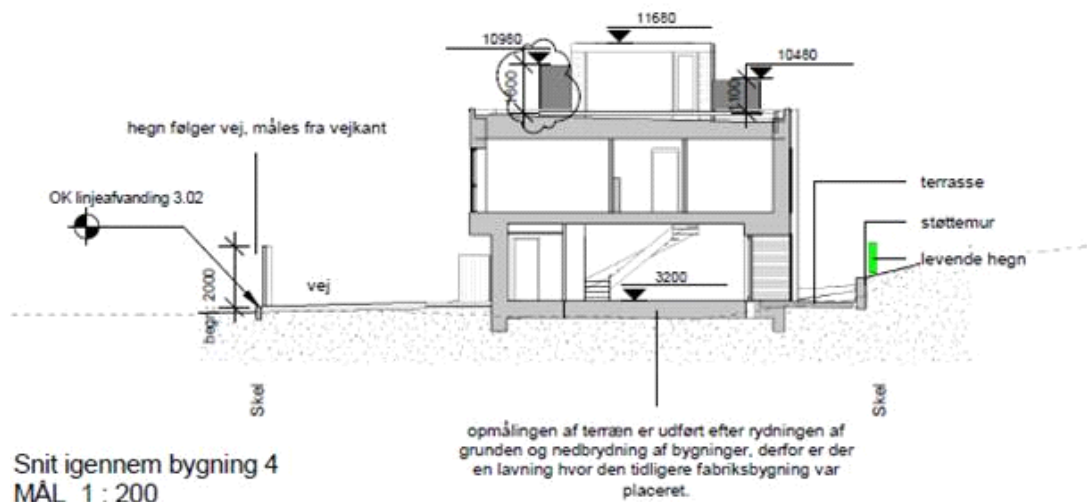
Efter endt partshøring har bygherre haft mulighed for at forholde sig til de indkomne indsigelser.

Bygherre og forvaltning har været i dialog, om de mulige indbliksgener mod Grønningen.

Bygherre har ændret projektet, så værnet på tagterrasserne forøges til en højde på 1,6 meter. Værnet vil blive udført som ugenomsigtigt glas, monteret på stål.

Dette vil efter forvaltningens vurdering reducere et muligt indblik væsentligt til den omkringliggende bebyggelse.

Endvidere vil bygherre opsætte 2 meter plankeværk langs Grønningen 9, 11, 13, 15.



Det vurderes, at der herefter ikke vil være væsentlige indbliksgener, ud over det forventelige i det pågældende område. Tagterrasserne er tilbagetrukket på tagkonstruktionen og værn opsættes i en tilpas udformning. Højden på byggeriet overholder ligeledes lokalplanens bestemmelser.

Der er kommet 4 indsigelser vedrørende bekymringer omkring overfladevand fra H.C. Petersens Vej 2. I ansøgningsmaterialet ses det, at overfladevand ledes til afløb. Regnvandet forsinkes på egen grund og er sikret mod overløb i form af kantsten rundt om P-pladsen. Der er i projektet taget stilling til lokalplanens bestemmelser, ligesom det også overholder de gældende regler og normer. Forvaltningen vurderer ikke, at indsigelserne giver anledning til ændring af projektet.

Der er kommet 2 indsigelser vedrørende mulig lugt og støj gener fra miljøstationen. Forvaltningen vurderer at miljøstationen er hensigtsmæssig placeret iht. lokalplanen. Der vil mod grønningen blive opsat et 2 meter højt plankeværk for at sikre en hensigtsmæssig afskærmning.

Udover ovennævnte vurderinger og med baggrund i lokalplanens bestemmelser, har forvaltningen i forhold til de øvrige indsigelser ikke vurderet, at der er grundlag for yderligere ændringer i byggeriet. Disse vurderinger, med dertilhørende bemærkninger foreligger i bilag 1.

Ud fra en samlet konkret vurdering, og på baggrund af ovennævnte projektjusteringer, anbefaler forvaltningen, at der gives byggetilladelse, i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Dispensation til midlertidig anvendelsesændring til klinik, Søndergade 35, 6000 Kolding

RESUMÉ

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0000-12, til en midlertidig anvendelsesændring fra butik til klinik i ejendommens stueetage.

Af lokalplanens § 3.1.3 fremgår det, at der i stueetagen alene må indrettes butik eller restaurant.

Den nye Planlovs § 19, åbner op for at der kan meddeles midlertidig dispensation fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles midlertidig dispensation til klinik i stueetagen på Søndergade 35, 6000 Kolding.

Sagen behandles i

Plan – og Boligudvalget.

Forslag

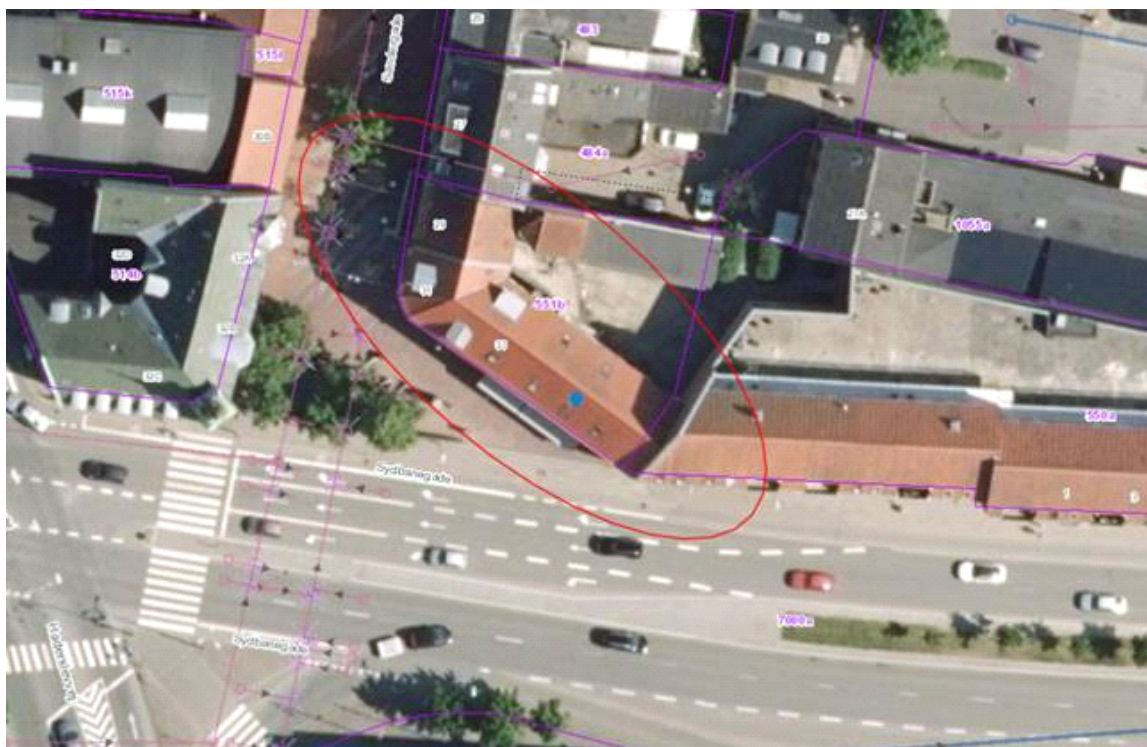
Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der gives en midlertidig dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0000-12, til at der kan indrettes klinik i stueetagen, Søndergade 35, 6000 Kolding, i 3 år.

Sagsfremstilling

Forvaltningen modtog 1. maj 2017 en forespørgsel fra Senada Schmidt og Morten Wolff Nielsen fra Wolff Clinic om muligheden for indretning af klinik i stueetagen på adressen Søndergade 35, 6000 Kolding.

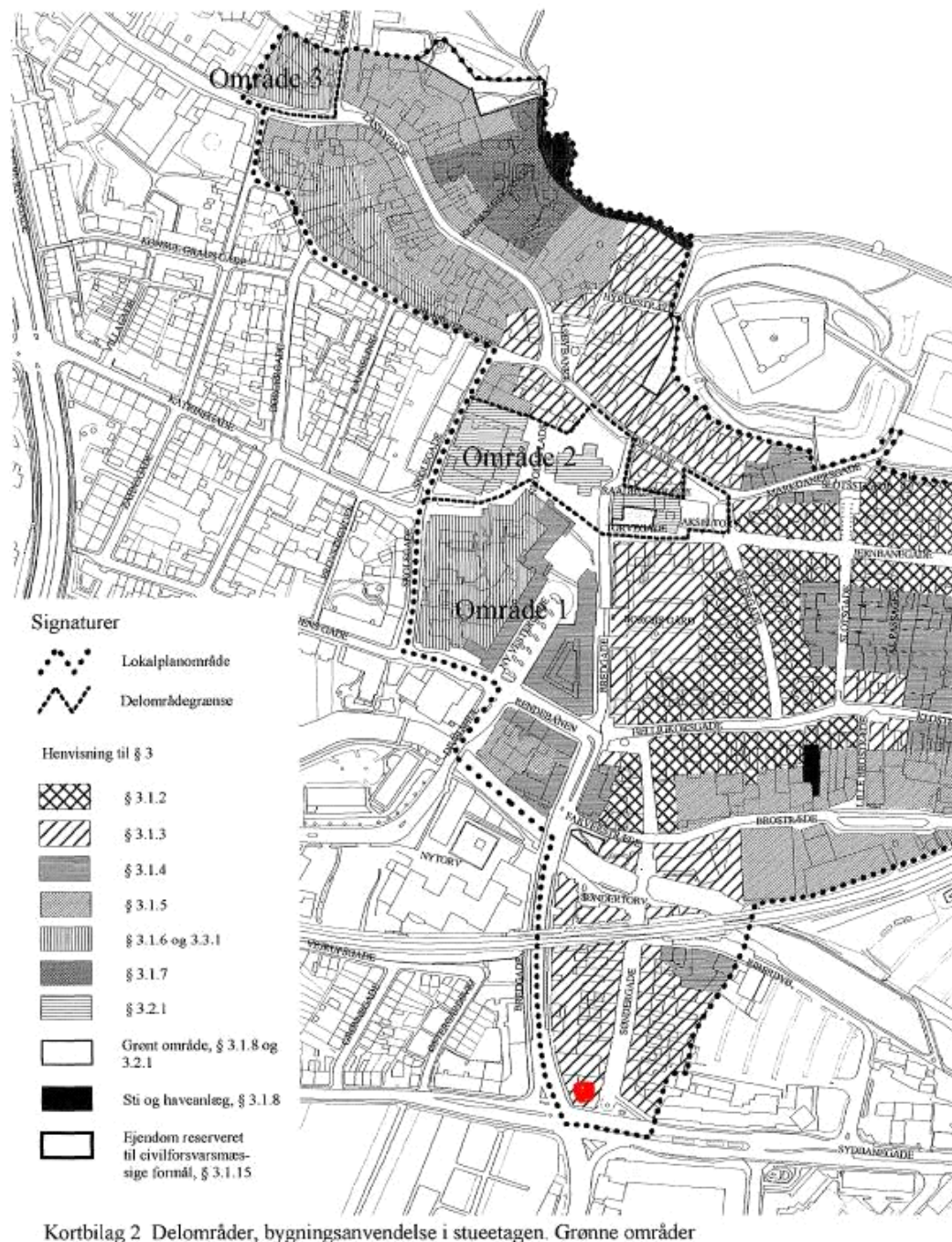
Wolff Klinik's egen beskrivelse af virksomheden findes vedhæftet som bilag 1



Det ansøgte er beliggende i stueetagen med placering ved den blå markering

Ejendommen er omfattet af lokalplan 0000-12. I lokalplanens § 3.1.3 står følgende:

"Inden for området vist med åben skrå skravering på kortbilag 2 må stueetagen kun indrettes til butikker til detailhandel og til restauranter."



Søndergade 35 er markeret med rødt.

Den 4. maj 2017 svarede forvaltningen tilbage, at en anvendelse som klinik umiddelbart var i strid med lokalplan nr. 0000-12, § 3.1.3, og at der skulle forventes et afslag, såfremt der alligevel blev søgt, idet der formentlig ikke kunne findes grundlag for at dispensere. Forvaltningen anviste andre områder i bymidten, hvor etablering af klinik i

stueetagen var mulig. Forvaltningen oplyste samtidig om, at den nye Planlov, som var på trapperne på det tidspunkt, forventedes at give nye muligheder for midlertidige dispensationer i særlige tilfælde, og at det ville være muligt at tages stilling til sagen på ny, når den nye planlov var gældende.

Den nye Planlov blev som bekendt vedtaget den 1. juni 2017 med ikrafttræden den 15. juni 2017 - og i forlængelse heraf har forvaltningen foretaget et fornyet vurdering af mulighederne for at etablere klinik på i stueetagen på ejendommen.

Forvaltningens har foretaget en partshøring og har den 1. juli 2017 modtaget en ny ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 0000-12, §3.1.3 fra Senada Schmidt fra "Wolff Clinic". Der er i ansøgningen ikke søgt om en specifik tidsgrænse.

Se ansøgningen, bilag 2.

Den nye Planlov:

Den reviderede Planlov, der trådte i kraft den 15. juni 2017, åbner op for, at der kan gives midlertidige dispensationer fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne i lokalplanerne, således at anvendelser, der er i strid med formåls- og anvendelsesbestemmelserne, i visse tilfælde, midlertidigt kan tillades.

Planlovens § 19

"Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40."

Ifølge lovbemærkningerne kan bestemmelsen bl.a. anvendes til at give dispensation til etablering af midlertidige aktiviteter i områder, hvor der er lokalplanlagt for en anvendelse, som først forventes realiseret senere. Det kan ligeledes være hensigtsmæssigt at give dispensation til en midlertidig anvendelse af områder, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis den eksisterende lokalplan indeholder bestemmelser vedrørende en aktivitet, der helt eller delvist er ophørt.

I lovbemærkningerne anføres, at der uanset tidsbegrænsningen bør udvises tilbageholdenhed med anvendelsen af dispensationsadgangen, idet der er tale om en undtagelse til lovens almindelige regel om, at videregående afvigelser kun kan foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Hvis plangrundlaget er forældet, men fortsat danner rammen om eksisterende anvendelse og aktiviteter, bør der som udgangspunkt tilvejebringes en ny lokalplan, hvor de forskellige interesser afvejes overfor hinanden.

Dispensationen må ikke stride mod uforenelige hensyn f.eks. i forhold til støj eller nærhed til risikovirkomheder. Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Forvaltningens vurdering

Ifølge det gældende plangrundlag kan der etableres butik i ejendommens stueetage. Ved butik forstås, efter Kolding Kommunes ramme for lokalplanlægning, detailhandelsbutik eller engroshandelsbutik, altså erhverv der sælger varer i modsætning til f.eks. en klinik som yder service eller som beskæftiger sig med tjenesteydelser.

Forvaltningen har påbegyndt et indledende arbejde på revision af plangrundlag i Kolding Bymidte, herunder bl.a. for ejendommen ved Søndergade 35. I planlægningen vil der være fokus på bl.a. bredere anvendelsesbestemmelser i stueetagen og afvejning af de forskellige interesser overfor hinanden.

Søndergade er desuden omfattet af et igangværende projekt "Søndergade – revitalisering af en handelsgade", som kan få indflydelse på fremtidig planlægning for området.

På grund af høj kompleksitet af planlægningen i bymidten er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastlægge forventet tidspunkt for afslutning af planprocessen.

En del af detailhandlen er siden bymidtelokalplanernes vedtagelse (herunder lokalplan 0000-41), blevet erstattet af cafeer, restauranter og andre serviceerhverv.

Forvaltningen er løbende fra erhvervslivet blevet spurgt om muligheden for at ændre på anvendelsen af stueetagerne i ejendommene i midtbyen, da det i takt med den dalende efterspørgsel på butikslejemål, har været vanskeligt at holde ejendommene, især i sidestrøgene, udlejet med den effekt, at det ønskede byliv og leben, som lokalplanen i øvrigt lægger op til, svinder.

En bredere anvendelse af stueetagerne til også at omfatte omdannelse af anvendelsen til serviceerhverv, som f.eks. klinikker, vil skabe yderligere grundlag for at bylivet styrkes.

Det er en forudsætning for at meddele dispensation, at der ikke ved den midlertidige anvendelsesændring er tale om så store ændringer, at reetablering ved ophør af den nye anvendelse bliver meget omkostningsfuld.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplan 0000-12 § 3.1.3, således at der på adressen Søndergade 35, 6000 Kolding, efter planloven, kan indrettes klinik i stueetagen, i 3 år.

Tidsbegrænsningen vil fremgå som et vilkår i dispensationen.

Forvaltningen lægger vægt på, at indretning af klinikken kan ske, uden større ombygning, og at den midlertidige anvendelse kan ophøre uden store samfundsøkonomiske tab.

Der lægges endvidere vægt på, at der med klinik i stueetagen på Søndergade 35, ikke ved ombygning ændres væsentligt på den samlede opfattelse af området, herunder, at der ikke på facaden mod strøget sker nogen væsentlig ændring fra butik til klinik.

Der arbejdes på en revision af lokalplanen, for området, hvor der er fokus på bredere anvendelsesbestemmelser i stueetagen og afvejning af de forskellige interesser overfor hinanden.

Foruden dispensation fra lokalplan nr. 0000-12, §3.1.3, kan anvendelsesændringen kræve byggetilladelse efter byggelovens §2, efter ansøgers indsendelse af de fornødne oplysninger til grund for forvaltningens nærmere vurdering.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Dispensation til midlertidig anvendelsesændring, til kollegieværelser, Buen 8, Kolding

RESUMÉ

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0000-41, til midlertidig anvendelsesændring til kollegieværelser (studieboliger).

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 0000-41. I anvendelsesbestemmelserne er anført, at stueetagen skal indrettes til butikker til detailhandel, restaurant, kulturelle formål og underholdning og til liberalt erhverv og offentlig og privat service, kontorer, klinikker m.v. såsom ejendomsmægler, rejsebureau, forsikring, bank og frisør.

Planlovens § 19, åbner op for at der kan meddeles midlertidig dispensation fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser, til studieboliger.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles midlertidig dispensation til kollegieværelser i stueetagen på Buen 8, 6000 Kolding.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der gives en midlertidig dispensation, fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0000-41, til at der kan indrettes kollegieværelser, i stueetagen, i 10 år.

Sagsfremstilling

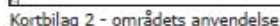
Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0000-41, til midlertidig anvendelsesændring til kollegieværelser (studieboliger).

Der er i ansøgningen ikke søgt om en specifik tidsgrænse.



I lokalplanens § 3.3, står følgende

Ifølge bestemmelsen er der ikke mulighed for bolig i stueetagen.



Den nye Planlov:

Planlovens § 19

“Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.”

Ifølge lovbemærkninger kan bestemmelsen bl.a. anvendes til at give dispensation til etablering af midlertidige aktiviteter i områder, hvor der er lokalplanlagt for en anvendelse, som først forventes realiseret senere. Det kan ligeledes være hensigtsmæssigt at give dispensation til en midlertidig anvendelse af områder, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis den eksisterende lokalplan indeholder bestemmelser vedrørende en aktivitet, der helt eller delvist er ophørt.

I lovbemærkningerne anføres, at der uanset tidsbegrænsningen bør udvises tilbageholdenhed med anvendelsen af dispensationsadgangen, idet der er tale om en undtagelse til lovens almindelige regel om, at videregående afvigelser kun kan foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Hvis plangrundlaget er forældet, men fortsat danner rammen om eksisterende anvendelse og aktiviteter, bør der som udgangspunkt tilvejebringes en ny lokalplan, hvor de forskellige interesser afvejes overfor hinanden.

Dispensationen må ikke stride mod uforenelige hensyn f.eks. i forhold til støj eller nærhed til risikovirksomheder. Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Med studieboliger forstås boliger, der udlejes til studieaktive uddannelsessøgende, hvor boligerne opfylder kriterierne for at modtage støtte efter lov om støttede private ungdomsboliger, lov nr. 1089 af 17. december 2002 eller tilsvarende regler for almene ungdomsboliger, jf. lovbekendtgørelse om leje af almene boliger, lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen har påbegyndt indledende arbejde på revision af plangrundlag i Kolding Bymidte, herunder bl.a. for ejendommen ved Buen 6-8. I planlægningen vil der være fokus på bl.a. nye anvendelsesbestemmelser i stueetagen og afvejning af de forskellige interesser overfor hinanden.

På grund af høj kompleksitet af planlægningen i bymidten er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastlægge forventet tidspunkt for afslutning af planprocessen.

Kolding er en hurtig voksende studieby, og der er stort behov for flere studieboliger i byen. Der er studieboligbyggerier på vej forskellige steder i byen. Det vurderes dog at skulle gå nogle år, før behovet for studieboliger er stillet på baggrund af lokalplanlægning i de pågældende områder.

Der er i 2016 forespurgt på muligheden for at ændre de øvrige etager på Buen 8, fra 1. sal og op, i ejendommen, fra hotel til kollegieværelser.

Det var forvaltningens vurdering, at dette kunne gøres uden byggetilladelse, da kravene i Bygningsreglementet til hotel og kollegieværelser er så væsentlig lig hinanden. Dette er derfor rettet i BBR-registeret, så de nu står registreret som kollegieværelser.

Det vil også være tilfældet i denne sag. Det er en forudsætning for at meddele dispensation, at der ikke er tale om en meget omkostningsfulde konstruktioner, der ikke kan fjernes igen. På denne baggrund vurderes det også at ændringen fra hotel til kollegieværelser, vil kunne gøres uden nogen større ombygning.

Forvaltningens anbefaling:

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplan 0000-41 § 3.3, således at der på grunden Buen 8, 6000 Kolding kan indrettes kollegieværelser, i stueetagen, i 10 år.

Tidsbegrænsningen vil fremgå som et vilkår i dispensationen.

Det vil blive stillet som et krav i en dispensation, at værelserne i stueetagen overholder kravene til studieboliger. Forvaltningen lægger vægt på, at indretning af kollegieværelser kan ske uden større ombygning, hvorfor der ikke er tale om en meget omkostningsfuld ændring.

Der lægges endvidere vægt på, at kollegieværelser, i stueetagen, på Buen 8, ikke vil ændre væsentligt på den samlede opfattelse af området, da der udefra ikke sker nogle væsentlige ændring fra Hoteldrift til kollegieværelser, i stueetagen på Buen 8.

Der arbejdes på en revision af lokalplanen, for området, hvor der er fokus på nye anvendelsesbestemmelser i stueetagen og afvejning af de forskellige interesser overfor hinanden.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan, Toldbodgade 16

RESUMÉ

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0036-13 til, midlertidigt, at bruge stueetagen i Toldbodgade 16, 6000 Kolding til hotellignende formål.

Anvendelsen til hotellignende formål er umiddelbart i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Planlovens § 19, åbner op for at der kan meddeles midlertidig dispensation fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles midlertidig dispensation til hotellignende virksomhed i stueetagen på Toldbodgade 16, 6000 Kolding.

Sagen behandles i

Plan – og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der gives en midlertidig dispensation, fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0036-13, til at der kan indrettes hotellignende virksomhed, i stueetagen, Toldbodgade 16, 6000 Kolding, i 3 år.

Sagsfremstilling

Forvaltningen modtog 28.juni 2017 en ansøgning om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0036-13 til, i en midlertidig ikke nærmere angivet periode, at bruge stueetagen i Toldbodgade 16, 6000 Kolding til hotellignende formål. Driften vil alene omfatte udlejning af 4 hotelværelser med tilhørende køkkenfaciliteter o.l. til selvbetjening.

Ansøger er Lisbeth Østerlund, som i forvejen driver Bed and Breakfast under navnet "Villa Gertrud" i det gamle sømandshjem i nærheden af det ansøgte, på adressen Østerbrogade 4, 6000 Kolding.

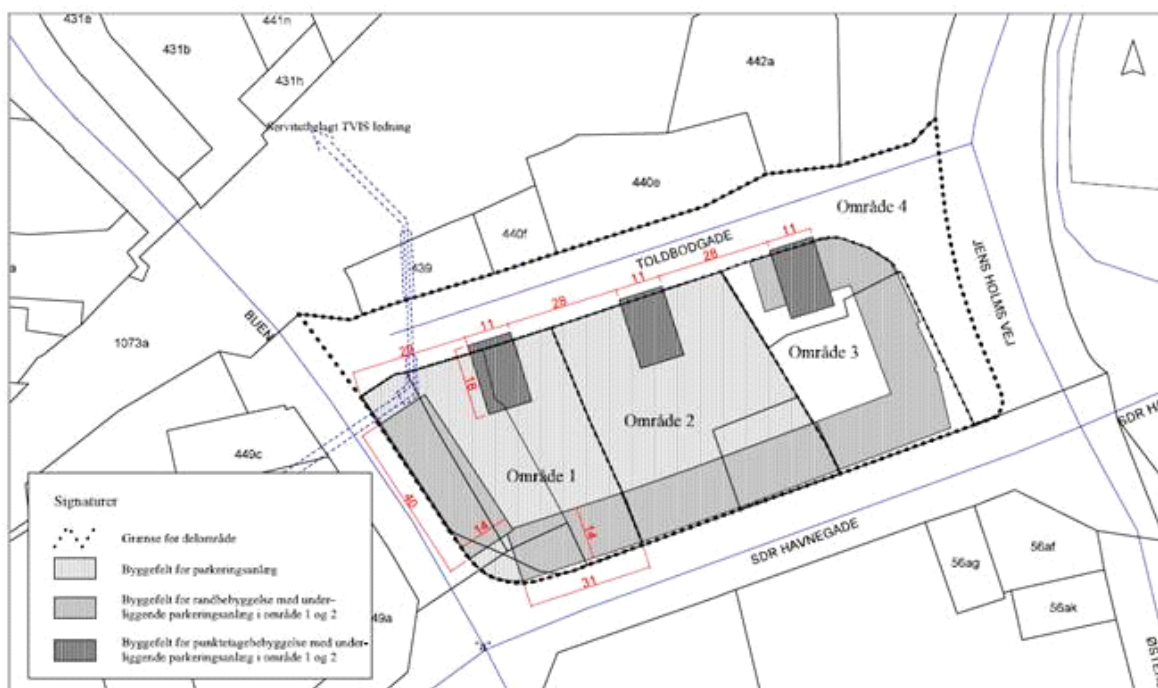
Det anføres i ansøgningen, at der med det ansøgte kan opfyldes et stigende behov for billig og bekvem overnatningsmulighed på havnen samtidig med, at funktionen vil kunne medvirke til at trække flere gæster til området.



Tolbodgade 16 er omkranset af en rød cirkel

Ejendommen er omfattet af lokalplan 0036-13. I lokalplanens § 3.3.3 står følgende:

Område 3 må kun anvendes som centerområde til liberale erhverv, restaurationsvirksomhed og håndværksvirksomhed uden gener for omgivelserne. Det samlede etageareal til restaurationsvirksomhed må højst udgøre 310 m², til håndværksvirksomhed højst 480 m².



Toldbodgade 16 ligger i område 3

Planlov

Den reviderede Planlov, der trådte i kraft den 15. juni 2017, åbner op for, at der kan gives midlertidige dispensationer fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne i lokalplanerne, således at anvendelser, der er i strid med formåls- og anvendelsesbestemmelserne, i visse tilfælde, midlertidigt kan tillades.

Planlovens § 19

“Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.”

Ifølge lovbemærkningerne kan bestemmelsen bl.a. anvendes til at give dispensation til etablering af midlertidige aktiviteter i områder, hvor der er lokalplanlagt for en anvendelse, som først forventes realiseret senere. Det kan ligeledes være hensigtsmæssigt at give dispensation til en midlertidig anvendelse af områder, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis den eksisterende lokalplan indeholder bestemmelser vedrørende en aktivitet, der helt eller delvist er ophørt.

I lovbemærkningerne anføres, at der uanset tidsbegrænsningen bør udvises tilbageholdenhed med anvendelsen af dispensationsadgangen, idet der er tale om en undtagelse til lovens almindelige regel om, at videregående afvigelser kun kan foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Hvis plangrundlaget er forældet, men fortsat danner rammen om eksisterende anvendelse og aktiviteter, bør der som udgangspunkt tilvejebringes en ny lokalplan, hvor de forskellige interesser afvejes overfor hinanden.

Dispensationen må ikke stride mod uforenelige hensyn f.eks. i forhold til støj eller nærhed til risikovirkksomheder. Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Forvaltningens vurdering

Ifølge det gældende plangrundlag kan der foruden restaurant og håndværksvirksomhed etableres liberalt erhverv i ejendommen.

Ved liberalt erhverv forstås, efter Kolding Kommunes rammer for lokalplanlægning, selvstændig erhvervsvirksomhed indenfor brancher, der ikke beskæftiger sig med hverken produktion eller salg af varer, men med forskellige former for serviceydelser som f.eks. advokat, praktiserende læge, revisor eller arkitekt. Udøvelsen af liberalt erhverv kræver som udgangspunkt en bestemt teoretisk uddannelse.

Den gældende lokalplan 0036-13 betragtes ikke længere som aktuel, fordi det siden vedtagelsen af lokalplanen i 2003 ikke er lykkedes at realisere de i lokalplanen beskrevne projekter med omfattende punkthuse og tilhørende parkeringsanlæg. Ny planlægning forventes at blive aktuel i den kommende tid. I den forbindelse vil forskellige interesser blive afvejet.

Ejendommen ligger i et område, som er under forandring. Syd for karréen, hvor Toldbodgade 16 ligger, gælder lokalplan 0036-71 som er offentliggjort 29. juni 2017. Her er der åbnet op for muligheden til at omdanne det tidligere erhvervsområde til blandet byområde med uddannelsesinstitutioner, erhverv og boliger i forventning om øget byliv.

Ligeledes forventes en omdannelse af de inderste havnearealer øst for Toldbodgade 16 fra havneerhverv til aktiviteter, som i større grad understøtter byliv.

Forvaltningen undersøger løbende muligheder for, at hele forbindelsen mellem campusområdet (syd for Toldbodgade 16) og banegården (nord for Toldbodgade 16) styrkes og bearbejdes.

Seneste anvendelse af stueetagen i Toldbodgade 16 har været som kontorer. Da lokalerne har stået tomme en tid, ses det som en mulighed for styrkelse af bylivet, at anvende lokalerne til hotellignende virksomhed.

Det er en forudsætning for at meddele dispensation, at der ikke ved den midlertidige anvendelsesændring er tale om så store ændringer, at reetablering ved ophør af den nye anvendelse bliver meget omkostningsfuld.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplan 0036-13, § 3.3.3, således at der på adressen Toldbodgade 16, 6000 Kolding, efter planloven, kan indrettes hotellignende virksomhed i stueetagen, i 3 år.

Tidsbegrænsningen vil fremgå som et vilkår i dispensationen.

Forvaltningen lægger vægt på, at indretning af den hotellignende virksomhed kan ske, uden større ombygning, og at den midlertidige anvendelse kan ophøre uden store samfundsøkonomiske tab.

Der lægges endvidere vægt på, at der med hotellignende virksomhed i stueetagen på Toldbodgade 16, ikke ved ombygning ændres væsentligt på den samlede opfattelse af området, herunder, at der ikke på facaden mod havnen sker nogen væsentlig ændring fra kontor til den ønskede anvendelse.

Der arbejdes hen imod en revision af lokalplanen, for området, hvor der er fokus på nye anvendelsesbestemmelser i stueetagen og afvejning af de forskellige interesser overfor hinanden.

Foruden dispensation fra lokalplan nr. 0036-13, §3.3.3, kræver anvendelsesændringen byggetilladelse efter byggelovens § 2, efter ansøgers yderligere oplysninger.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Orientering om forlængelse af anvisningsaftalen frem til ultimo maj 2018

RESUMÉ

Byrådet besluttede den 18. maj 2015 at anvisningsretten pr. 1. juni 2015 skulle gøres gældende til ledige almene familie- og ungdomsboliger i kommunen, og By- og Udviklingsforvaltningen indgik på den baggrund en fleksibel samarbejdsaftale om anvisningsret med kommunens boligorganisationer. Denne aftale havde oprindeligt udløb den 31. maj 2016 men aftalen blev inden udløb forlænget, så den var gældende frem til den 31. maj 2017. By- og Udviklingsforvaltningen har som følge heraf været i dialog med kommunens boligorganisationer om en yderligere forlængelse af aftalen frem til 31. maj 2018, hvilket alle boligorganisationerne har accepteret.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen om forlængelse af anvisningsaftale frem til den 31. maj 2018 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 18. maj 2015 at gøre brug af anvisningsretten, og By- og Udviklingsforvaltningen indgik derfor pr. 1. juni 2015 en 1-årig samarbejdsaftale med kommunens boligorganisationer om anvisning af boliger til flygtninge.

Den indgåede anvisningsaftale hvor boligorganisationerne stiller hvad der svarer til hver 4. ledige familie- og ungdomsbolig til en husleje på maksimalt 5.000 kr./måned ekskl. forbrug til rådighed for Kolding Kommune udløb oprindeligt den 31. maj 2016, men aftalen blev inden udløb forlænget frem til 31. maj 2017.

Kommunens anvisningsret anvendes til anvisning af boligsøgende flygtninge, som kommunen har pligt til at boligplacere. Henset til at kommunen fortsat forventes at skulle modtage yderligere flygtninge, har By- og Udviklingsforvaltningen været i dialog med boligorganisationerne omkring muligheden for endnu en forlængelse af aftalen.

Alle boligorganisationerne har meldt positivt tilbage og har indvilliget i at forlænge anvisningsaftalen frem til den 31. maj 2018 på uændrede vilkår.

Boligorganisationerne har for de tidligere aftaleperioder fra den 1. juni til den 31. maj estimeret, at der forventeligt kunne stilles ca. 80-90 familieboliger og ca. 110 ungdomsboliger til rådighed for kommunen i henhold til aftalen. Kommunen har dog ikke tidligere benyttet anvisningsretten til familieboligerne fuldt ud, hvilket skal ses i sammenhæng med at det grundet flygtningenes økonomiske råderum har været nødvendigt at afslå en del af tilbuddene. Der er ikke i de forgange aftaleperioder gjort brug af anvisningsretten til ungdomsboliger i nævneværdig grad.

På baggrund af ovenstående vurderes det at boligorganisationerne i lighed med tidligere år vil kunne stille ca. 80-90 familieboliger og ca. 110 ungdomsboliger til under 5.000 kr./mdr. ekskl. forbrug til rådighed for kommunal anvisning i perioden fra den 1. juni 2017 til den 31. maj 2018.

I praksis fungerer aftalen sådan, at boligorganisationerne på baggrund af et estimat stiller ledige familie- og ungdomsboliger til rådighed for kommunen, indtil kommunen har opnået rådighed over, hvad der svarer til hver 4.

ledige familie- og ungdomsbolig under den fastsatte husleje i den enkelte boligorganisation set over en 12 måneders periode. Aftalen åbner således op for, at kommunen i de perioder hvor boligbehovet er størst kan få mere end hver 4. ledige bolig stillet til rådighed, mod at kommune i andre perioder får færre boliger tilbudt. Såfremt kommunen afslår et boligtilbud, tæller boligen ikke med i kvoten.

Når kommunen gør brug af anvisningsretten, betaler kommunen leje fra det tidspunkt hvor boligen stilles til rådighed for kommunen og indtil udlejning sker, ligesom kommunen garanterer for anviste lejeres betaling af istandsættelsesudgifter ved fraflytning.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Årlig status 2017 vedrørende boligorganisationernes låneomlægninger

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 kommunal garantier, såfremt betingelserne i konverteringsbekendtgørelses § 5 er overholdt. Forvaltningen fremlægger hermed en årlig statusorientering over de godkendte låneomlægninger i perioden fra den 19. august 2016 til den 1. august 2017.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

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 12. september 2016 modtaget en række anmodninger om låneomlægninger fra boligorganisationerne i kommunen.

Af nedenstående oversigt fremgår de anmodninger om låneomlægninger der modtaget og godkendt i perioden fra den 19. august 2016 til den 1. august 2017.

Boligselskabet Kolding	Dato for godkendelse	Oprindeligt lån kr.	Nyt lån kr.	Garanti på lånet %
Afdeling				
1	04.11.2016	7.800.000	7.135.000	0
21	20.12.2016	838.000	646.000	0
Arbejdernes Andels-Boligforening				
Afdeling				
76	02.05.2017	4.778.000	4.552.000	0
1	09.05.2017	2.824.000	2.366.000	0
1	09.05.2017	2.898.000	2.430.000	0
14	02.05.2017	3.900.000	3.664.000	0
14	02.05.2017	3.747.000	3.517.000	0
62	02.05.2017	3.407.000	3.204.000	0
29	09.05.2017	5.787.000	5.499.000	0
81	09.05.2017	6.300.000	5.903.000	0
12	09.05.2017	1.421.000	1.203.000	0
72	09.05.2017	2.986.000	2.825.000	0
18	09.05.2017	1.120.000	1.109.000	0

18	09.05.2017	5.398.000	5.056.000	0
75	09.05.2017	5.590.000	5.266.000	0
7	09.05.2017	6.200.000	5.810.000	0
7	09.05.2017	3.419.000	2.858.000	0

Alle konverteringerne overholder bestemmelserne i konverteringsbekendtgørelsen. Bkendtgørelsens § 5 fastlægger de generelle betingelser for konvertering af realkreditlån i støttet byggeri, herunder betingelser i forhold til låneprovenu, 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.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Budget 2018 med overslagsår 2019-2021, ændringsforslag for Ejendoms- og boligpolitik

RESUMÉ

Der er udarbejdet yderligere 2 ændringsforslag:

- Byfornyelse og boligforbedring
- Samlet pulje til langsigtet strategi og omdannelse af eksisterende byområder

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at ændringsforslagene medtages i kataloget over ændringsforslag til budgetlægningen 2018-2021.

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet 2 nye ændringsforslag.

Ændringsforslagene er udarbejdet under hensyntagen til Kolding Kommunes vision og de fokusområder, der er besluttet i Plan- og Boligudvalget.

(1.000 kr.)

Forslagnr.	Tekst	Drift/Anlæg	2018	2019	2020	2021
EJD-A-04	Byfornyelse og boligforbedring	Anlæg	1.500	3.000	3.000	3.000
EJD-A-05	Samlet pulje til langsigtet strategi og omdannelse af eksisterende byområder	Anlæg	900			
	Drift i alt					
	Anlæg i alt		2.400	3.000	3.000	3.000
	Samlet		2.400	3.000	3.000	3.000

Kort beskrivelse af ændringsforslagene:

EJD-A-04 - Byfornyelse og boligforbedring

Med Folketingets beslutning truffet d. 21. marts 2017 om finansieringen af Lov om midlertidig jobpræmie til langtidsledige synes det meget sandsynligt, at Kolding Kommune ikke i fremtiden vil få andel i den stærkt reducerede statslige ramme til byfornyelse. Det vil dermed være op til Kolding Kommune selv at finansiere støtte til: nedrivning af faldefærdige bygninger, skimmelsvampebekæmpelse og tilskud til renovering og sikring af kommunens bygningskulturarv - inkl. bygninger i UNESCO Verdensarvsområdet i Christiansfeld.

EJD-A-05 - Samlet pulje til langsigtet strategi og omdannelse af eksisterende byområder

Kolding Kommune arbejder for en række initiativer i forlængelse af erhvervsanalysen for Kolding Kommune, der blev gennemført i 2016. To af disse initiativer vedrører kommunens fremtidige fysiske udvikling i et langsigtet perspektiv og har en høj grad af kompleksitet.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Budget 2018, takster for Ejendoms- og Boligpolitik

RESUMÉ

Forslag til takster for 2018 på Ejendoms- og Boligpolitikens områder. Taksterne for 2018 fastholdes på samme niveau som i 2017.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at takster for Ejendoms- og Boligpolitikens områder godkendes med henblik på at indgå i budgetforslaget for 2018.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår følgende takster for 2018 vedr. Ejendoms- og Boligpolitik. Taksterne for 2018 fastholdes på samme niveau som i 2017.

Husleje

Ved beboelseslejemål opkræves omkostningsbestemt leje eller det lejedes værdi forud for 1 mdr. ad gangen. Der opkræves indskud/depositum. Ved erhvervslejemål opkræves markedslejen. Afhængig af lejemålets stand opkræves depositum. Folkeoplysende foreninger opkræves ikke husleje i kommunale bygninger.

Leje af landbrugsjord

Lejeindtægter for landbrugsjord	2017	2018
	Pris	Pris
Større samlede arealer (over 10 ha.)	Prisen fastsættes via offentligt udbud og for 5 år ad gangen	Prisen fastsættes via offentligt udbud og for 5 år ad gangen
Mindre arealer (< 10 ha.)	Prisen fastsættes efter individuel forhandling og reguleres med en årlig stigning på 3 %	Prisen fastsættes efter individuel forhandling og reguleres med en årlig stigning på 3 %

Grusgrav

	2017	2018
	Pris	Pris
Areal A		
Engangsarrangementer, maks. 3 dage. Pr. dag	500 kr.	500 kr.
Areal B	300 kr.	300 kr.

Engangsarrangementer, maks. 3 dage. Pr. dag	2.000 kr.	2.000 kr.
Fast ugedag i 6 mdr. jan.-jun. eller jul.-dec.		

Byparken Øst

	2017	2018
	Pris pr. arrangement 1.000 kr. + 100 kr. pr. dag til dækning af driftsudgifter	Pris pr. arrangement 1.000 kr. + 100 kr. pr. dag til dækning af driftsudgifter
Byparken Øst samt Cirkuspladsen		

*Kolonihaver**

		2017	2018
		Pris	Pris
Lejemål for haveforeninger	kr./m2	1,00 kr.	1,00 kr.
Lejemål for Kæmnerengen	kr./m2	2,00 kr.	2,00 kr.
Haveforeningen "Springbjerg"	kr./m2	1,00 kr.	1,00 kr.

Byggesagsgebyrer

	2017	2018
Timetakst for alle byggesager	760	767 *)

*) Forhøjelsen svarer til prisfremskrivning af taksten for 2017

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bevillingsstatus pr. 31. juli 2017 for Plan- og Boligudvalget

RESUMÉ

Bevillingsstatus pr. 31. juli 2017 for Plan- og Boligudvalget.

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 31. juli 2017 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Rengøringsafdelingen	-886.000	1.443.906	-163%	1
Plan, byg og ejendom	384.000	-560.709	-146%	2
Byfornyelse	4.420.000	2.210.897	50%	3
I alt	3.918.000	3.094.095	79%	

Note

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

2: Pga. forsinkelser ift. implementeringen af nyt økonomisystem er der forsinkelser med opkrævningerne.

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

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 31. juli 2017 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	-444.000	184.186	-41%	4
Ejendomme til salg	411.000	59.930	15%	4
I alt	-33.000	244.116	-740%	

Note

4: Forbruget svinger en del over året.

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen pr. 31. juli 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Ældreboliger	-16.614.000	-9.753.315	59%	

For Plan- og Boligudvalget kan Budgetrealiseringen pr. 31. juli 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Plan- og Boligudvalget	40.000	17.360	43%	

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Ejendoms- og Boligpolitik, bevillingskontrol medio 2017

RESUMÉ

Bevillingskontrol pr. 30. juni 2017 for Ejendoms- og boligpolitik.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at bevillingskontrollen pr. 30. juni 2017 sendes til byrådets tiltrædelse.

Sagsfremstilling

Der gennemføres bevillingskontrol medio 2017.

Bevillingskontrollen skal indeholde budgetmæssige tilpasninger og skal være udgiftsneutral i forhold til forbrug af likvide aktiver.

Der er ingen bevillingsmæssige ændringer ved denne bevillingskontrol.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Deltagelse i aktiviteter

RESUMÉ

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

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

Sagsfremstilling

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

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Sagen blev drøftet. Der blev ikke noteret aktiviteter.

Kommunikation fra udvalget i perioden 1. august til 21. november 2017

RESUMÉ

Økonomiudvalget har på mødet den 19. juni 2017 besluttet, at de stående udvalg i perioden fra den 1. august 2017 og frem til kommunalvalget på udvalgmøderne beslutter, hvad der skal kommunikeres.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget drøfter og beslutter, hvilke sager, der kommunikeres med bistand fra forvaltningen.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget behandlede den 19. juni 2017 en sag vedr. "Rammer for politisk betjening - valg 2017. (sag nr. 11).

Af sagen fremgår følgende:

Det gælder generelt, at den støtte, forvaltningen kan yde politikerne i form af både oplysninger, bistand, udgiftsgodtgørelse og støtte, skal være nært knyttet til det kommunale hverv. Der kan således ikke fra kommunens side ydes bistand, godtgørelse eller støtte til f.eks. private eller partipolitiske aktiviteter.

Der er vedhæftet et forslag til rammer for politisk betjening i forbindelse med kommunalvalget 2017. Følgende fremgår heraf:

"Kommunikation:

I perioden fra den 1. august 2017 og frem til kommunalvalget er det udvalgene, der på udvalgmøderne beslutter, hvad der skal kommunikeres.

I perioden fra den 21. oktober 2017, og indtil der er indgået en konstitueringsaftale, kommunikeres ikke fra kommunen med politiske citater og deltagelse. Dette gælder for hele kommunen og for alle kommunikationsprodukter som pressemeddelelser, indlæg, foto/video og øvrig kommunikationsassistance etc. Der vil naturligvis blive kommunikeret om den daglige drift i det omfang, det er nødvendigt. Her vil administrationen/forvaltningerne stå som afsendere.

Taleoplæg:

Der udarbejdes på sædvanlig vis taleoplæg til de byrådsmedlemmer, der har behov for dette til varetagelsen af deres kommunale hverv. Det betyder, at borgmesteren/stedfortræderen for borgmesteren betjenes af kommunikationsafdelingen, mens udvalgsformænd betjenes af fagforvaltningerne.

Foto og logo:

Kommunens fotos må anvendes af kandidater, hvis kommunen har gjort dem offentligt tilgængelige på kommunens hjemmeside eller sociale medier, og hvis kommunen ikke herved pålægges en udgift. Kandidater må ikke anvende kommunens logo i deres eget valgmateriale, f.eks. valgplakater og valgfoldere.

Spørgetid

I henhold til punkt 7 i Reglement for skriftlig spørgetidsordning (vedtaget i Byrådet den 10. december 2007) bortfalder spørgetiden i en periode af 4 måneder forud for kommunalvalget.

Afholdelse af informationsmøder for kandidater

Der afholdes den 19. juni 2017 på KUC en informationsaften for potentielle kandidater til kommunalvalget. Der gives en introduktion til kommunens arbejde, opgaver og vilkår.

Der er desuden mulighed for at afholde individuelle informationsmøder for et partis potentielle kandidater i de enkelte forvaltninger.

Uddeling af valgmateriale på kommunens institutioner

Der må ikke uddeles valgmateriale eller valgrelaterede effekter (f.eks. balloner, rundstykker og slik) i kommunens bygninger og ved indgangene til kommunens enheder. Valgplakater ophænges i overensstemmelse med reglerne herom i lov om offentlige veje og lov om private fællesveje (link til loven:

<https://www.retsinformation.dk/eli/ft/201013L00120>)”

Økonomiudvalget godkendte rammerne for den politiske betjening – dog med en bemærkning om, at der under afsnittet kommunikation ikke ønskes den nævnte skærpelse fra den 21. oktober 2017.

Der er således lagt op til, at udvalgene i perioden fra den 1. august 2017 og frem til kommunalvalget på udvalgsmøderne beslutter, hvilke sager der kommunikeres med bistand fra forvaltningen.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Udvalget besluttede at kommunikere om sag nr. 2 sag nr. 15.

Orienteringspunkter

RESUMÉ

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Mundtlig orientering om biogas.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.

Orientering fra formanden

RESUMÉ

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

BESLUTNING PLAN- OG BOLIGUDVALGET DEN 14-08-2017

Godkendt.