

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 09-05-2016

Mødedato Mandag d. 09. maj 2016 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

Status for Arkitekturteam.....	3
Vurdering af etageboligbebyggelse ved Hviidsminde.....	4
Endelig vedtagelse af lokalplan 0229-52 ved Harteværket.....	8
Synopsis - Lokalplan 0733-31, Eltangvej 227, ferie- og fritidsformål.....	10
Ansøgning om låneoptagelse med kommunegaranti i afd. 165-6 Lejerbo, Kolding.....	13
Fældning af bøgetræer, Bytoften 27 og 29, Jordrup.....	14
Orientering om budgetlægning 2017.....	17
Bevillingsstatus pr. 31. marts 2016 for Plan- og Boligudvalget.....	19
Orienteringspunkter.....	21
Orientering fra formanden.....	22
Deltagelse i aktiviteter.....	23

Punkt 1: Status for Arkitekturteam

15/14497

Resumé

Temaorientering om status for Kolding Kommunes Arkitekturteam/Stadsarkitektfunktion.

Sagen behandles i

Plan-og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget vedtog den 9. marts 2015 at tildele arkitekt Michael Pagaard Madsen titlen som stadsarkitekt samt, at der oprettes et arkitekturteam bestående af Michael Pagaard Madsen og 2-3 arkitekter fra Planafdelingen og Byggesagsafdelingen.

Teamet skal årligt foretage en afrapportering til Plan- og Boligudvalget i form af en arkitekturpolitisk redegørelse, som kan give udvalget et indtryk af de resultater, der er opnået og de samarbejder, som kommunen har indgået i.

Der vil på mødet være en præsentation af status for arkitekturteamet.

På mødet deltager stadsarkitekt Michael Pagaard Madsen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-05-2016

Godkendt.

Bilag

Beretning om Stadsarkitekt og arkitekturteam, opstart og forankring

Punkt 2: Vurdering af etageboligbebyggelse ved Hviidsminde

14/9791

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har ført en dialog med bygherre ud fra et ønske om at kunne opføre 10.000 m² etageboliger i Hviidsmindeområdet. Der er afprøvet forskellige løsninger og det endelige projektforslag tager hensyn til en række forhold.

Hviidsmindeområdet har en stærk identitet og indeholder både bevaringsværdige bygninger og markante grønne træk. Arkitekturteamet vurderer, at projektforslaget er for massivt og dominerende i forhold til områdets nuværende karakter. Der vil kunne opnås forbedringer ved at bearbejde selve bygningernes udtryk, men det vil ikke være tilstrækkeligt til at opnå en harmonisk plan samlet set.

Bygherre forventer at kunne opføre mindst 9.764 etagemeter, som skitseret i projektforslaget, og er ikke tilbøjelig til at reducere projektet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter, om der skal igangsættes en planproces for etageboliger på Hviidsminde med et samlet etageareal på 9.764 m².

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget et ønske om at opføre 10.000 m² etageboliger i området ved Hviidsminde. Forvaltningen har siden august 2015 ført en konstruktiv dialog med bygherre om projektet. Bebyggelsesplanen er tilpasset af flere omgange, men det er forvaltningens vurdering, at det ønskede antal etagemeter ikke kan indpasses i området på en hensigtsmæssig måde.

Det har været bygherres afsæt i processen, at der skulle etableres de 10.000 m², og de ser de 10.000 m² som en forudsætning for at kunne skabe et økonomisk rentabelt projekt. Forvaltningen har i processen udfordret dette i forhold til en planmæssig og arkitektonisk vinkel.

Der blev i 2008 gennemført en arkitektkonkurrence, hvor vinderprojektet indeholdt 40 boliger i 5-6 punkthuse på 4 etager med én eller to lejligheder pr. etage.



Kortbilag 1 viser området ved Hviidsminde.

Eksisterende forhold

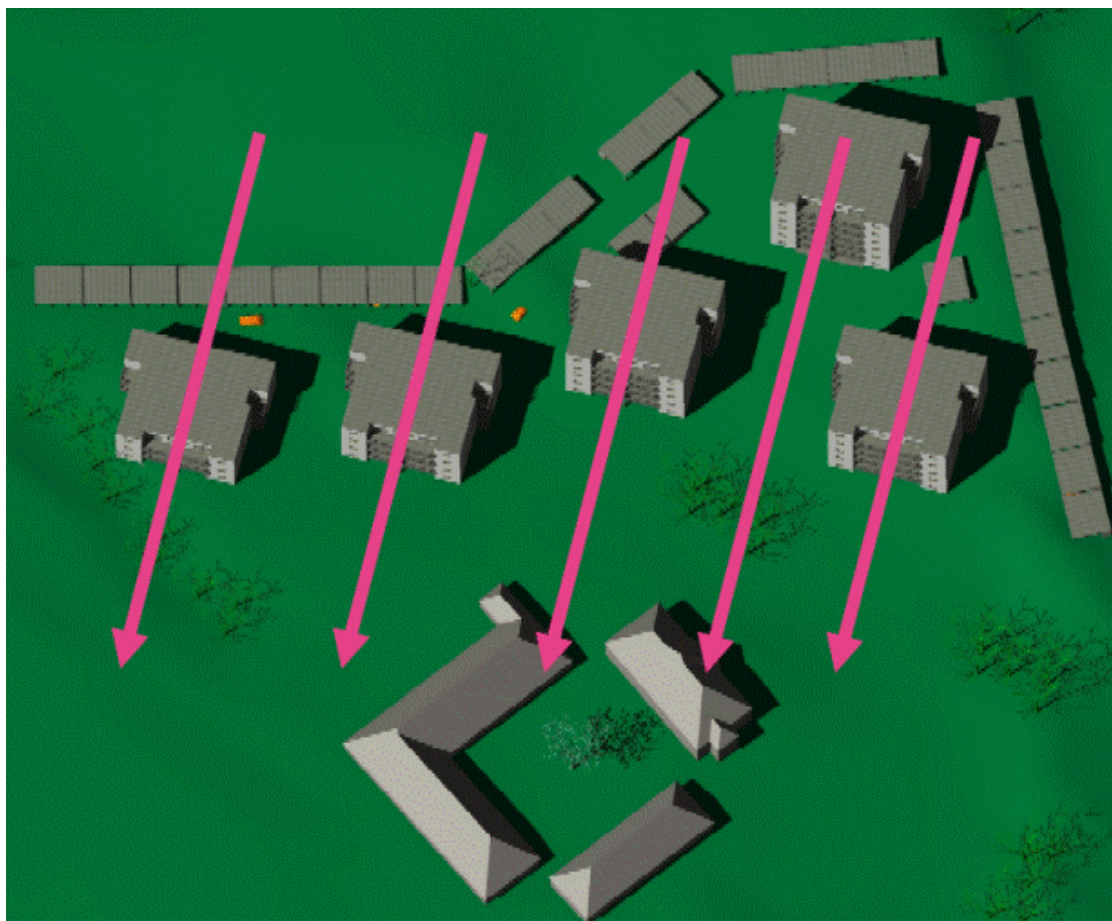
Området, der ønskes bebygget, udgøres af matr. nr. 430fe, 430fc og en del af 431ck som vist på kortbilag 1. Matr.nr. 430fe ejes i dag af bygherre. Matr. nr 430fc er i dag bebygget med et enfamiliehus, som forudsættes nedrevet, ved gennemførelse af projektet. Matr. nr. 431ck ejes af Kolding Kommune. På Fritids- og Idrætsudvalgets møde den 6. april 2016 besluttede et flertal (4 mod 2) at undlade at igangsætte forberedelserne til et salg af den skitserede trekant. Sagen er endnu ikke behandlet i Økonomiudvalget. Området udgør samlet et areal på ca. 18.000 m². Forudsætningen for dialogen omkring projektet har været hele arealet, der er vist på kortbilag 1.

Området er kendetegnet ved den fredede gårdbebyggelse Hviidsminde, der i dag anvendes til forskellige kontor erhverv samt træningscenter. Øst for Hviidsmindebygningerne ligger et grønt område med parklignende karakter og høje gamle træer. Nord for området ligger Kolding Ketchercenter med haller og tennisbaner. Tennisbanerne kan give anledning til støv og støjgener og en eventuel bebyggelse af Hviidsmindeområdet må ikke indskrænke anvendelsen af ketchercenteret. Det eventuelle salg af en del af matr. nr. 431ck giver fortsat mulighed for anlæg af yderligere to tennisbaner. Syd og vest for området ligger parcelhuskvartererne omkring Bornholmsvej og Sjællandsvej. Der er tale om traditionel åben-lav boligbebyggelse fra perioden 1960-1990 overvejende i 1 etage med enkelte boliger på 1½ etage. På østsiden af Fynsvej ligger Innovationsfabrikken som et stort volumen med en begrænset bygningshøjde.

Planforhold

Den gældende lokalplan 0517-13 er fra 1999 og dækker et større område omkring Hviidsminde, ketchercenteret og Bøgelundområdet mod nord. Lokalplanens område 3 omfatter Hviidsmindeområdet og giver mulighed for to firlængede gårdbebyggelser til uddannelsesformål. Byggeriets omfang må være op til 9.600 etagemeter med en bebyggelsesprocent 42. Bygningshøjden må være op til 2½ etage og 12,75 meter i forhold til en terrænkote på 40,5.

Området er omfattet af kommuneplanramme 0515.B1, der udlægger området til etageboligområde. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 og bygningshøjden 4 etager og 15 meter.



Kortbilag 2 viser den seneste projektskitse. Hele projektmappen ligger som bilag.

Vurdering

Der er blevet arbejdet ud fra en forudsætning om, at bygherre ønsker at opføre 10.000 etagemeter i området. I løbet af dialogen mellem bygherre og forvaltningen har projektets disponering gennemgået en udvikling, der gradvist har taget

højde for flere og flere forhold, f.eks. bygningernes højde og placering, vejføring, støjforhold og grønne elementer.

Bygningerne er forsøgt placeret nordligt i området, så de tager størst muligt hensyn til den eksisterende park med markante gamle træer. Den nuværende udformning af bygninger og parkering betyder, at der vil være en vis påvirkning af parkarealet. Det er lykket at fastholde et grønt strøg langs Bramdrupskovvej.

Det vurderes, at vejstrukturen er udformet hensigtsmæssigt, idet den er enkel og letforståelig. Ved at lægge vej og parkering langs den nordlige afgrænsning opnås en vis respektafstand i forhold til tennisbanerne. Parkeringsløsningen er godkendt af politiet. Etablering af parkeringskælder ville frigive mere plads til at opnå en bedre samlet plan.

Bygningerne er disponeret hensigtsmæssig i forhold til trafikstøj, da der holdes en vis afstand til Bramdrupskovvej og bygningerne vender bagsiden mod Fynsvej, så der ikke er altaner, der bliver udsat for trafikstøj. Der mangler dog stadig en detaljeret løsning af støjafskærmningen langs Fynsvej.

I forhold til bygningshøjden arbejdes der med den laveste bygning i 3 etager (9,60 meter) i den vestlige del af området tættest på den lave parcelhusbebyggelse. Bygningshøjden trappes op til 4 (12,60 meter), 5 (15,60 meter) og 6 (18,60 meter) etager mod øst, hvor det vurderes, at området kan bære en større bygningshøjde langs Fynsvej.

Den primære udfordring i projektet er at få placeret bygningskroppene hensigtsmæssigt i forhold til hinanden, så der bliver tilstrækkeligt med lys og luft i planen. I et tidligere forslag var der 6 punkthuse med 4 lejligheder på hver etage, hvor det umiddelbart som af for mange bygninger.

I et efterfølgende forslag var der 4 bygninger med 6 lejligheder på hver etage, hvilket bevirkede, at planen overordnet set virkede knap så overfyldt. Det betød, at det blev nogle massive volumener, der mistede punkthusenes elegance i det grønne område. I det seneste forslag skal der opføres 9.764 etagemeter fordelt på 5 punkthuse med 4 lejligheder på hver etage.

Alle bygninger har samme sydvestlige orientering og en hensigtsmæssig respektafstand til Hviidsmindebygningerne. De enkelte bygninger har et grundareal på ca. 400 m², hvilket er omtrent dobbelt så meget som punkthusene på Troldhedevej ved Bypark Øst. Det betyder, at bebyggelsen har et massivt udtryk på trods af afstanden mellem bygningerne.

Det er forvaltningens vurdering, at hvis der skal indpasses et byggeri på ca. 10.000 m², er det seneste projektforslag det bedste bud, og der forventes ikke at kunne opnås en bedre disponering ved en yderligere dialog. Der vil dog være behov for en bearbejdning af det konkrete byggeris arkitektur.

Arkitekturteamets vurdering

Ifølge arkitekturstrategien er identitet et centralt begreb. I områder med en selvstændig karakter eller med særlige kendetegn, f.eks. en bevaringsværdig bygning eller en markant beplantning, skal nye udviklinger tilpasses stedets eksisterende kvaliteter og styrke disse. Dette kan gøres ved at tage udgangspunkt i områdets kvaliteter, eksempelvis byggeskik, kulturarv, natur- og landskabstræk. Det har været grundlaget for forvaltningens dialog med bygherre og baggrunden for, at det er blevet anbefalet at opføre punkthuse, som kan tilpasses området.

Hviidsmindeområdet har en stærk identitet og indeholder både bevaringsværdige bygninger og markante grønne træk. Arkitekturteamet vurderer, at projektforslaget er for massivt og dominerende i forhold til områdets nuværende karakter. Bygningernes fodaftryk med fire lejligheder opleves for voldsomt og det vurderes at det ville være hensigtsmæssigt at reducere fodaftrykket med omkring 1/3.

Der vil også kunne opnås forbedringer ved at bearbejde selve bygningernes udtryk, men det vil ikke være tilstrækkeligt til at opnå en harmonisk plan samlet set. Vurderingen er, at 10.000 etagemeter er for stor en volumen i forhold til omgivelserne.

Bygherre forventer at kunne opføre mindst 9.764 etagemeter, som skitseret i projektforslaget, og er ikke tilbøjelig til at reducere projektet.

En eventuel lokalplan forventes, at kunne kategoriseres som en B-lokalplan uden synopsis set i lyset af den forudgående dialog.

Den videre proces

Der tegner sig umiddelbart muligheder i den fremadrettede behandling af projektet:

1. Der påbegyndes en egentlig lokalplanproces på baggrund af det seneste projektforslag med de forhold, der er beskrevet i sagsfremstillingen. I den proces indgår en arkitektonisk bearbejdning af bygningsudtrykket.

2. Der optages dialog med bygherre om en reduktion af bygningernes fodaftryk og hvis det ikke lykkes arbejdes der ikke videre med en lokalplan.
3. Der arbejdes ikke videre med projektet, da der ikke forventes at kunne opnå en tilfredsstillende løsning, jf. arkitekturteamets vurdering.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-05-2016

Plan- og Boligudvalget vurderer, at det fremlagte bebyggelsesforslag er for massivt og anmoder By- og Udviklingsforvaltningen om at optage fornyet dialog med bygherre med henblik på at få reduceret bebyggelsens omfang.

Bilag

Præsentation_hviidsminde - ændringer 20160413.pdf

Punkt 3: Endelig vedtagelse af lokalplan 0229-52 ved Harteværket

16/6478

Resumé

Endelig godkendelse af lokalplan 0229-52 ved Harteværket, som åbner op for etablering af tårn.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i 8 uger fra 9. februar – 5. april 2016. Der er ikke fremsendt indsigelse eller bemærkninger i høringsperioden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 0229-52 ved Harteværket for et område til kultur og fritidsformål vedtages.

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. februar 2016 at offentliggøre forslaget.

Lokalplanen understøtter udvalgenes fælles politiske fokusområde med grønne mødesteder, herunder arbejdes der målrettet med forbindelser, bl.a. ud til Ferup sø, som en del af det samlede projekt.

Forslag til lokalplan 0229-52 har været offentligt fremlagt i perioden 9. februar – 5. april 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen ikke modtaget indsigelser.

Vejdirektoratet har fremsendt en enkelt bemærkning, hvor de gør opmærksom på, at det bør fremgå af lokalplanen, at der er tinglyst byggelinjer på ejendommen, der kan have betydning for opførelse af byggeri og andre faste anlæg mv. på ejendommen.

Det udover gør de opmærksom på naturbeskyttelsesloven, da Vejdirektoratet er tilsynsmyndighed i forhold denne lov, når det gælder motorvejen.

Hovedformålet med lokalplanen er derfor at sikre mulighed for tilbygning til de fredede bygninger. Lokalplanen åbner op for, at der kan ske tilbygning af transformerbygningen i form af en forhøjelse af bygningen, så den bliver max 22,1 m. Kulturstyrelsen har meddelt tilladelse til den ændring.



Derudover er formålet med lokalplanen stadig at sikre muligheder for at etablere nye aktiviteter inden for området. Her tænkes etableret et vand- og energiekperimentarium - "Trykket" - som vil udspringe fra det eksisterende tilløbsbassin ned til transformerbygningen, og danne ryg for udendørs eksperimenter med vand med fokus på kropslig forståelse for kraft. Syd for transformerbygningen tænkes etableret en vandlegeplads, der udformes som en principmodel af Harteværket. Der kan endvidere etableres udendørs faciliteter for fitness, legeplads, picnicområde, bålplads mm. Det er målet, at aktiviteterne skal være unikke, originale og opsigtsvækkende. De skal forene fornemmelsen af vandets tryk og bevægelsesenergi, den besøgendes egen kropslige aktivitet, og det at kroppens arbejde kan omsættes til energi.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-05-2016

Godkendt.

Punkt 4: Synopsis - Lokalplan 0733-31, Eltangvej 227, ferie- og fritidsformål

16/6506

Resumé

Kolding Kommune har modtaget et projektforslag, hvori der er et ønske om at udvikle et oplevelsessted på Eltangvej 227A-B. Projektet indeholder mulighed for forskellige oplevelsesmuligheder i form af restaurant, mini bryggeri (i samarbejde med et eksisterende lokalt bryggeri), bed and breakfast, put and take sø/badesø og lign. udendørsaktiviteter.

Der er derfor et ønske om at ændre plangrundlaget på området og dermed skabe mulighed for at fastlægge områdets anvendelse til ferie- og fritidsformål og derved imødekomme projektudviklers ønske.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 0733-31 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 træffe beslutning om, at lokalplanen sendes i offentlig høring.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til erhvervsudvikling, hvor Kolding Kommune vil understøtte forskellige virksomhedstyper.

Baggrund og formål

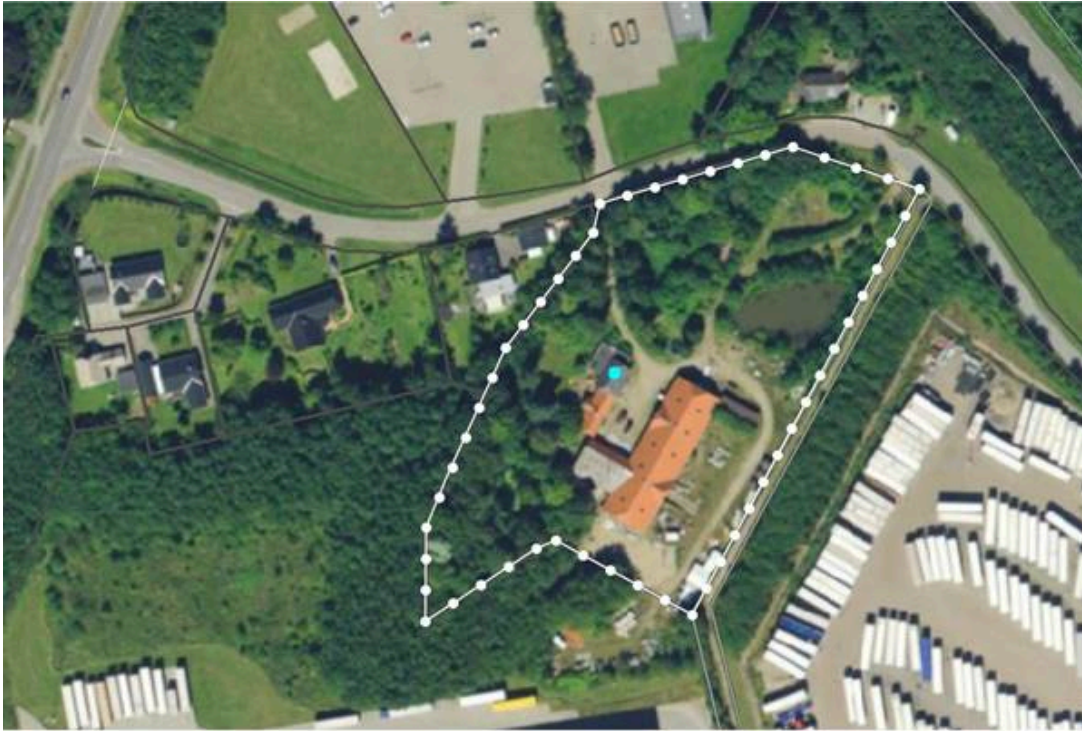
Kolding Kommune har modtaget et projektforslag, hvori der er et ønske om at udvikle et nyt oplevelsessted/resort i Kolding Kommune på Eltangvej 227A-B.

Den eksisterende lokalplan for området imødekommer et ønske fra beboerne i Lilballe om at fastholde karakteren af den eksisterende boligbebyggelse og sikre, at ny bebyggelse er til boligformål samt harmonerer med den eksisterende bebyggelse. Der skal tages størst muligt hensyn til dette i den nye lokalplan.

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom.

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i udkanten af den nordlige del af Kolding. Der er tæt kontakt til det åbne land og er i fin kontakt med motorvejsnettet via Højvangen. De nære omgivelser er en blanding af erhverv og boliger.



Planforhold

Overordnet set er det forvaltningens vurdering, at det er muligt at placere det ønskede projekt på ejendommen. I den videre proces skal det dog afklares nærmere, hvad projektets indvirkning er på omgivelserne. Ejendommen er omgrænset af erhverv, men samtidig er ejendommen en del af Lilleballe, som er fastholdt som boligområde.

Forvaltningen skal bemærke, at det kan være vanskeligt at placere sådanne projekter.

En lokalplanlægning for ejendommen skal fastlægge anvendelsen til ferie- og fritidsformål. Derudover skal nedenstående forhold vurderes nærmere.

- Under udarbejdelse af lokalplanforslaget skal det vurderes nærmere, om det er nødvendigt med etablering af støjafskærmning, da området er beliggende op ad et erhvervsområde
- Afdække hvordan der kan etableres et Bed and Breakfast-område med ca. 10 hytter på 25 kvm pr. stk. Samt mulighed for at opsætte en midlertidig hytteby, når disse ikke bruges til julehytter i Kolding.
- Afklare hvordan anvendelsen af udendørs arealer og aktiviteter skal være
- Trafikafvikling skal håndteres på lokalplanområdet således, at der opstår færrest mulige støjgener af naboejendomme og nærområdet. Parkeringsområdet vil komme til at ligge bag eksisterende lagerbygning, og spænde over et areal på ca 1200 kvm med plads til ca 30-40 biler.

Foreløbig situationsskitse over det ønskede projekt:



En vigtig del af ideologien bag projektet, er at være så bæredygtig som muligt, specielt i forhold til genbrug af både byggematerialer samt forskellige former for formidling af ”UpCycling” princippet (Upcycling er genanvendelse af affald som en værdifuld ressource, hvor man udnytter både den form affaldet er i, samt materialet affaldet er lavet af). Denne bæredygtighedstanke kan udfoldes via forskellige events, hvor man primært henvender sig til skoler, dagsinstitutioner og lign.

Kommuneplan og tillæg

Områdets nuværende anvendelse er haveboligområde med landsbypræg, samt at der på hver ejendom kun må opføres og indrettes én bolig. Området er desuden omfattet af kommuneplanramme 0733.BE1, dvs. et område til blandet bolig- og erhverv. Området er beliggende på matr. nr. 40 og omfattet af lokalplan 0551-21 Lilballe by – bevaring af et landsbymiljø. Det er derfor nødvendigt at lave et kommuneplantillæg sammen med lokalplanen for at ændre anvendelsen til ferie- og fritidsformål.

Miljøscreening

Der foretages en screening efter lov om miljøvurdering ved igangsættelse af lokalplanen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-05-2016

Godkendt.

Punkt 5: Ansøgning om låneoptagelse med kommunegaranti i afd. 165-6 Lejerbo, Kolding

16/4384

Resumé

Lejerbo Kolding har den 13. april 2016 ansøgt Kolding Kommune om godkendelse af låneoptagelse med tilknyttet kommunegaranti i forbindelse med udskiftning af tag i afdeling 165-6. Der er tale om en almen erhvervsafdeling til institutionsformål. Ejendommen har siden opførelsen i 1972-73 været udlejet til Kolding Kommune. Ejendommen huser i dag en SFO samt Pinjevejens Børnehus, der er en integreret daginstitution.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at låneoptagelse på 6 mio. kr. og udstedelse af pantebrev godkendes,

at der stilles 100 % kommunegaranti på lånet.

Sagsfremstilling

Lejerbo Kolding har ved henvendelse af 13. april 2016 ansøgt Kolding Kommune om tilladelse til optagelse af kreditforeningslån på 6 mio. kr. til finansiering af udskiftning af tag i afdeling 165-6, beliggende Pinjevej 2, Kolding. Der er tale om et 20-årigt kontantlån med en anslået årlig ydelse på 380.000 kr. Der søges ligeledes om 100 % kommunegaranti for låneoptagelsen. Der gøres opmærksom på, at der er tale om et budgetteret beløb, som vil blive endeligt reguleret i forbindelse med udarbejdelse af byggeregnskabet.

Optagelsen af det nye lån medfører ingen huslejestigning, da ydelsen kan finansieres inden for det allerede godkendte budget, der bl.a. dækker over et eksisterende lån til tag som udløber i 2016, ligesom afdelingens henlæggelser til fremtidig tagudskiftning kan reduceres.

Der er tale om en almen erhvervsafdeling som siden opførelsen i 1972-73 har været udlejet til Kolding Kommune til institutionsformål og ejendommen huser i dag en SFO samt Pinjevejens Børnehus, der er en integreret daginstitution. Det samlede lejede areal udgør 1.835 m².

Idet der er tale om en institutionsejendom findes der ingen afdelingsbestyrelse. Lejerbos organisationsbestyrelsen har på møde den 26. januar 2016 godkendt forslaget til udskiftning af tag.

Gennemførelse af projektet forudsætter ligeledes kommunens godkendelse af låneoptagelsen og kommunegarantien.

I medfør af almenboliglovens § 29 stk. 1 samt bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. kan udstedelse af pantebreve i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation kun ske med Byrådets godkendelse.

Da den ansøgte kommunegaranti ikke ydes til boligformål jf. lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2 men til institutionsformål og således til løsning af en kommunal opgave, vil en eventuel kommunal garanti skulle indgå i kommunens låneramme.

Centralforvaltningens bemærkninger

Garantistillelsen medfører en mindre lånemulighed i 2016 på 6,0 mio. kr., der i givet fald finansieres ved forbrug af likvide aktiver. Den mindre låneoptagelse i 2016 medfører en mindre årlig ydelse fra 2017 og frem på 0,35 mio. kr., der indregnes i de foreløbige bevillingsrammer for budgetperioden 2017 – 2020.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-05-2016

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 6: Fældning af bøgetræer, Bytoften 27 og 29, Jordrup

16/5149

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen modtog den 30. oktober 2015 en ansøgning om fældning af 2 bøgetræer på Bytoften 27, 6064 Jordrup.

Der blev den 26. november 2015 meddelt afslag på baggrund af den gældende og netop vedtagne lokalplan.

Forvaltningen modtog den 23. marts 2016 en ny ansøgning om fældning af 2 bøgetræer på Bytoften 27 og en ansøgning om 3 bøgetræer på Bytoften 29. Ved denne ansøgning er der anmodet om politisk behandling.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles tilladelse til fældning af 2 bøgetræer på Bytoften 27, 6064 Jordrup og 3 bøgetræer på Bytoften 29, 6064 Jordrup på vilkår af, at der plantes et tilsvarende antal nye bøgetræer, såfremt der ikke indkommer væsentlige indsigelser ved en naboorientering.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen modtog den 30. oktober 2015 en ansøgning om fældning af 2 bøgetræer på Bytoften 27, 6064 Jordrup.

Grundene er omfattet lokalplan nr. 1131-21, som blev vedtaget af Kolding Byråd d. 18. maj 2015.

Træerne er udpeget som bevaringsværdige jf. lokalplan nr. 1131-21. Der er også tinglyst en deklaration fra 1989, som forbyder grundejerne at fælde træerne, uden tilladelse fra kommunen.

Forvaltningen meddelte afslag den 26. november 2015 med den begrundelse, at de omhandlede træer, er specifikt udpeget som bevaringsværdige i en lokalplan, der netop var vedtaget.

Forvaltningen modtog den 23. marts 2016 endnu en ansøgning fra Bytoften 27 og en ansøgning fra Bytoften 29, om fældning af bevaringsværdige 2 bøgetræer på Bytoften 27 og 3 bevaringsværdige bøgetræer på Bytoften 29.

Der er anmodet om politisk behandling og forvaltningen har foretaget en ny vurdering i forhold til de konkrete træer.

Det fremgår i lokalplanens, § 1. punkt 6 at formålet er ”at sikre den grønne struktur og et grønt præg i landsbyen, ved at grønne områder, karaktergivende træer og beplantning bevares,”

En dispensation vil derfor som udgangspunkt være i strid med lokalplanens formål, og derfor ulovlig, jævnfør planlovens §19, medmindre at der udarbejdes en ny lokalplan.

I lokalplanens § 9.4 i er dog anført at: ”Eksisterende træer, alléer og levende hegn, markeret med særlig signatur på kortbilag 6, skal bevares og sikres med sædvanlig pleje og fornyelse. ”

Det er dermed ikke udelukket, at give tilladelse til pleje, beskæring eller fældning af træerne, hvis dette er konkret begrundet. Hvis der tillades fældning af træerne, vil der skulle fastsættes vilkår om at plantes nye træer.

En tilladelse vil kunne gives efter en naboorientering i hele planområdet, hvorefter der må foretages en konkret vurdering i forhold til eventuelt indkomne indsigelser.

Lunderskov Kommune har den 1 december 2005 givet dispensation til fældning af 2 ud af 4 bøgetræer på Bytoften 27, ud fra den gældende deklaration fra 1989.

Ansøgerne har ved ansøgningen oplyst, at træerne har en negativ indvirkning på jorden, med henblik på dyrkning og beplantning. Træerne skygger ligeledes meget for hus og have.

Naboerne på Bytoften 17, 15 og 25 har, via underskrift, tilkendegivet deres accept af en evt. fældning.

Teknikudvalget tiltrådte på møde d. 2. maj 2016 en forslag til proces om træstrategi og mulig revidering af retningslinjer for fældning af træer.

Dette omhandler Kolding Kommunes beplantninger og træer.

Ved borgerhenvendelser om generende træer vurderes træerne ud fra Retningslinjer for fældning og beskæring af træer på offentlige arealer, der blev politisk vedtaget i 2010. Retningslinjerne fungerer rigtig godt og har bevirket, at Vej og Park har kunnet give borgerne en god og ensartet service i forhold til spørgsmål om generende træer.

Borgerhenvendelserne resulterer altid i en konkret vurdering af træets placering, sundhedstilstand og værdi. Vurderingen tager udgangspunkt i den enkelte borgers situation, men også de omkringliggende arealer, det æstetiske udtryk samt almenhedens interesser vurderes.

Der er derfor indhentet bemærkninger fra Vej og Park, der har vurderet sagen ud fra tilsvarende retningslinjer som anvendes ved vurdering af Kolding Kommunes træer og beplantning.

Vej og Park har følgende kommentarer:

”Træerne er alle bøgetræer på ca. 70 år. De har altid stået frit og er dermed vandt til at være vindudsatte. De står derfor godt fast og er meget vindstabile.

Træ nr. 1 har betydelige barkskader i bunden af stammen. Kronen på træet viser tydelige tegn på at træet er svækket, da barkskaderne forårsager, at der ikke kan transporteres vand op i kronen. Da træet er svækket og samtidig står og hælder ud over vejen anbefales det, at træet fældes inden for relativ kort tid (et par år).

Træ nr. 6 og træ nr. 8 er begge træer med en såkaldt ”spidstvege” (træer hvor stammen deler sig i 2) Disse træer skal man holde øje med, da de risikerer at flække. Træerne viser pt. ikke tegn på at være ved at flække men det anbefales at der holdes øje med træerne for at sikre at de ikke viser tegn på ustabilitet.

De resterende træer fejler ikke noget og er alle sunde.

Når det kommer til det med om træerne generer uforholdsmæssigt, må anføres, at træerne generer mere end den ”tålegrænse” vi plejer at acceptere ud fra de retningslinjer vi arbejder efter. Grunden til det er, at der er tale om meget skyggegivende skovtræer, som tilmed står inde på ejernes grund. Ovenikøbet i den sydlige del af deres grund således at træerne kaster meget skygge i haverne.

Omvendt må man sige, at Jordrup er en by hvor der ikke er særligt mange store træer, så hvis man gerne vil have store træer, men de fordele de medfører, skal man selvfølgelig også gøre noget for at beskytte disse.”

Det er herefter, ud fra en samlet konkret vurdering, forvaltningens indstilling, at der gives tilladelse til fældning af de omhandlede træer. Det er dog en forudsætning, at der meddeles vilkår om plantning af nye træer af tilsvarende sort.



Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-05-2016

Godkendt.

Bilag

Bytoften 27 - bilag til PBU

004.jpg

001.jpg

002.jpg

003.jpg

Punkt 7: Orientering om budgetlægning 2017

16/5956

Resumé

Orientering om procedure og tidsplan for Plan- og Boligudvalgets budgetområder samt forslag til realisering af reduktion på 0,6 %, som er vedtaget i forbindelse med vedtagelsen af budgetproceduren for 2017.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning,

at reduktionen på 0,6 % udmøntes på vedligeholdelse af landejendomme.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 29. marts 2016 budgetproceduren for budget 2017.

Ud fra budgetproceduren er der udarbejdet nedenstående tidsplan for budgetlægning 2017 for Plan- og Boligudvalget:

Dato	Aktivitet
9. maj	<i>Plan- og Boligudvalget:</i> Orienteres om tidsplan, procedure for budget 2017 samt behandling af realiseringen af reduktion på 0,6 %
13. juni	<i>Plan- og Boligudvalget:</i> Orienteres om <ul style="list-style-type: none">• Udfordringer i forbindelse med rammeoverholdelse,• Ændringsforslag (udvidelsesønsker),• Takster, hvis disse er færdigberegnet.
20. juni kl. 10.00– 19.00	<i>Seminar, Byrådet:</i> Seminar hvor nødvendigt politisk råderum vedtages med udgangspunkt i: <ul style="list-style-type: none">• Nuværende budgetbalance.• Udvalgenes udfordringer i forhold til overholdelse af budgetrammer.• Regeringsaftalens foreløbige konsekvenser herunder omprioriteringsbidragets udmøntning.• Anbefalet maksimalt kasseforbrug i 2017.• Handlingsplan for effektiviseringsmålets endelige realisering
	Direktionen pålægges at udarbejde forslag til realisering af økonomisk råderum via en reduktion af serviceudgifterne.
8. august	<i>Plan- og Boligudvalget:</i> Orienteres om status for budgetlægning 2017 samt behandler eventuelle nye ændringsforslag og takstforslag for 2017

Efter behandlingen den 8. august 2016 af budget 2017 i Plan- og Boligudvalget følges den overordnede tidsplan for budgetlægning for Kolding Kommune.

I henhold til den vedtagne budgetprocedure for budget 2017, pålægges alle udvalg en reduktion af serviceudgifterne på 0,6 %.

For Ejendoms- og Boligpolitikområdet svarer det til 35.000 kr. årligt.

Nedenfor er en oversigt over reduktionsforslaget for Ejendoms- og boligpolitik.

Forslag nr.	Tekst	2017	2018	2019	2020
1	Landejendomme	35	35	35	35
I alt		35	35	35	35

For Ejendoms- og boligpolitikområdet foreslås det, at reduktionen findes i budgettet til landejendomme. Konsekvensen er reduceret mulighed for at vedligeholde ejendommene, hvilket resulterer i, at der kommer et vedligeholdelseefterslæb, som reducerer kapitalværdien.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-05-2016

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

Et mindretal (Benny Dall) stemte imod med følgende stemmeforklaring:

”Enhedslisten er modstandere af tekniske reduktioner i budgettet, ligesom vi har foreslået effektiviseringsmålene sat ned til det halve. Det var baggrunden for, at vi stemte imod den vedtagne budgetprocedure. Vi ønsker derfor ikke at indgå i prioriteringer, der indgår i processen”.

Punkt 8: Bevillingsstatus pr. 31. marts 2016 for Plan- og Boligudvalget

16/2661

Resumé

Bevillingsstatus pr. 31. marts 2016 for Plan- og Boligudvalget.

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen ultimo marts 2016 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Drift af byggemodninger samt jorder	1.957.000	367.731	19%		
Fælles formål, Kommunale Ejendomme og rengøringsafdeling	-2.131.000	-627.864	29%		
Andre faste ejendomme	220.000	-569.216	-259%		1
Byfornyelse	-1.042.000	-116.768	11%		
Ydelsesstøtte	3.345.000	1.098.534	33%		
	-3.241.000	-1.502.076	46%		
I alt	4.420.000	225.809	5%		
	2.107.000	28.097	1%		
I alt	5.635.000	-1.095.753	-19%		

Note:

1: Udgifterne har været mindre end lønfordelingen, hvorfor forbruget står som en indtægt.

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen ultimo marts 2016 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
--------------	-------------------------	---------------	---------	---------------------------	------

Udlejningsejendomme samt KUA	1.841.000	391.374	21%
	-2.373.000	-705.071	30%
Ejendomme til salg	347.000	112.754	32%
	0	0	0%
I alt	-185.000	-200.943	109%

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen ultimo marts 2016 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Forventet forbrugs- procent	Note
Ældreboliger	18.503.000	3.379.183	18%		
	-33.506.000	-10.578.671	32%		
I alt	-15.003.000	-7.199.489	48%		

For Plan- og Boligudvalget kan Budgetrealiseringen ultimo marts 2016 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Forventet forbrugs- procent	Note
Plan- og Boligudvalget	41.000	1.482	4%		
I alt	41.000	1.482	4%		

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-05-2016

Godkendt.

Punkt 9: Orienteringspunkter

Resumé

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

- Orientering om planlægning for boligområde ved Sletteskovvej

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-05-2016

Godkendt.

Bilag

Orientering om C-lokalplaner - maj 2016

Ndr Ringvej og vejbetjening.pdf

Punkt 10: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-05-2016

Godkendt.

Punkt 11: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-05-2016

Godkendt.