

# REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 08-06-2015

**Mødedato** Mandag d. 08. juni 2015 kl. 13:00

**Mødested** Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

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

## Indholdsfortegnelse

Pulje for Bæredygtig grøn Byudvikling.....	3
Lokalplan 0929-51 Ved Moshuse - fritidshuse i landzone - til drøftelse.....	6
Endelig vedtagelse af lokalplan 0941-52 Ved Stenderup Kirkeallé - et grønt område.....	9
Endelig vedtagelse af lokalplan 0816-11 Ved Overbyvej i Seest - boliger på Kløvkær.....	11
Endelig vedtagelse af 0532-51 for Hotel Kolding Fjord og Kommuneplantillæg 31.....	13
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0012-12 Klostergården med tilhørende kommuneplantillæg 29.....	15
Fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg 33, Ved Sletteskovvej, et boligområde i Nr. Bjert i 8.....	18
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0111-13 ved Ndr. Ringvej - et etageboligområde med tilhørens.....	20
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0025-13 Ved Engstien med tilhørende kommuneplantillæg 32.....	23
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0421-71 ved Ambolten i 8 ugers offentlig høring.....	26
Dispensation fra ny lokalplan 0931-61, Binderup strand.....	28
Forslag til ny vejføring mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej, Grønninghoved.....	31
Status på byggesagsgebyrer.....	33
Redegørelse om henvendelser vedr. sager om Teglgårdsvej 23 og 34.....	37
Forslag fra Benny Dall (Ø) om at anvende tomme, private boliger til boligplacering af flygtninge og.....	39
Boligaranti til studerende.....	41
Ansøgning om udgiftsneutral tillægsbevilling til anlægsbevilling vedr. p.nr. 4661 - Nedrivning Vons.....	42
Bevillingsstatus pr. 30. april 2015 for Plan- og Boligudvalget.....	44
Bevillingskontrol primo 2015 for Plan- og Boligudvalgets politikområder.....	47
Budget 2016 med overslagsår 2017-2019, status for budgetlægning for Ejendoms- og Boligpolitik..	48
Reduktionsforslag vedr. Ejendoms- og Boligpolitik til omstillingspulje.....	49
Budget 2016 med overslagsår 2017-2019, ændringsforslag for Ejendoms- og Boligpolitik.....	50
Orienteringspunkter.....	53
Orientering fra formanden.....	54
Deltagelse i aktiviteter.....	55

# Punkt 1: Pulje for Bæredygtig grøn Byudvikling

15/3495

## Resumé

Den 20. april 2015 har Kolding Kommune indsendt ansøgninger til puljen for Bæredygtig Byudvikling, der udmøntes af Erhvervsstyrelsen med regionalfondsmidler. Kolding Kommune har udviklet projekterne ”Smart Spildevand” og ”Bedre Brug af Byggeaffald”.

Projekterne er i tråd med Kolding Kommunes vision og udvalgspolitikkerne for henholdsvis Miljøudvalg, Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget.

## Sagen behandles i

Miljøudvalget, Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Miljøudvalget, Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget tager orienteringen til efterretning.

## Sagsfremstilling

Puljen adresserer udfordringerne, der kommer ved, at flere og flere flytter ind til de store byer. For at imødekomme disse udfordringer, ønskes der iværksat projekter, der på samme tid understøtter Kolding Kommunes vision og politikområder, på følgende områder:

### *Visionens mål:*

Iværksættelse og uddannelse: Projektet har til formål at øge andelen af innovative virksomheder, hvor uddannelsesinstitutionerne deltager, ligesom der er mulighed for studerende for at få økonomisk hjælp til at udvikle en ide.

Design: Der afholdes innovationslabs, hvor designmetoder benyttes til at udvikle nye ideer.

### *Politik:*

Følgende er uddrag fra udvalgspolitikkerne, der understøttes af dette projekt:

#### Miljøudvalget:

Projektet understøtter udvalgets ønske om at sikre at miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed er et overordnet princip. Det bidrager til arbejdet henimod en fossilfri energiforsyning. Endelig bidrager det til udvalgets fokus spildevand – herunder særligt fokus på dialog og inddragelse af borgere.

#### Teknikudvalget:

Projektet understøtter udvalgets ønske om at afprøve nye teknologier med henblik på at finde fremtidens bæredygtige løsninger. Det bidrager til at øge graden af genbrug, som er et væsentligt element i et bæredygtigt vækstsamfund. Endelig er der fokus på innovative løsningsmodeller.

#### Plan og Boligudvalget:

Projektet understøtter udvalgets ønske om at afprøve nye tendenser inden for byplanlægning og stille kommunens byrum til rådighed for demonstrationsprojekter, tests og nye ideer.

Helt konkret for puljen:

1. Affaldshåndtering og forebyggelse af affald: Effektiv og innovativ håndtering af byggeaffald.
2. Klima, vand og byer: Effektiv håndtering af vand gennem smarte byløsninger.

For at komme i betragtning til puljen, var der følgende grundlæggende krav:

- Kommunen skal have en ”Integreret Byudviklingsstrategi”.

- Der skal indsendes to projekter – det ene skal øge andelen af innovative små og mellemstore virksomheder, og det andet skal reducere energiforbruget i forbindelse med spildevand og/eller byggeaffald.
- Kun byer med mere end 30.000 indbyggere kan søge.

Ansøgningen er blevet udarbejdet i tæt samarbejde med Kolding Spildevand A/S og med Green Network som konsulenter.

”Den Integrerede Byudviklingsstrategi” er et sammenskriv af allerede eksisterende strategier som f.eks. kommuneplanstrategi, strategisk energiplan, klimatilpasningsplan, velfærdsstrategi, erhvervsstrategi, affaldsplan, socialøkonomisk strategi m.v. Der er således ikke nye visioner og mål i ”Den Integrerede Byudviklingsstrategi”, men alene tale om et sammenskriv, der er målrettet puljens krav.

#### Projekterne:

”Smart Spildevand” – indeholder følgende delprojekter:

Slotssøen anvendes som regnvandsbassin:

- Der etableres intelligente styringssystemer.
- Vandstanden i søen nedreguleres før et større regnskyl indtræder. Dermed kan søen forberedes til at modtage større mængder af overfladevand.

Dette projekt vil skabe synergi til klimatilpasningsprojektet, der kan takstfinansieres gennem Kolding Spildevand A/S. Der er elementer af det store, samlede projekt, der kun kan finansieres af den ene pulje og elementer, der kun kan finansieres af den anden pulje.

Boligforeninger i Brændkjær-området. Her laves rekreative og illustrative løsninger, vandløb og mulighed for at ”lege” med vand:

- Skaterbaner og andre rekreative anlæg.
- En it-model for den miljømæssige rentabilitet inden arbejdet udføres.
- Projektet kræver separering af overfladevandet fra spildevandet.

Dette område er udvalgt, da det er et forholdsvis stort område, og der opnås flere synergier. Det er i tilknytning til en større boligforening, som projektet forventes at kunne tilføre en værdi.

”Bedre Brug af Byggeaffald” – indeholder følgende delprojekter:

Virksomheder, der håndterer affald – eller nye, der ønsker at arbejde med genbrug af byggeaffald, inviteres til at deltage i projektet. Der vil blive afholdt 4 labs, hvor fagfolk, studerende m.v. inviteres til at drøfte problemstillingen og komme med løsninger. Projektet rummer ligeledes mulighed for at interesserede virksomheder kan søge om et mindre kontant tilskud (op til 50.000 kr.) til at arbejde med at udvikle en forretningsmodel.

#### Økonomi:

Projekterne er på tilsammen 8.900.000 kr. Der gives tilskud på 50 % svarende til 4.450.000 kr. fra Erhvervsstyrelsen.

	Medarbejdertimer Kolding Kommune. (Skatte- finansieret)	Renovationsafd. Kolding K. (bruger- finansieret)	Kolding Spildevand	Andre aktører	Tilskud
Smart Spildevand			3.434.950		3.434.950
Bedre brug af	500.000	250.000		261.850	1.011.850

byggeaffald

Ialt	500.000	250.000	3.434.950	261.850	4.450.000
------	---------	---------	-----------	---------	-----------

Den skattefinansierede andel ligger indenfor de opgaver, som løses i forvejen af forvaltningen. Udgiften under det brugerfinansieret område, afholdes indenfor det eksisterende budget.

*Tidsplan:*

Projekterne kan starte, så snart tilskuddet tildeles.

Tilsagn/afslag forventes at falde i juni måned 2015.

### **Beslutning Miljøudvalget den 01-06-2015**

Godkendt.

### **Beslutning Teknikudvalget den 01-06-2015**

Godkendt.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Godkendt.

## Punkt 2: Lokalplan 0929-51 Ved Moshuse - fritidshuse i landzone - til drøftelse

15/487

### Resumé

Forvaltningen arbejder på en ændring af plangrundlaget for fritidshusene ved Moshuse. Under arbejdet er indkommet væsentlige bemærkninger og nye oplysninger i forbindelse med den gennemførte for-offentlighedsfase.

Derfor har forvaltningen valgt at forelægge dilemmaerne fra for-offentlighedsfasen til politisk drøftelse, inden der lægges flere ressourcer i planarbejdet. Udvalget skal drøfte, om de indkomne bemærkninger og nye oplysninger giver anledning til ændringer – herunder om planarbejdet skal fortsætte eller stoppes.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at arbejdet vedrørende lokalplan 0929-51 Ved Moshuse drøftes med henblik på at beslutte, om planarbejdet skal fortsætte.

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har arbejdet med lokalplansagen om at muliggøre bebyggelse med tre nye fritidshuse ved Moshuse (lokalplan 0929-51 Ved Moshuse – fritidshuse i landzone).

Der har været gennemført forudgående offentlighed med indkaldelse af idéer og forslag forud for den nye planlægning, og der er indkommet væsentlige bemærkninger. Der har desuden været gennemført en stjernehøring og miljøscreening, som også har givet anledning til væsentlige nye oplysninger om de hensyn, der skal varetages i planlægningen.

Plan- og Miljøudvalget godkendte den 24. november 2009 en anmodning om ændring af den eksisterende lokalplan 0929-11 Ved Moshuse – bevaring af fritidshuse i landzone (fra 2002). Baggrunden var et ønske om, at tre eksisterende ubebyggede lejemål ændres fra at kunne bebygges til fælles formål til at kunne bebygges med tre nye fritidshuse.

Dette kræver udarbejdelse af en ny lokalplan. Der har været dialog med Naturstyrelsen om muligheden herfor og om mindre korrektioner af strandbeskyttelseslinjen. Sagen har i 2013/2014 været sat i bero på grund af den oprindelige ansøgers (Karl Sommer Poulsen) død med heraf følgende boopgørelse og behov for udstykning og frasalg af landbrugsjorden i henhold til den gældende lokalplan. I december 2014 har Planafdelingen afholdt møde med Anette Sommer Poulsen (arving)/John Hansen og Henrik Kjærhus Larsen, som ejer den anden halvdel af lokalplanområdet. Der var enighed om at genoptage ansøgningen, og Planafdelingen har genoptaget arbejdet med en tidsplan for udarbejdelse og vedtagelse af lokalplan i 2015.



## ***Lokalplanområde ved Moshuse med bebyggelsesønske. Findes også som bilag.***

### *Forudgående offentlighed*

Der har i marts og april været gennemført forudgående offentlighed med indkaldelse af idéer og forslag forud for den ny planlægning. Der er indkommet tre bemærkninger, som er vedlagt som bilag.

Synspunkterne i bemærkningerne repræsenterer helt overordnet en modstand mod at ændre det eksisterende plangrundlag. Fra lejerne er der således modstand mod, at de ubebyggede grunde skal bebygges, som ønsket af grundejerne. I det følgende refereres bemærkningerne vedrørende disse overordnede synspunkter. Øvrige forhold i bemærkningerne vil indgå i det videre planarbejde.

Moshuse Strand Sommerhusforening har tidligere, blandt andet i august 2014 (bilag vedlagt), meddelt at være modstandere af, at den eksisterende lokalplan ændres. Foreningen ønsker den eksisterende lokalplan fastholdt og ønsker deres holdning forelagt de kommunale beslutningstagere. De mener, at lejekontrakterne er underskrevet, huse købt og bygget i tillid til den eksisterende lokalplan fra 2002 og at det er meget hurtigt, at man allerede ønsker ændringer. Endvidere mener de, at foreningen og Danmarks Naturfredningsforening burde inddrages mere i det forberedende arbejde. Der oplyses at Danmarks Naturfredningsforening vil gøre indsigelse mod en ny lokalplan.

Husejer Sonja Fogh har bemærket, at området bør fastholdes med den nuværende planlægning og uden at ændre på anvendelsen af de udlagte fællesarealer. Hun mener, at de tre arealer fortsat er aktuelle til fællesformål, fordi fritidsgrundene er små og de medvirker til at sikre et attraktivt miljø. Hun mener, at der i fremtiden vil være et stigende behov for areal til fællesskabsaktiviteter, herunder legeplads, parkering og oplag af joller, robåde m.m. Hun er således uenig i vurderingen af grundlaget for overhovedet at ændre den eksisterende lokalplan: At behovet for fælles servicearealer skulle være uaktuelt. Hun mener, at kommunen ved ændringen forringer en væsentlig del af kolonihavemiljøet for at begunstige enkeltpersoner. Hun mener ligeledes, at kommunen ikke bør se bort fra, at lejerne har en råderet over de omhandlede arealer.

Fritidshusene ved Moshuse er beliggende på lejet grund. Overordnet kan forvaltningen konstatere, at der mellem ejere og lejere er en uenighed om den fremtidige udnyttelse af de ubebyggede grunde. Forvaltningen har vurderet, at aftaleforholdet mellem husejere og grundejere er et privatretligt spørgsmål, som kommunen ikke skal gå yderligere ind i. Husejerne inddrages i og informeres om planarbejdet på lige fod med lejere og brugere i andre lokalplansager.

Lokalplanlægning er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, fordi der ikke kan fastsættes en handlepligt. Det vil sige, at kommunen godt kan gennemføre en ny planlægning, men såfremt der arbejdes videre med et lokalplanforslag, der muliggør den ønskede bebyggelse, er det forventeligt, at bemærkningerne vil indkomme som indsigelser. Det anbefales derfor, at der på nuværende stadie tages en drøftelse af om planarbejdet skal fortsætte, og med hvilken begrundelse. Mulige begrundelser kan være:

- Arbejdet med muliggørelse af ny fritidshusbebyggelse skal fortsætte, fordi udviklingen har gjort anvendelsen til fællesformål overflødig, og fordi der ikke fra husejernes side (siden 2002) har været væsentlige initiativer til at realisere planen om bebyggelse til fælles formål. Ændringen til byggeri med fritidshuse vurderes at have uvæsentlig indvirkning på kulturmiljøet og kystnærhedszonen og etablering af bebyggelse på de tomme lodder vil understøtte det samlede og oprindelige tætte udtryk.
- Arbejdet skal stoppes på baggrund af de indkomne bemærkninger fra lejerne og husejerforeningen og deres forventning om, at arealerne kan anvendes til fælles formål i overensstemmelse med intentionerne i den eksisterende lokalplan fra 2002.

### *Miljøscreening og stjerne høring*

Ved miljøscreening og stjerne høring sker en detaljeret gennemgang af de hensyn, som skal varetages i planlægningen. I denne sag har det givet anledning til to væsentlige vurderinger/dilemmaer:

Oversvømmelsesrisiko (Klimaplanen): Der er risiko for oversvømmelse. Da denne udvikling vurderes at tiltage i fremtiden vil det ikke være hensigtsmæssigt miljømæssigt at bygge her. Der opstår risiko for forurening af miljøet med spildevand og eventuelle miljøskadelige stoffer, som opbevares på grundene. Planens ændringer og omfang er dog begrænset, så der vurderes ikke at ville opstå en væsentlig indvirkning (eller risiko) på vandmiljøet.

### *Ansøgernes bemærkninger til de nye oplysninger*

Der har været afholdt møde med grundejerne om de ovenstående bemærkninger og forhold. Grundejerne er bekendte med oversvømmelsesrisikoen, men anser det ikke som et problem, da der er tale om fritidshuse og dermed ikke intensiv udnyttelse.

Der udtryktes på mødet desuden bekymring for det faktum, at den tid der nu er gået siden politikerne godkendte at ville ændre lokalplanen, kan komme ansøgerne til ugunst. Grundejerne har tillige indsendt skriftlig bemærkning, vedlagt som bilag.

Det anbefales, at disse oplysninger og bemærkninger også indgår i drøftelsen af, om planarbejdet skal fortsætte.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Sagen blev drøftet.

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Asger Christensen og Eea Haldan Vestergaard) besluttede at standse planlægningen på baggrund af de indkomne indsigelser.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Asger Christensen og Eea Haldan Vestergaard) ønsker at fortsætte planlægningen.

Herefter begærede Asger Christensen sagen i Byrådet.

## **Bilag**

Bemærkning til idéer og forslag - Moshuse Strand Sommerhusforening.pdf

Bemærkning til idéer og forslag - Eva Damkjær-Larsen.pdf

Moshuse Strand Sommerhusforening mail af 19. august 2014.pdf

Bemærkning til idéer og forslag - Sonja Fogh.pdf

Bemærkning fra grundejere - Anette Sommer Poulsen og Henrik Kjærhus Larsen.pdf

Bebyggelsesønske Moshuse.pdf

# Punkt 3: Endelig vedtagelse af lokalplan 0941-52 Ved Stenderup Kirkeallé - et grønt område

15/2530

## Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af Lokalplan 0941-52 Ved Stenderup Kirkealle – et grønt område.

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive den gamle skolebygning, der ligger ved Sdr. Stenderup Kirke. Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse. Der stilles krav om, at der plantes en hæk, hvis bygningen nedrives, så ankomstpladsen ved kirken bevarer en vis struktur.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 2. februar 2015 til 30. marts 2015. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 8 indsigelser til det fremlagte planforslag.

Indsigelserne har ikke givet anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at lokalplan 0941-52 Ved Stenderup Kirkealle – et grønt område vedtages uden ændringer.

## Sagsfremstilling

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

Sagen startede tilbage i 2013, hvor kommunen den 26. august 2013 modtog en ansøgning fra Sdr. Stenderup Menighedsråd om at nedrive en gammel skolebygning. Den 28. november 2013 meddelte By- og Udviklingsforvaltningen afslag, da bygningen er bevaringsværdig og omfattet af byplanvedtægt nr. 98A, som ikke giver mulighed for nedrivning.

Den 10. april 2014 behandlede Plan- og Boligudvalget en anmodning fra Sdr. Stenderup Menighedsråd om at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for at nedrive den gamle skolebygning. Et mindretal (Poul Erik Jensen, Jesper Elkjær og Benny Dall) godkendte by- og udviklingsdirektørens forslag om at afslå anmodningen. Et andet mindretal (Asger Christensen, Knud Erik Langhoff og Eea Haldan Vestergaard) ønskede, at der igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan, som sikrer mulighed for nedrivning af ejendommen Stenderup Kirkeallé 6. Herefter begærede Asger Christensen og Knud Erik Langhoff sagen i Byrådet.

Den 28. april 2014 behandlede Byrådet sagen. Et flertal i Byrådet med stemmerne 16 for og 8 imod besluttede at igangsætte udarbejdelse af en ny lokalplan, som sikrer mulighed for nedrivning af skolebygningen. Imod stemte Christian Haugk, Poul Erik Jensen, Hanne Dam, Michael Jensen, Annie Terp Thomsen, Benny Dall, Lis Ravn Ebbesen og Jesper Elkjær. Per Bødker Andersen deltog ikke i mødet.

Den 26. januar 2015 besluttede et flertal i Byrådet med stemmerne 14 for og 9 imod at offentliggøre lokalplanforslaget. Imod stemte Per Bødker Andersen, Christian Haugk, Poul Erik Jensen, Hanne Dam, Michael Jensen, Annie Terp Thomsen, Benny Dall, Lis Ravn Ebbesen og Jesper Elkjær. Jan Quvang og Asger Christensen deltog ikke i mødet.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 2. februar 2015 til 30. marts 2015. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 8 indsigelser til det fremlagte planforslag.

Den ene indsigelse er en bemærkning fra Haderslev Stift om, at der skal plantes en hæk, hvis den gamle skolebygning nedrives. Dette er muligt inden for lokalplanens bestemmelser. De øvrige 7 indsigelser er udtryk for en generel modstand mod at tillade nedrivning af den gamle skolebygning. Indsigelsernes argumenter kan inddeles i nogle hovedgrupper der gennemgås herunder.

### *Tab for kulturmiljøet*

Alle indsigelserne har som et grundlæggende punkt, at nedrivning af den gamle skolebygning vil være et uerstatteligt tab for kulturmiljøet omkring kirken. Det anføres ligeledes at nedrivning vil være i strid med bevaring af landsbymiljøet og Sdr. Stenderups særpræg.

### *Præcedens og betydning for bevaringsindsatsen*

Flere indsigelser indeholder bekymring for, at tilladelse til nedrivning af den gamle skolebygning vil medføre en præcedensvirkning og undergrave bevaringsindsatsen i Kolding Kommune generelt og Sdr. Stenderup specifikt. Der

stilles spørgsmålstegn ved, hvem der skal rette sig efter den bevarende byplanvedtægt, hvis der åbnes op for nedrivning.

#### *Omdannelse af den gamle skole bygning*

Det anføres i flere af indsigelserne, at menighedsrådet som ejer ikke har gjort nok for at vedligeholde og anvende den gamle skolebygning. Flere foreslår at indrette boliger til udlejning i bygningen og der opfordres til at inddrage lokalsamfundet med hensyn til at finde egnede anvendelser.

#### *Habilitet*

Under høringsperioden har en lokal borger gjort indsigelse mod lokalplanforslaget med henvisning til, at Knud Erik Langhoff efter borgerens opfattelse er inhabil. Habilitetsspørgsmålet er efterfølgende blevet vurderet, og der har i den forbindelse været kontakt til KL for at afdække forholdet nærmere. Konklusionen er, at Knud Erik Langhoff ikke er inhabil

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (Poul Erik Jensen, Jesper Elkjær og Benny Dall) indstiller til Byrådets vedtagelse, at lokalplanen ikke vedtages.

Et mindretal (Asger Christensen og Molle Lykke Nielsen) indstiller lokalplanen til Byrådets vedtagelse.

Et andet mindretal (Eea Haldan Vestergaard) tog forbehold for sin stemmeafgivning i Byrådet.

### **Bilag**

Skema med samlede indsigelser

1. Johannes Cramer-Møller.pdf
2. Merete Popp.pdf
3. Børge Aarøe.pdf
4. Vibeke Petersson.pdf
5. Ib Doktor.pdf
6. Søren Larsen og Hanne Jessing Roest.pdf
7. Haderslev Stift.pdf
8. Museet Koldinghus.pdf

## **Punkt 4: Endelig vedtagelse af lokalplan 0816-11 Ved Overbyvej i Seest - boliger på Kløvkær**

15/5908

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af lokalplan 0816-11 Ved Overbyvej i Seest – boliger på Kløvkær.

Indsigelserne har givet anledning til at foreslå en ændring i planens bestemmelsesdel om at fastsætte en minimumsafstand fra sti til skel mod nabobebyggelsen langs Sandbjergvej, så stimidten skal placeres mindst 5 m fra skel. Desuden foretages mindre betydende justeringer i planen under hensyntagen til den igangværende projektering af byggemodningen i området.

Planforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 25. marts til 20. maj 2015, og der er indkommet 3 indsigelser ved høringsperioden udløb.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 0816-11 Ved Overbyvej i Seest – boliger på Kløvkær vedtages endeligt med den ændring, at midte af sti mod skel mod ejendommene langs Sandbjergvej placeres med en minimumsafstand på 5 m fra naboskel.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanen er kategoriseret som en A lokalplan, jævnfør A, B, C, kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af planen

Lokalplanforslaget understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder med særlig vægt på at skabe rammer for øget bosætning. Desuden bidrager lokalplanforslaget til Miljøudvalgets bærende princip om, at miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed skal gennemsyre Kolding Kommunes arbejde.

Arkitekturstrategien er anvendt i forbindelse med dialog og forhandling om kommende boligprojekter.

Forslaget har været offentligt fremlagt i perioden 25. marts til 20. maj 2015. I forbindelse med offentlighedsfasen er der den 15. april 2015 afholdt et offentligt møde på Bakkeskolen med deltagelse af op mod 140 borgere fra området, hvor såvel lokalplanen som Lejerbo Koldings boligprojekt, der udgør 1. etape af områdets bebyggelse, blev belyst, og der blev skabt en dialog omkring planlægningen i området og boligprojektet.

Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser til forslaget. 2 fra naboer til området og en fra Telcon A/S. Se bilag med liste over indsigelser og forvaltningens kommentarer.

#### *Beplantningsforhold*

En af indsigelserne vedrører træerne langs vestskellet for virksomheden PNA 83, hvor det anføres, at træerne ikke bør blive stående, da flere allerede er knækket på grund af sygdom.

Lokalplanen bestemmer, at der skal bevares et sammenhængende plantebælte på arealet, hvor træerne står, men der stilles ikke krav om bevaring af træerne. Der kan derfor foretages en fældning af træerne med en efterfølgende nyplantning af arealet. Det kan oplyses, at forvaltningen har indledt dialog med indsiger om de fremtidige beplantningsforhold i forbindelse med byggemodningen.

#### *Afstand fra sti og regnvandsbassin til naboskel*

En nabo til lokalplanområdet mener, at stien og regnvandssøen er meget tæt på ejendommene Sandbjergvej nr. 21-37. De foreslår en afstand på mindst 15 m fra skel til sti og regnvandssø. Forholdet blev også drøftet med lodsejerne i forbindelse med borgermødet.

Det er korrekt, at stien langs regnvandsbassinet, regnvandsbassinet og det nordlige tørbassin er vist placeret umiddelbart op ad skel mod Sandbjergvej 29-35. Det beskyttede naturområde og de eksisterende spildevandsledninger gennem

området begrænser muligheden for at flytte placering af bassinerne og stien. Dog har det vist sig muligt at fastlægge en bestemmelse om en minimumsafstand på 5 m fra stier til skel mod ejendommene langs Sandbjergvej, med henblik på at skabe en respektafstand.

Med hensyn til afstanden mellem det nordlige bassin – tørbassinet - og naboskel bemærkes, at bassinet kun helt undtagelsesvist og i en kort periode vil være vandfyldt. Bassinet vurderes derfor ikke at udgøre en væsentlig gene for naboerne.

#### *Mobilantennemast*

Telcon A/S ønsker bestemmelse om, at der ikke må opstilles mobilantennemast i området, genovervejet. Telcon A/S arbejder for de danske teleoperatører omkring at udbygge og optimere deres mobilnetværk.

Ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget blev det besluttet, at der ikke tillades opstilling af mobilantennemast indenfor lokalplanens område. Baggrunden var områdets ændrede status fra erhvervsområde til et tæt bebygget boligområde med beskyttet natur. Ligeledes blev hensynet til landskabsoplevelsen vægtet.

Det eksisterende lejemål til opstilling af mobilantennemast på Kløvkærgrunden blev opsagt i 2009, da man fra kommunens side ønskede området udstykket til haveboliger. Masten ansås dengang for uhensigtsmæssigt placeret i forhold til udsigten ind over Kolding Ådal. Kommunen har i forlængelse af opsigelsen indledt samarbejde med masteejeren om at finde et nyt egnet opstillingsareal i Seest. Masteejeren har indsendt kort med afgrænsning af sendeområdet og er i et samarbejde med forvaltningen i gang med at afdække egnede arealer.

#### *Generelt*

Der er gennemført mindre ændringer og præciseringer af redaktionel karakter.

Som opfølgning på borgermødet den 15. april 2015, og med udgangspunkt i workshoppen med borgerne den 15. marts 2005 umiddelbart efter katastrofen i Seest, er forvaltningen nu i færd med at etablere en arbejdsgruppe bestående af lokale beboere og interessenter, der ønskes inddraget i planlægningen for de kommende etaper af byggemodningen og boligbyggeriet på Kløvkærgrunden.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Forslaget indstilles til godkendelse.

#### **Bilag**

Pdf NY oversigt, indsigelser lokalplan 0816-11

# **Punkt 5: Endelig vedtagelse af 0532-51 for Hotel Kolding Fjord og Kommuneplantillæg 31**

15/8547

## **Resumé**

På baggrund af et ønske fra Hotel Koldingfjord er lokalplan 0532-51 udarbejdet. Hotellet, som henover året har mange konference- og kursusdeltagere på besøg, oplever, at deres konference- og kursusfaciliteterne er gode, men utidssvarende i forhold til størrelse og teknik.

Lokalplanen 0532-51 og dertilhørende kommuneplantillæg 31 har været i 8 ugers offentlig høring.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0532-51 for Hotel Kolding Fjord med tilhørende kommuneplantillæg 31 godkendes endeligt.

## **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 afgørelse om endelig vedtagelse af lokalplanen.

I forhold til Plan- og Boligudvalgets politik understøtter projektet, at der er fokus på at understøtte de lokale i styrker, hvilket Hotel Koldingfjord er.

Ved udarbejdelse af lokalplanen er arkitekturstrategiens overordnede mål sikret ved, at der skal arbejdes på at styrke kvaliteten i vores omgivelser. Særligt er der ved den valgte løsningsmodel arbejdet med indsatsområdet ”arkitekturen i front”, fordi der arbejdes med en løsning, der tilføjer moderne arkitektur til bevaringsværdigt byggeri på en måde, som respekterer det oprindelige.

Forslag til lokalplan 0532-51 og kommuneplantillæg 31 blev godkendt af Plan- og Boligudvalget den 9. marts 2015.

Lokalplan 0532-51 og kommuneplantillæg 31 har været i offentlig høring i perioden 11. marts 2015 til onsdag den 6. maj 2015. Der er ikke fremsendt indsigelser i høringsperioden.

Baggrunden for lokalplanen er, at der er behov for, at hotellet kan tilbyde konferencer og kurser for et stadigt stigende antal deltagere, og det betyder blandt andet, at de enkelte konferencesale skal kunne rumme flere gæster end tilfældet er i dag. Der er ligeledes behov for at udvide og modernisere den eksisterende servicebygning, der ligger nordligst i lokalplanområdet.

Det er i henhold til den gældende lokalplan 0532-12 ikke muligt at foretage udvidelser af den størrelsesorden, og derfor har der været behov for at udarbejde nærværende lokalplan.

Lokalplanen omfatter den del af Hotel Koldingfjord, der består af det bevaringsværdige firefløjede bygningsanlæg med omgivende park mod fjorden samt en servicebygning. Lokalplanområdet er omgivet af skov på 3 sider og Kolding Fjord mod den sidste.

Lokalplanen har 2 hovedformål som er:

- Fastsættelse af bevaringsbestemmelser for det bevaringsværdige bygningsanlæg. Bevaringsbestemmelserne er udarbejdet med afsæt i en videreførelse af de eksisterende bevaringsbestemmelser i lokalplan 0532-12. Det betyder, at der ikke kan ske ændringer af det bestående bygningskompleks uden byrådets særlige godkendelse.
- Give mulighed for udvidelse af konferencesalene i den nordlige fløj, der omfatter Magnoliesalen og Bøgesalen. Det er ligeledes et formål, at den eksisterende servicebygning kan udvides.



Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres to tilbygninger til kursussalene i den nordlige fløj. Tilbygningerne skal udføres med et moderne formsprog med klare referencer til det eksisterende anlæg.



**Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Godkendt.

# **Punkt 6: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0012-12 Klostergården med tilhørende kommuneplantillæg 29 i 8 ugers offentlig høring**

15/246

## **Resumé**

Plan- og Boligudvalget vedtog den 8. december 2014 synopsis for udarbejdelsen af lokalplan 0012-12 på baggrund af udbud og salg af Klostergården til Domea. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet inden for de retningslinjer, der fremgår af synopsis.

Lokalplanen omfatter hele karréen mellem Klostergade, Brostræde og Lille Brostræde samt vej- og parkeringsarealer mod syd og øst, således at den nye bebyggelse ses i sammenhæng med de tilstødende byrum, som ligeledes står over for en omdannelse.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af de samme anvendelser som den gældende lokalplan for området, som er centerformål. Derudover gives nu også mulighed for boliger i stueetagen. Således sikrer lokalplanen, at der fortsat kan være forskelligartede byfunktioner som butikker og service i området.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 29 og forslag til lokalplan 0012-12 Klostergården – et centralt by- og boligområde, fremlægges offentligt i 8 uger.

## **Sagsfremstilling**

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

Lokalplanen understøtter Plan- og boligudvalgets politik om, at vi vil anvende vores arkitekturstrategi som et dialogværktøj til at inspirere private bygherrer til at styrke kvaliteten i byggeri og byrum. Derudover bidrager lokalplanen til at udvikle Kolding Bymidte og skabe øget bosætning gennem anvendelse af nye almene boliger som et strategisk værktøj. Projektet er dertil i overensstemmelse med strategien for almene boliger.

Lokalplanen understøtter bylivsstrategien, som lægger vægt på såvel flere boliger som et varieret udbud af funktioner i bymidten. Det øgede antal boliger i bymidten understøtter ligeledes de politiske fokusområder.

Lokalplanen understøtter Arkitekturstrategien ved at fastlægge rammer for byggeriets tilpasning til den historiske bykerne, både hvad angår skala og bygningsudformning samt brug af materialer. Lokalplanen fastlægger også rammer for beplantning og indretning af byrum, således at disse kan skabe gode rammer for byliv.

### *Baggrund og formål*

Lokalplanen er foranlediget af salget af ejendommene Klostergade 8, 10 og 16 til Domea, som vil opføre almene boliger på de omtalte ejendomme.

Lokalplanen omfatter dog hele karréen mellem Klostergade, Brostræde og Lille Brostræde og giver mulighed for opførelse af byggeri som kan anvendes til et bredere centerformål. Det vil således fremover være muligt at bevare den variation der er i området med både boliger, butikker og serviceformål.



*Illustration – lokalplanområdet og de solgte arealer*

#### *Tillæg 29 til Kommuneplan 2013-2025*

Domeas planlagte projekt indeholder boliger i stueetagen, hvilket ikke er muligt ifølge de gældende kommuneplanrammer. Projektet indeholder også en højere bebyggelsesprocent og bygningshøjde end kommuneplanen giver mulighed for.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommunes Kommuneplan 2013-2025 er der udarbejdet et tillæg nr. 29. Med tillægget gives der mulighed for at etablere boliger i stueetagen ved Klostergården og der gives mulighed for en højere bebyggelsesprocent og bygningshøjde. Bebyggelsesprocenten hæves til 210 og den maksimale bygningshøjde vil fremover være 5 etager og 23 meter.

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i en karré, der passer sig ind i bykernens struktur. Bebyggelsen kan opføres i op til 5 etager med saddeltag og omslutter et gårdrum, der kan anvendes som opholdsareal til karréens beboere. Parkering etableres i kælder, som ifølge udbuddet skal være offentligt tilgængelig i dagtimerne.

Klostergade 2, 6, 12 og 14, som er private ejendomme, indgår i lokalplanområdet, selvom disse ejendomme ikke indgår i det boligprojekt, der er planer om at opføre. Lokalplanen giver således mulighed for, at nybyggeri på disse ejendomme kan integreres i karrébebyggelsen, hvis det skulle blive aktuelt på et senere tidspunkt.

På østsiden af bebyggelsen nedlægges parkeringsarealet og giver mulighed for etablering af et nyt byrum med parklignende karakter.



## *Visualisering af den fremtidige bebyggelse set fra jernbanen*

### *Eksisterende bebyggelse og bevaringsværdier i området*

Bygningskomplekset der i dag rummer Klostergården (Klostergade 16 og 16C) er opført i årene 1937-1943, som en del af FDB's oprindelige fabriksanlæg på området. Kulturhistorisk er der derfor en naturlig sammenhæng til den nyligt istandsatte Idrætsbygning, Brostræde 3, der bl.a. husede FDB's chokoladefabrik. Set ud fra en kulturhistorisk vinkel, vil det således være et tab at Klostergården nedrives, da muligheden for at fortælle om den fine industrihistoriske og arkitektoniske sammenhæng i den sidste del af FDB's fabriksområde dermed går tabt.

Ejendommene Klostergade 6, 8 og 12 er ifølge Kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige, idet de i Kulturstyrelsens oversigt over bevaringsværdige bygninger er registreret med en bevaringsværdi på 4. Lokalplanen stiller krav om, at Klostergade 6 skal bevares, mens der ikke stilles krav om bevaring af Klostergade 8 og 12, som dermed kan søges nedrevet. Denne forskel er begrundet i en bygningsvurdering, foretaget med baggrund i bygningernes nuværende fremtræden, dels deres originalitet og dels deres vedligeholdelsesmæssige tilstand.

### *Nyt byrum*

På østsiden af lokalplanområdets nye bebyggelse nedlægges parkeringsarealet og giver mulighed for etablering af et nyt byrum med parklignende karakter. Området knytter sig til Klostergade og til den eksisterende skaterbane. Med flytningen af busterminalen vil der være mulighed for at knytte dette nye byrum sammen med pladsen foran idrætsbygningen og stitunnelforbindelsen under banen. Det forventes, at vejstrækningen på Brostræde etableres som gågade med bus- og cykeltrafik tilladt, i princippet på samme måde som Buen ved SDU. Jf. orientering om dette nye byrum på TU og PBU møderne i maj har forvaltningen igangsat udarbejdelsen af et samlet projekt for de to byrum.

### *Støj*

Lokalplanområdet er belastet af støj fra den nærliggende jernbanelinje.

Der er udarbejdet støjberegninger, som viser at en støjafskærmning langs med banen kan sænke støjen, således at boligfacaderne ikke længere belastes med støj, der overskrider miljøstyrelsens vejledende grænser. En støjskærm vil samtidig give en væsentlig reduktion af støjen i de byrum, der også indgår i lokalplanens område. Dette vil give væsentligt bedre muligheder for anvendelsen af byrummene til mere rekreative formål.

Etablering af skærmen forudsætter tilladelse fra BaneDanmark samt finansiering, som endnu ikke er afklaret. Det undersøges, om finansiering af støjskærmen kan deles mellem Domea og Kolding Kommune, som begge har interesse i at støjdampe området, jf. situationen som beskrevet ovenfor. Området omkring jernbanen indgår ikke i lokalplanområdet og lokalplanen stiller ikke konkret krav om opstilling af støjskærm.

Afsættet er, at boligerne ikke kan tages i brug, før der er skabt sikkerhed for at boligerne, som udgangspunkt ikke støjbelastes mere end miljøstyrelsens vejledende støjkrav. Dette krav kan indfries ved opstilling af den nævnte støjskærm.

Forvaltningen har igangsat undersøgelser af forholdene omkring etablering og finansiering af en støjskærm.

### *Miljøvurdering*

Der er udarbejdet en screening af planens indvirkninger på miljøet. Det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljørapport.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Bilag**

Bilag - Forslag til lokalplan 0012-12\_Klostergården\_28.05.15.pdf

# Punkt 7: Fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg 33, Ved Sletteskovvej, et boligområde i Nr. Bjert i 8 ugers offentlig høring

15/8388

## Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen forslår, at forslag til Kommuneplantillæg 33 godkendes og offentliggøres i 8 uger. Kommuneplantillægget åbner mulighed for, at rammeområdet kan udvikles til et nyt boligområde med ca. 40-60 nye boliger i Nr. Bjert.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 33, Ved Sletteskovvej, et boligområde i Nr. Bjert godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.

## Sagsfremstilling

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

Kommuneplantillægget er udarbejdet med baggrund i, at der i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2013-2025 blev indgivet en indsigelse fra Naturstyrelsen mod, at området kunne medtages som byudviklingsområde på grund af grundvandsinteresser.

Økonomiudvalget besluttede den 16. juni 2014: ”at forhandling med Naturstyrelsen om udlæg af to nye boligområder i OSD område i Nr. Bjert genoptages med henblik på udarbejdelse af et kommuneplantillæg”.

Efter dialog med Naturstyrelsen har kommunen sendt en uddybende redegørelse for rammeområdet, hvor Kolding Kommune har redegjort for forholdene til drikkevandsinteresserne i området igennem Naturstyrelsens trinmodel til sikring af OSD område, Områder med særlige drikkevandsinteresser. På baggrund af redegørelsen har Naturstyrelsen godkendt, at der kan arbejdes videre med udlæg af nyt rammeområde til boliger ved Sletteskovvej.

Kommuneplantillæg 33 omfatter det område ved Slettebjergvej, som har været udlagt som perspektivområde i kommuneplanen, og som kan få vejadgang fra Nr. Bjertvej, samt et område nord for perspektivområdet.

Kommuneplantillægget åbner mulighed for, at rammeområdet kan udvikles til et nyt boligområde med ca. 40-60 nye boliger i Nr. Bjert. Området er beliggende i tilknytning til den eksisterende by.



Kommuneplantillægget understøtter Plan- og Boligudvalgets politik, da et kommende boligområde vil understøtte mulighederne for øget bosætning. Derudover er udvikling af Nr. Bjert et specifikt indsatsområde.

På baggrund af forløbet med Naturstyrelsen er der i kommuneplantillægget indarbejdet supplerende bestemmelser efter Naturstyrelsens retningslinjer, der skal følges ved etablering af boligbebyggelse. Formålet med retningslinjerne er, at sikre grundvandsressourcen, såvel kvantitativt som kvalitativt.

Kommuneplantillæg 33, Ved Sletteskovvej, et boligområde i Nr. Bjert – forslag er vedhæftet dagsordenen.

Der igangsættes udarbejdelse af lokalplan i dialog med grundejer, når kommuneplantillægget er endelig godkendt. Denne lokalplan forventes udarbejdet og endelig godkendt i løbet af 2016

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Bilag**

Kommuneplantillæg 33, Ved Sletteskovvej, et nyt boligområde i Nr. Bjert.pdf

## **Punkt 8: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0111-13 ved Ndr. Ringvej - et etageboligområde med tilhørende kommuneplantillæg 26 i 8 ugers offentlig høring**

15/2957

### **Resumé**

Baggrunden for lokalplanen er, at Domea i 2014 erhvervede remisegrunden og ønsker at opføre 4 boligårne med 96 boliger i 7 etager. Under boligårnene ønskes etableret parkeringsetage.

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan 0111-13 med tilhørende kommuneplantillæg 26 for at muliggøre projektet.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0111-13 Ved Ndr. Ringvej – et etageboligområde med tilhørende kommuneplantillæg 26 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger,

at miljøvurderingen godkendes og offentliggøres

### **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 sendes i offentlig høring

Plan- og Boligudvalget godkendte synopsis den 12. januar 2015 om at igangsætte kommune- og lokalplanarbejde for et område ved Ndr. Ringvej, på den tidligere remisegrund.

I forhold til Plan- og Boligudvalgets politik understøtter lokalplanen med ca. 96 boliger udvalgets fokusområde for bosætning. Derudover bidrager projektet til opfyldelse af strategien for almene boliger.

Lokalplanforslaget understøtter endvidere arkitekturstrategien ved, at der i processen har været fokus på god arkitektur, og at der anbefales glas eller lignende til støjafskærmning, da det vil sikre, at arkitekturen bliver synlig. Derudover er det målet, at projektet kan tilføre området en yderligere identitet som boligområde i samspil med omgivelserne.

#### *Områdets afgrænsning*

Området er beliggende Ndr. Ringvej 1.

Forslaget til kommuneplantillæg 26 og lokalplan 0111-13 afgrænser det samme område, som gældende i lokalplan 0111-12.



Formålet er at give mulighed for byfortætning i form af etageboliger i op til 7 etager, samt at ophæve den gældende lokalplan.

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanen omfatter den tidligere remisegrund, som oprindeligt blev opført som del af de tidligere privatbaner, der spillede en væsentlig rolle i udviklingen af industribyen Kolding og omegn fra slutningen af 1800 tallet og frem til midten af 1900 tallet. Der er meddelt tilladelse til nedrivning af remisen i forbindelse med den gældende lokalplan for området.

Lokalplanen giver mulighed for en bredere og lavere bebyggelse end i den gældende lokalplan, som gav mulighed for 4 boligårne i op til 15 etager. Den nye lokalplan giver mulighed for opførelse af op til 96 boliger i op til 7 etager med en højde op til 26 meter.

Projektet muliggør en trappe og rampeanlæg samt parkeringsetage, der placeres mellem boligårnene.

#### *Opholdsarealer, grønne områder og sti*

Lokalplanområdet udlægges med minimum 15 % opholdsarealer oven på parkeringsdækket. Der vil kunne ske en begrønning rundt om boligårnene. Der er udlagt areal til en stiforbindelse i form af rampe- og trappeanlæg fra Vejlevej til området og som kan benyttes af nærområdet.

#### *Bebyggelsens udformning*

I lokalplanen lægges der op til, at der skal opføres byggeri i nutidig arkitektur, der fremtræder som en markant bebyggelse langs Ndr. Ringvej/Vejlevej.

Ydervægge vil fremstå i blank mur, lyse tegl eller fremstå som pudset eller som beton.

#### *Kommuneplantillæggets indhold*

Området er i dag udlagt til blandet bolig og erhverv. Det nye projekt indeholder kun boliger, og der er derfor udarbejdet et nyt kommuneplantillæg så området udlægges til et rent etageboligområde.

#### *Støj*

Området er støjbelastet af trafikstøj fra Ndr. Ringvej. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal som udgangspunkt overholdes. Der vil derfor stilles krav om støjafskærmning på opholdsarealer og på altaner. Afskærmning foreslås udført i armeret glas. Der pågår fortsat en dialog med bygherre om i hvilket omfang altaner skal støjafskærmes.

#### *Miljøvurdering*

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en screening af, hvorvidt planerne skal miljøvurderes i henhold til lovens regler. Denne screening resulterede i, at der skulle udarbejdes en miljøvurdering. Miljøvurderingen er på baggrund af screeningen afgrænset til at omfatte lokalplanens indvirkning på:

- Trafikafvikling og trafikstøj

- Omgivelserne især i forhold til; udsigt, skyggepåvirkninger, solreflektioner og indblik
- Materialevalg og bygningsform
- Tab af kulturarv

Ifølge loven skal de væsentlige miljøpåvirkninger overvåges. Det påtænkes derfor at foretage overvågning af støjbeskyttelse og at der ikke kan tillades ibrugtagning før støjbeskyttelse er etableret.

Lokalplanens øvrige væsentlige negative indvirkninger for naboer til området kan ikke overvåges, da det ikke er muligt at afbøde eller reducere miljøindvirkningerne af udsigt, skyggevirkning, solreflekser og indblik efter realisering af projektet.

Remisebygningen blev i 2009 søgt nedrevet, og der blev meddelt tilladelse til nedrivning. Remisen figurerer derfor ikke længere som bevaringsværdig. I forbindelse med den eksisterende lokalplan blev der sendt en ansøgning fra en privat interessent til Kulturstyrelsen om fredning af remisen. Kulturarvsstyrelsen fulgte ikke den fremsendte ansøgning.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Godkendt med den bemærkning, at forvaltningen i høringsperioden afklarer muligheden for vejbetjening via Utzonsgade.

### **Bilag**

Forslag\_ Lokalplan 0111-13 og Tillæg 26 Ndr. Ringvej 2015.06.04.pdf

# **Punkt 9: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0025-13 Ved Engstien med tilhørende kommuneplantillæg 32 i 8 ugers offentlig høring**

14/18193

## **Resumé**

Danica Ejendomme ønsker at indrette cirka 70 boliger i bygningskomplekset på Engstien1. Endvidere ønskes der indrettet institution/erhverv i en del af bebyggelsen, som ikke umiddelbart kan omdannes til boligformål. Det er ønsket at gennemføre en ombygning af den nuværende bebyggelse i respekt for de meget karakteristiske bygninger. Der er udarbejdet forslag til lokalplan 0025-13 med tilhørende kommuneplantillæg 32, som muliggør en ændret anvendelse af ejendommen med henblik på en ombygning.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0025-13 Ved Engstien – et område med etageboliger og offentlige formål medtilhørende kommuneplantillæg 32 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger,

## **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 sendes i offentlig høring

Plan- og Boligudvalget godkendte synopsis den 12. januar 2015 om at igangsætte kommune- og lokalplanarbejde for et område ved Engstien.

I forhold til Plan- og Boligudvalgets politik understøtter lokalplanen med cirka 70 boliger udvalgets fokusområde for bosætning, idet yderligere boliger øger mangfoldigheden i boligudbuddet.

Lokalplanforslaget understøtter endvidere arkitekturstrategien ved at sikre, at bevaringsværdige bygninger bevares, men med mulighed for ombygning og istandsættelse i respekt for bebyggelsens arkitektoniske karaktertræk.

### *Bebyggelsen*

Lokalplanen omfatter ejendomskomplekset på Engstien, som oprindeligt er opført som hospital, men som siden 1990 har været anvendt af Syddansk Universitet. Lokalplanen åbner mulighed for at omdanne og genanvende den eksisterende bebyggelse ved Engstien til boligformål i samspil med offentlige formål som daginstitution og/eller erhvervsformål som kontorerhverv.

Omdannelsen af den eksisterende bebyggelse vil bestå i, at størstedelen af bebyggelsen indrettes med etageboliger. En mindre del af bebyggelsen kan dog indrettes til offentlige formål i form af daginstitution eller erhverv i form af kontorerhverv o. lign. Dette skal ses i lyset af, at de nederste etager i vestfløjen ikke er velegnede til boligformål. Der lægges således op til, at den eksisterende institution i sydfløjen kan flyttes til nye faciliteter i vestfløjen. Udnyttelsen af denne mulighed drøftes pt. med Børne- og Uddannelsesforvaltningen.

I forbindelse med synopsis blev der lagt op til, at der i nordlige del af lokalplanområdet kunne etableres et særskilt område, der kunne indeholde nybyggeri, som kun rumme enten institution eller erhverv. Projektejeren har i processen vurderet, at det ikke længere er aktuelt, bl.a. grundet overvejelserne om integration af institution i det bestående byggeri. Derfor er denne mulighed ikke medtaget i lokalplanforslaget.



### *Lokalplanafgrænsningen*

I forbindelse med indretning af daginstitution åbnes der mulighed for en mindre tilbygning i 2 etager ved den vestlige del af bebyggelsen. Herudover kan der etableres et trappetårn i maksimalt 4 etager i det nordvestlige hjørne af bebyggelsen.

Bebyggelsens varierende bygningsdybder og vinduesplaceringer lægger op til mange forskellige lejlighedstyper. Det er derfor nødvendigt at tilføje et eksternt altangangssystem langs facaderne i det indre centrale gårdrum. De primære trappeopgange/elevators bevares og forbindes med altangangene. Langs altangangene er det hensigten at placere større opholdsaltaner, der i flere niveauer kan trække beboerne ud i gårdhavens sociale miljø. Bygningernes oprindelige udseende udadtil fastholdes, og der kan på denne måde skabes hensigtsmæssig adgang til alle boliger.

På yderfacaderne åbnes mulighed for at etablere mindre altaner, idet vinduer kan føres til gulvniveau og ændres til terrassedøre. Det er dog en forudsætning, at det udformes i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektur, idet de vandrette og lodrette facaderytmer i videst muligt omfang skal bevares.

### *Ophold og grønne områder*

Det centrale gårdrum i bebyggelsen udlægges som opholdsareal for boligerne og et areal vest for bebyggelsen udlægges som opholdsareal for daginstitutionen. Herudover udlægges arealerne syd for bebyggelsen til grønt område med parklignende karakter, idet den karakterdannende beplantning skal bevares.

Med lokalplanen sikres stiforbindelse langs Kolding Å som en offentlig tilgængelig sti med henblik på senere videreførelse vest for lokalplanområdet.

### *Forslag til kommuneplantillæg 32*

I Kommuneplan 2013-2015 er området udlagt til centerformål. I forslag til kommuneplantillæg 32 ændres området til boligområde - etageboligbebyggelse med mulighed for offentlige formål og erhvervsformål. Endvidere muliggør tillægget fælles opholdsarealer på minimum 10 % af etagearealet.

Det grønne område langs Kolding Å justeres i forhold til det omliggende terræn.

### *Forhold til gældende lokalplanlægning*

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan 0025-11 for det gamle sygehus. Denne lokalplan ophæves helt ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan.

### *Støj*

Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra Vestre Ringgade og jernbanen syd for området. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal som udgangspunkt overholdes på områdets udlagte opholdsarealer.

Ifølge støjrapport udarbejdet af COWI A/S er støjgrænserne overholdt i forhold til opholdsarealet centralt i bebyggelsens gårdrum. Endvidere er støjgrænserne overholdt i forhold til facaderne mod nord, vest og syd. På den østlige facade mod Vestre Ringgade er støjgrænserne overskredet. Forvaltningen er i dialog med bygherre om evt. støjafskærmning i forhold til den østlige facade.

For så vidt angår institutionens ude opholdsareal vest for bebyggelsen skal der i forhold til jernbanestøj etableres afværgeforanstaltninger i form af støjskærm.

#### *Miljøscreening*

Lokalplanen er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013). Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Godkendt med den bemærkning, at det indskrives i redegørelsesdelen, at der er indarbejdet mulighed for en sti på nordsiden af Kolding Å.

#### **Bilag**

Udkast til lokalplanforslag 0025-13.pdf

# Punkt 10: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0421-71 ved Ambolten i 8 ugers offentlig høring

15/7720

## Resumé

På baggrund af et ønske fra Koldinghallerne er der udarbejdet forslag til lokalplan 0421-71, som giver mulighed for etablering af yderligere parkering.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0421-71 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.

## 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 sendes i offentlig høring.

I forhold til Plan- og Boligudvalgets politik understøtter projektet, at der er fokus på at understøtte de lokale styrker i Kolding Kommune.

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til Koldinghallerne, i den sydlige del af Kolding. Området udgør ca. 13.000 m<sup>2</sup> og ligger i byzone. Arealet, som ligger syd for de eksisterende haller, afgrænses mod nord af den eksisterende halbebyggelse samt af en idrætsbørnehave, som ligger i tilknytning til idrætsanlægget. Mod vest afgrænses lokalplanen af en campingplads. Mod øst og syd grænser lokalplanområdet op til et udbygget erhvervsområde.



Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er et ønske om at forbedre faciliteterne og øge kapaciteten i Koldinghallerne, så anlægget bl.a. kan tilgodese flere tilskuere ved idrætsarrangementer, kulturelle arrangementer og andre events i hallerne. Til dette formål skal der sikres de nødvendige parkeringsarealer. Det er ikke muligt at etablere disse parkeringspladser inden for det bestående plangrundlag.

Formålet med lokalplanen er derfor overordnet at fastlægge rammerne for etablering af det nødvendige antal parkeringspladser for tilskuere, idrætsudøvere og medarbejdere i Koldinghallerne.

Lokalplanen er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013). Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø.

**Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Godkendt.

## **Bilag**

Forslag til Lokalplan 0421-71

# Punkt 11: Dispensation fra ny lokalplan 0931-61, Binderup strand

14/10712

## Resumé

Molle Lykke Nielsen har anmodet om, at sagen behandles ved Plan- og Boligudvalget.

Sagen blev forelagt som orientering på sidste udvalgmøde, hvor der ikke var bemærkninger til forvaltningens sagsbehandling.

Der søges om tilladelse til opførelse af nyt sommerhus på Kystvej 80, Bjert.

Der er vedtaget en ny lokalplan for området i august 2014.

Der ønskes dispensation fra lokalplanens bestemmelser vedrørende afstand til stiskel.

Den ønskede afstand er 1,6 meter.

Lokalplanens § 7.4.2 angiver for område 3 at:

*"Bebyggelse skal have en afstand til skel på mindst 2,5 meter".*

Forvaltningen oplyser ansøger via telefonsamtaler samt mailkorrespondancer om, at det ansøgte er at betegne som nybyggeri - og at der vil ikke kunne meddeles dispensation fra lokalplanens afstandsbestemmelse.

Gennem sagsforløbet har forvaltningen forsøgt at få ansøger til at revidere projektet, således at et afslag kunne undgås. Det har bygherren ikke ønsket, idet han var af den overbevisning, at han havde fået lovning på en dispensation til en afstand på 1 meter til skel. Det er derfor forvaltningens vurdering, at der skal meddeles afslag i sagen.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles afslag på den ansøgte dispensation.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen modtog den 25. juni 2014 en ansøgning om ombygning af et eksisterende sommerhus, matrikel nr. 5q – **Kystvej 80, 6091 Bjert**, sommerhusområde Binderup Strand.

Der blev ansøgt om tilladelse til at nedrive en del af bygningen mod øst, og opførelse af nyt byggeri på eksisterende sokkel. Garage, bryggers og aktivitetsrum ønskedes dog bevaret.

Ombygningen af sommerhuset blev vurderet at være af så væsentlig karakter, at det ikke ville kunne anses for værende en ombygning, men i stedet en nyopførelse, idet mere end halvdelen af eksisterende sommerhus ville blive nedrevet.

Af telefonsamtale mellem 3. og 10. oktober 2014, blev ansøger gjort opmærksom på, at ombygningens omfang ikke kunne karakteriseres som ombygning, men som nybygning.

Ved nybyggeri forventes det, at man vil kunne bygge inden for byggeretten, herunder overholde lokalplanens bestemmelser.

Ved renovering af eksisterende byggeri, vil det derimod være muligt at bibeholde placeringen.

Ansøger blev ved mail af 10. oktober 2014 orienteret om, at forvaltningen ikke havde i sinde, at meddele tilladelse til sommerhuset placeret 1 m fra skel.

Ansøger blev i samme mail oplyst om, at forvaltningen ønskede at holde en afstand til naboskel på 5 meter, men ville se positivt på en dispensationsansøgning mod nordligt skel mod sti på minimum 2,5 meter.

12. marts 2015 modtog forvaltningen ny ansøgning om nedrivning af eksisterende sommerhus og efterfølgende opførelse af nyt sommerhus på 54 m<sup>2</sup> med 10 m<sup>2</sup> tilhørende udhus.

Udvidelsen af sommerhuset overholdt bebyggelsesprocenten, dog var sommerhuset i konflikt med byggelinjen mod nord, hvor det overskred med 0,92 m.

Ejerne af ejendommen søgte dispensation fra gældende lokalplans bestemmelser, vedrørende afstand til skel mod nord. Der ønskedes en nedsættelse af afstanden til nordligt skel fra 2,5 m til 1,58 m. Sommerhuset ville med en afstand på 2,5 m til nordligt skel, stadig have en afstand til sydligt naboskel på 4,4 m.

Begrundelsen for den ansøgte dispensation var, at ansøger hævdede, at have fået lovning på en dispensation til bebyggelse 1 meter fra skel som eksisterende sommerhus.

I mail af 10. oktober 2014 blev ansøger dog tydeligt gjort opmærksom på, at der kunne gives lov til en afstand fra skel på 2,5 m.

20. marts 2015 anmodede forvaltningen ansøger om, at rykke sommerhuset 2,5 m fra nordligt skel og gjorde opmærksom på, at lokalplanen kun krævede en afstand på 2,5 m fra skel. Derved kunne en dispensationsansøgning undgås.

I efterfølgende telefonsamtale med ansøger, og i dispensationsansøgningen hævdedes, at forvaltningen havde lovet en dispensation til opførelse af sommerhus 1 m fra skel. Ansøger blev gjort opmærksom på, at dette ikke er tilfældet ved opførelsen af et nyt sommerhus, men alene ved en renovering af eksisterende sommerhus.

Ansøger blev gjort opmærksom på, at forvaltningen på baggrund af lokalplanens bestemmelser, havde til hensigt, at meddele afslag på dispensationsansøgningen, og anmodede om nyt projektmateriale hvor sommerhuset blev flyttet 2,5 m fra skel mod nord.

30. marts 2015 modtog forvaltningen ønske om, at få sagen behandlet i Plan- og Boligudvalget.

Ansøger anførte, at hvis ikke der blev meddelt dispensation, ville dette resultere i et større uanvendeligt areal mod nord.

Ansøger anførte endvidere, at det var tankevækkende, at lodsejere med små grunde blev behandlet på en sådan måde, at nybyggeri skulle placeres så projektet blev ødelæggende for grundens udnyttelse.

5. maj 2015 blev sagen forelagt som orientering til Plan- og boligudvalget. Der var ikke bemærkninger til forvaltningens sagsbehandling.

Dette blev forelagt ansøger pr. telefon nogle dage senere, med spørgsmålet om, om de ville tilrette projektet, eller om de ønskede et officielt afslag. Ansøger vendte tilbage med ønsket om at få det officielle afslag. Afslaget nåede ikke at blive udsendt, forinden forvaltningen den 27. maj 2015, modtog besked om, at sagen, på foranledning af Molle Lykke Nielsen, alligevel skulle foreligges udvalget.

#### *Forvaltningens vurdering*

Området er omfattet af lokalplan 0931-61, vedtaget den 25. august 2014. I lokalplanen er der netop taget hensyn til de forholdsvis små grundarealer i området, ved at tillade en afstand til skel på 2,5 m i forhold til den almindelige bestemmelse i bygningsreglementet på 5 meter. Samtidig sikres det i den nye lokalplan, at der er mulighed for opførelse af tidssvarende sommerhuse.

De 2,5 meter, som den nye lokalplanen forskriver, er stadig med til at sikre lys, luft og åbenhed i området, samt medvirke til et åbent kig mellem bebyggelserne.

Forvaltningen finder, at det på ejendommen er muligt at placere ansøgte sommerhus tilfredsstillende og efter lokalplanens bestemmelser, uden dispensation.

Hvis der meddeles dispensation fra lokalplanens afstandsbestemmelse, vil det kunne danne præcedens for hele området, hvilket ikke har været ønsket ved fastsættelsen af den reducerede afstand på 2,5 meter i den nye lokalplan.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Molle Lykke Nielsen) godkendte indstillingen.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Molle Lykke Nielsen) kunne ikke godkende indstillingen, men ønsker at give dispensation for afstandskravet til skel.

## **Bilag**

Anmodning om sag på PBU

Samlet tegninger.pdf

Kortbilag - området

## Punkt 12: Forslag til ny vejføring mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej, Grønninghoved

15/3045

### Resumé

Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget har på møder den 7. april 2015 og 13. april 2015 godkendt svarbrev vedrørende et forslag til ny vejføring mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej, Grønninghoved.

Grundejerforeningerne sendte inden udvalgmøderne indsigelser til svarbrevet.

Forvaltningen har indarbejdet indsigelserne i det oprindelige svarbrev til grundejerforeningerne.

### Sagen behandles i

Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at vedlagte svarbrev godkendes og sendes til grundejerforeningerne.

### Sagsfremstilling

Formanden for Grundejerforeningen Kystvejs Vejlaug Binderup-Bjert Strand sendte på vegne af 9 grundejerforeninger et forslag til en ny vejføring mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej til Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget.

Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget har på møder den 7. april 2015 og 13. april 2015 behandlet sagen.



Grundejerforeningernes forslag til ny vejføring

Forvaltningen udarbejdede et udkast til svarbrev, hvori det vurderes at være unødvendigt med et nyt offentligt vejanlæg mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej.

Inden sagen blev behandlet på udvalgmøderne, sendte formanden for Grundejerforeningen Kystvejs Vejlaug Binderup-Bjert Strand en indsigelse til udvalgenes forslag til svarbrev.

Forvaltningen valgte derfor at vurdere på indsigelserne, inden svarbrevet blev sendt til grundejerforeningerne.

Forvaltningen vurderer, at indsigelserne ikke giver anledning til ændringer i forvaltningens vurdering af, at et nyt offentligt vejanlæg mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej er unødvendigt.

Grundejerforeningernes indsigelser er indarbejdet i det oprindelige udkast til svarbrev, således at der svares både på ansøgningen samt på de indkomne indsigelser i samme brev.

Udkast til svarbrev er vedlagt som bilag. Forvaltningen har i udkast til svarbrev uddybet, at trafiktællingen alene indikerer, hvor mange køretøjer der gennemsnitligt passerer på Fuglsangvej øst for Havremarken. Tællingen viser ikke, hvorvidt køretøjerne har ærinde til et sommerhus eller andet i området. Tællingen kan derfor ikke lægges til grund for en vurdering af mængden af den gennemkørende trafik mellem Fuglsangvej og Binderup Strandvej.

Forvaltningen har desuden uddybet, at det jf. lov om private fællesveje § 44 er ejerne af de ejendomme, der grænser til vejen, der skal vedligeholde vejen.

På den baggrund har forvaltningen afvist at deltage i en asfaltering af Nyvej samt de to sving, idet Kolding Kommune ikke er ejer af en ejendom, der grænser til vejen. Dermed har forvaltningen ikke hjemmel i lov om private fællesveje til at deltage i dette arbejde.

### **Beslutning Teknikudvalget den 01-06-2015**

Godkendt.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Godkendt.

### **Bilag**

Ny vejføring mellem Binderup Strandvej og Fuglsangvej, Grønninghoved

## Punkt 13: Status på byggesagsgebyrer

15/58

### Resumé

I 2015 er der budgetteret med en indtægt på 7,675 mio. kr. i byggesagsgebyrer.

Det er vurderingen, at der vil blive indtjent i størrelsesordenen 2,7 mio. kr. mindre end forventet i 2015.

Der opstilles 3 modeller for tilpasning af gebyropkrævningen med heraf afledte konsekvenser i form af ændringsforslag til budget 2016 og fremefter.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at de oplistede modeller drøftes,

at model 3, der indebærer opkrævning af byggesagsgebyr i henhold til medgået tid for alle byggesager, videresendes til budgetforhandlingerne for budget 2016 via udarbejdelse af et ændringsforslag, som indebærer en mindre-indtægt på 0,65 mio. kr. fra 2016.

### Sagsfremstilling

#### Baggrund

Ved lov nr. 640 af 12. juni 2013 har Folketinget besluttet, at de kommuner, der vil opkræve gebyr for byggesagsbehandling skal opkræve gebyr efter tidsforbrug. Undtaget her fra er mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse mv. og tilbygninger hertil, hvor det er muligt at opkræve et fast gebyr.

Byrådet har den 24. november 2014 vedtaget en betalingsvedtægt for 2015, der angiver, hvilke byggesager, der opkræves gebyr for og til hvilken takst.

Timetaksten er for 2015 fastsat til 747 kr. pr. time. Byggesagsbehandling af mindre bygninger afregnes dog med fast pris (1.500 kr.). Taksten herfor er ikke ændret fra 2014.

I sager om lovliggørelse af mindre bygninger opkræves dobbelt gebyr. Betalingsvedtægten er vedlagt som bilag 1.

Opkrævning af gebyr sker i henhold til Byggelovens § 28, lovebekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010 med senere ændringer og Bygningsreglement 2010 kap. 1.12.

Der opkræves gebyr for tilladelser, midlertidige tilladelser, anmeldelser efter reglementet, dispensationer ved byggearbejder, der ikke kræver tilladelse eller anmeldelse, samt afslag på byggetilladelser.

Der er samlet set budgetteret med et indtægtsgrundlag på 7,675 mio. kr. i 2015 i byggesagsgebyrer.

Dette beløb er fremkommet på baggrund af et skøn over, hvor mange timer, der anvendes på byggesagsbehandling. Forvaltningen har herudfra beregnet, at en byggesag koster 747 kr. pr. time inkl. overhead.

Det viser sig dog, at forudsætningerne for denne beregning har været for optimistiske. Det er således på nuværende tidspunkt vurderingen, at der vil blive indtjent i størrelsesordenen 2,7 mio. kr. mindre i 2015.

Der er to primære grunde hertil. For det første at flere sager end forudsat behandles til en fast takst, og for det andet, at der udføres mere arbejde end forventet, som der ikke kan opkræves gebyr for.

Mere end halvdelen af den tid, der er anvendt til gebyrpligtig byggesagsbehandling i 2015 er brugt på sager med fast takst. Timeforbruget i disse sager svarer ikke til den pris, der opkræves for behandling af sagerne. Det er beregnet, at der reelt kun indtjenes i størrelsesordenen 150-250 kr. pr. time i gennemsnit i disse sager.

En sag om en mindre bygning kan, selv om der ikke er særlige forhold, der skal tages højde for, og alle byggeretslige krav er opfyldt, ikke indtjene en timepris på 747 kr. Den faste pris for en sådan sag er på 1.500 kr. svarende til, at der kan anvendes 2 timer på sagen, hvilket ikke er realistisk.

Det er vurderingen, at en ukompliceret sag kan behandles på gennemsnitligt 4 timer, idet der forbruges en time på oprettelse, en time på afslutning og 2 timer på selve byggesagsbehandlingen.  
Det er dog et fåtal af sager, der er ukomplicerede.

I langt de fleste sager kræves der en større sagsbehandling. Det kan være, at der er tekniske og planmæssige forhold, der er komplicerede, eller at dialogen med ansøger eller fx naboer medfører, at sagen bliver mere kompleks.

I sådanne sager kan det være nødvendigt at bruge tid på fx undersøgelser af plangrundlaget, behandling af ansøgning om dispensation, klage, naboklager, udvalgsbehandling, besvarelse af telefonopkald og mails, forespørgsler fra politikere, dialogmøder under sagen, besigtigelser, behandling af aktindsigtsanmodninger og lignende.  
I disse sager er det på ingen måde realistisk, at behandle sagen for 1.500 kr.

Der er i et vist omfang taget højde for dette i og med, at der er fastsat yderligere gebyr i sager, hvor der skal foretages høringer. I sager om lovliggørelse opkræves der dobbelt takst, idet det vurderes, at sagsbehandlingen i disse sager tager længere tid. Det er dog vurderingen, at dette alligevel ikke er dækkende for den tid, der bruges på disse sager. Det er desuden ikke sikkert, at denne praksis kan fortsætte fremadrettet, idet man her ikke skelner mellem bygningstype, men efter sagstype. Det må derfor vurderes, om der bør ændres i betalingsvedtægten, således at der ikke opkræves dobbelt gebyr i lovliggørelsessager.

Såfremt der ikke fremover kan opkræves dobbelt gebyr i lovliggørelsessager, vil indtjeningen blive markant mindre.

For alle sager, både til fast pris og timepris gælder desuden, at det alene er tid medgået til behandling af sagen efter byggeloven, der kan opkræves gebyr for.

Der kan fx ikke opkræves gebyr for dispensationer fra lokalplaner, landzonetilladelser mv. Dette er forhold, som der medgår en del tid til. Der kan endvidere ikke opkræves gebyr for forvaltningens generelle vejledningsforpligtelse, som der også bruges meget tid på at opfylde. Desuden kan der ikke kræves gebyr for behandling af sager om aktindsigt, og der kan heller ikke opkræves gebyr i de tilfælde, hvor fx en nabo, uden støtte i lovgivningen klager og kræver sagsbehandling osv.

Der er således en lang række forhold, som der bruges tid på, men som der ikke kan opkræves gebyr for.

Borgernes forventninger til service og vejledning fra forvaltningen har gennem de seneste år været stigende, og det stiller store krav til sagsbehandlingen og serviceniveauet.

I Kolding Kommune valgte man allerede i 2014 at begynde at opkræve gebyrer i byggesager efter medgået tid. Dette har givet erfaring og bidraget til, at forvaltningen er blevet meget skarpere på at registrere timer og opkræve gebyr for alt det, der er muligt at opkræve gebyr for.

Det må dog konstateres, at forudsætningerne for beregningen af den forventede indtægt har været for optimistiske, og der bør derfor foretages en korrektion af budgetrammen ved næste budgetår.

I tabellen neden for angives den forventede difference mellem budgetteret og forventet indtjening på byggesagsgebyrer.

	Budget 2015	Forventet indtjening	Difference
Fast takst	2.137.000	1.200.000	937.000
Erhvervsager	2.900.000	1.900.000	1.000.000
Enfamiliehuse	2.638.000	1.900.000	738.000
Ialt	<b>7.675.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>2.675.000</b>

#### *Modeller for fremtidig håndtering*

I det følgende opstilles 3 modeller for tilpasning af gebyropkrævningen med heraf afledte konsekvenser i form af, at der fremsendes ændringsforslag til budget 2016 med en tilpasningen af budgettet fra 2016 og fremefter.

- Model 1. Der fortsættes uændret, men med korrigeret budget.

- Model 2. Den faste pris på småhusbyggeri sættes op og budgettet korrigeres.
- Model 3. Der opkræves gebyr efter medgået tid i alle sager.

Der kan være andre varianter og kombinationer end de oplyste modeller. Det er dog disse modeller der fra forvaltningens synspunkt er mest relevant at arbejde med.

*Model 1. Der fortsættes uændret, men med korrigeret budget.*

Første model er at fortsætte uændret, og at indtægtsbudgettet nedskrives med omkring 2,7 mio. kr., så det er realistisk at opnå den beregnede indtjening. Samtidig skal der fortsat fokuseres på at pålægge gebyr alle de steder, hvor det er muligt.

Der bliver med model 1 ikke tale om, at byggesager økonomisk kan hvile i sig selv.

*Model 2. Den faste pris på småhusbyggeri sættes op og indtægtsbudgettet justeres.*

Model 2 indebærer en takstforhøjelse på den faste pris på småhusbyggeri fx til 3.000 kr.

Det vil medføre en yderligere indtjening på omkring 750.000 kr. mere. Det vil samtidig være nødvendigt at justere budgettet med omkring 1,95 mio. kr.

Modellen vil være mere omkostningsdækkende for ukomplicerede sager til fast pris, men vil fortsat ikke være dækkende i sager med mere omfangsrig sagsbehandling.

Såfremt prisen skal sættes op til 5.000 kr., vil der opnås en yderligere indtjening på omkring 1.750.000 kr., og der vil skulle ske en reduktion i budgettet på ca. 0,95 mio. kr.

Udfordringen bliver så, at en byggetilladelse bliver forholdsvis dyr i forhold til selve indkøbsprisen på fx et skur. Samtidig flyttes en del af prisen fra de komplicerede sager over på de sager, der overholder alle krav, og derfor ikke kræver den store sagsbehandling, hvilket kan forekomme uretfærdigt.

I Vejle Kommune, hvor man også opkræver fast gebyrtakst på simple konstruktioner, er prisen ligeledes sat til 1.500 kr.

I Esbjerg opkræves ligeledes fast gebyr på simple konstruktioner. Her er prisen 2.500 kr.

I begge kommuner er vurderingen, som her, at omkostningerne langt fra dækkes ind. Man har også i disse kommuner vurderet, at det ville være problematisk at opkræve timebaseret gebyr.

*Model 3. Der opkræves gebyr efter medgået tid i alle sager.*

Tredje model er, at der opkræves gebyr efter medgået tid i alle sager.

Det vil betyde, at alle småhus-sagerne bliver dyrere. Samtidig vil det betyde, at de mest komplekse sager også bliver de dyreste, mens de byggerier, der overholder alle krav, og hvor der fremsendes fyldestgørende materiale, bliver de billigste.

Model 3 repræsenterer den reelle mulighed for at opnå en indtjening, der tilnærmelsesvist matcher tidsforbruget.

Det vil dog stadig være nødvendigt at korrigere budgettet med 0,65 mio. kr., grundet at det ikke er muligt at fakturere så mange timer som først beregnet.

Alternativet til fremtidig budget korrektion, vil være at sætte timeprisen yderligere op.

Udfordringen bliver også i dette tilfælde, at en byggetilladelse bliver forholdsvis dyr i forhold til selve prisen på fx et færdigt skur, der kan købes i et byggemarked.

Man kan endvidere forudse at skulle bruge en del tid på klager over gebyrets størrelse, idet det er i de komplekse sager, hvor kommunikationen også er mere omfattende, at borgerne kan have svært ved at forstå, at man skal betale for medgået tid til sagsbehandling.

I bl.a. i Aabenraa, Middelfart, Fredericia, Horsens og Haderslev opkræves der i alle sager gebyr efter medgået tid.

Én kommune har givet udtryk for, at der ikke reelt opkræves gebyr pr. time, idet man vurderer, at sagerne så bliver for dyre. Man standser altså efter et stykke tid timeregistreringen.

En anden kommune har oplyst, at der opleves flere klager over gebyrstørrelserne.

Det er forvaltningens indstilling, at model 3 vælges, således at der opkræves gebyr efter medgået tid i alle sager.

Det er vurderingen, at dette medfører den mest retfærdige fordeling af gebyrerne, således at de sager som forvaltningen bruger mest tid på at behandle også er de dyreste i gebyr.

Det er desuden vurderingen, at dette vil give en indtjening der tilnærmelsesvist matcher tidsforbruget i byggesagerne. Dog med forbehold for at fortsat løses rigtig mange opgaver, som der ikke kan opkræves gebyr for.

### *Gratis byggesagsbehandling*

Ud over de 3 oplistede modeller, er det en mulighed at gøre byggesagsbehandlingen gratis, som man fx har valgt at gøre det i Billund, Assens og Odense kommuner. Herved mistes hele indtjeningsgrundlaget, og omkostningerne vil blive skattefinansieret.

På baggrund af Planstrategien for Trekantområdet og dennes vision om gebyrfri zone i Trekantområdet bliver der udarbejdet et ændringsforslag til budgettet, som indebærer at gøre byggesagsbehandlingen i erhvervsager gebyrfri.

På erhvervsagerne, hvor der jo faktisk sker en indtjening, der i et vist omfang matcher tidsforbruget, har forvaltningen ikke på noget tidspunkt modtaget klager over prisen på sagsbehandlingen.

Efter at der opkræves gebyr efter medgået tid, er prisen på erhvervsagerne faldet markant, idet man før betalte efter areal og volumen af bygningerne.

Som eksempel kan nævnes, en erhvervsdrivende, der for nogle år siden betalte omkring 300.000 kr. for en byggetilladelse til en hal. I 2014 byggede de en lignende hal, men skulle nu kun betale 14.000 kr. for byggetilladelsen.

I Billund Kommune er al byggesagsbehandling gratis. Det er her fra oplyst, at vurderingen er, at det ikke er noget, der misbruges fra hverken erhverv eller private ansøgere. Det er oplyst, at der spares lidt tid på administration, hvorved sagerne kan behandles hurtigere.

Bekymringen kan være, at det vil medføre mere ineffektiv sagsbehandling. Incitamentet til at fremsende et godt og fyldestgørende materiale forsvinder. Der er desuden fare for, at man som ansøger vil forvente en service, der bliver endnu mere tidskrævende, idet man så ikke skal betale for den tid, kommunen bruger på sagsbehandlingen.

Hertil kommer, at der ikke vil være noget incitament til at sikre, at byggeri er lovligt, idet behandling af sager om lovliggørelse jo dermed også vil være gratis. Det er ikke lovligt at skelne mellem lovliggørelsessager og andre sager, men alene at fastsætte forskellige gebyrer for forskellige bygningstyper.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Drøftet. Udvalget anmodede forvaltningen om at udarbejde ændringsforslag for alle 3 modeller til budgetforhandlingerne.

### **Bilag**

Bilag 1. Betalingsvedtægt 2015.pdf

Bilag 2 Oversigt over gebyropkrævning i kommuner i området.pdf

# **Punkt 14: Redegørelse om henvendelser vedr. sager om Teglgårdsvej 23 og 34**

15/8405

## **Resumé**

Michael og Preben Berg har siden august 2013 ført en omfattende korrespondance med By- og Udviklingsforvaltningen om især et nyt byggeri på Teglgårdsvej 34, som Michael Berg er nabo til.

Senest har Michael Berg den 3. maj 2015 sendt et brev til byrådet m.fl., hvori Michael Berg bl.a. gør gældende, at byggeriet på Teglgårdsvej 34 er i strid med byggeloven og kommuneplanen.

Sagen forelægges til orientering samt til godkendelse af udkast til svar på brevet fra Michael Berg.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning,  
at udkast til svar på brev af 3. maj 2015 fra Michael Berg godkendes.

## **Sagsfremstilling**

Michael Berg har ved brev af den 3. maj 2015 til byrådet, kommunaldirektøren m.fl. gjort gældende, at et byggeri på Teglgårdsvej 34, Kolding, ikke overholder byggeloven og kommuneplanen, samt at Michael Berg skulle have været partshørt i forbindelse med byggeriet.

Baggrunden for brevet er følgende:

Kommunen vedtog i april 2013 tillæg nr. 42 til kommuneplanen, som bl.a. muliggjorde et nyt byggeri på Teglgårdsvej. Kort efter blev en hidtidig bebyggelse revet ned, og i løbet af sommeren 2013 opførtes det nye byggeri. Michael Berg er nabo til byggeriet på Teglgårdsvej 34.

Siden august 2013 har Michael Berg og senere Michael Bergs far, Preben Berg, fremsendt i alt ca. 20 anmodninger om aktindsigt i forskellige sager om nedrivning, affaldshåndtering, byggeri, parkering m.v. på ejendommene Teglgårdsvej 23 og 34.

Michael og Preben Berg har desuden fremsendt 6-7 klager over forskellige forhold samt klaget to gange til Natur- og Miljøklagenævnet og to gange til Statsforvaltningen. Statsforvaltningen udtalte i oktober 2014, at Michael Berg som nabo til Teglgårdsvej 34 skulle have været hørt om en mulig dispensation for antal parkeringspladser. Høringen blev foretaget umiddelbart efter.

I de øvrige klager til Natur- og Miljøklagenævnet og Statsforvaltningen har Michael Berg ikke fået medhold. Senest har Statsforvaltningen den 18. maj 2015 udtalt, at der ikke er grundlag for at rejse tilsynssag om kommunens håndtering af nedrivningssagerne og fjernelsen af byggeaffald.

Ud over de konkrete henvendelser om aktindsigt og klage har Michael og Preben Berg ført en omfattende korrespondance med forvaltningen og herunder rejst tvivl om en række forhold i sagerne. Som bilag vedlægges et notat om de forskellige sager, hvori Michael og/eller Preben Berg har rettet henvendelse til kommunen, samt et særskilt notat om korrespondancen mellem Michael og Preben Berg og Byggesagsafdelingen.

Som bilag vedlægges desuden forvaltningens udkast til svar på Michael Bergs brev af den 3. maj 2015.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Godkendt.

## **Bilag**

Redegørelse over Michaels Bergs klager byggesag.pdf

Redegørelse om sager om klage fra Michael Berg eller Preben Berg vedrørende byggeri på Teglgårdsvej 34.pdf

UDKAST til svar på brev af den 3 maj 2015 fra Michael Berg.pdf

# Punkt 15: Forslag fra Benny Dall (Ø) om at anvende tomme, private boliger til boligplacering af flygtninge og socialt udsatte

14/20402

## Resumé

Udvalgsmedlem Benny Dall (Ø) har ved mail af 1. juni 2015 anmodet om at få optaget et dagsordenspunkt på Plan- og Boligudvalgets møde vedrørende en yderligere indsats for at skaffe boliger til flygtninge og socialt udsatte. Konkret foreslås det drøftet, om anvisningsretten skal bringes i anvendelse overfor private boligejere med ledige boliger.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Benny Dalls (Ø) forslag drøftes.

## Sagsfremstilling

Udvalgsmedlem Benny Dall (Ø) har ved mail af 1. juni 2015 anmodet om følgende:

*"Jeg skal hermed anmode om at der snarest muligt optages et punkt på dagsordenen i Plan- og Boligudvalget, omhandlende yderligere indsats for at skaffe boliger til flygtninge og socialt udsatte.*

*Baggrunden er, som det har fremgået af dagspressen, at bl.a. Tre-For har 3 ejendomme stående tomme på Stadionvej. De har været tomme i årevis. På mine spørgsmål til forvaltningen om sagen, har jeg forstået at Kolding Kommune ikke håndhæver anvisningsretten, ej heller påser hvorvidt der sker anmeldelse af tomme boliger, med henvisning til at der ikke er boligmangel i kommunen.*

*I forbindelse med sagsfremstillingen i forhold til udvalgets beslutning om indsats for at huse flygtninge, blev det understreget at der er mangel på mindre betalelige boliger.*

*Jeg skal derfor bede om at sagen drøftes i udvalget med henblik på at forstærke indsatsen med at skaffe boliger, således at der gøres en indsats for at finde tomme boliger, og således at private boligejere gøres opmærksom på anvisningsretten og anmeldepligten."*

### Forvaltningens bemærkninger

Der er principielt to muligheder for regulering af helårsboliger, Planloven og Boligreguleringsloven. Planloven anvendes i forbindelse med lokalplaner, der udlægger områder til helårsbeboelse. Boligreguleringsloven gælder i kommuner, der i 1979 var større end 20.000 indbyggere og er gældende for hele kommunen. Boligreguleringsloven er - udover at sætte rammer for regulering af forhold vedrørende husleje m.v. - også tiltænkt i forhold til at sikre, at tomme helårsboliger er til rådighed på boligmarkedet. Ejeren er forpligtiget til at sikre, at boliger, der har været benyttet til helårsbeboelse - og som bliver ledige - fortsat benyttes til helårsbeboelse. Har en bolig været ledig mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige bolig, iht. Boligreguleringslovens [§ 48 stk. 2](#). Kommunen har - med visse undtagelser - mulighed for efter 6 ugers fristens udløb at anvise boligen til boligsøgende iht. Boligreguleringslovens [§ 48 stk. 3](#). En vigtig undtagelse herfor fremgår af § 48, stk. 6. hvoraf det fremgår, at anvisningsretten ikke gælder for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at reglerne i Boligreguleringsloven ikke skal gælde i kommunen. Kolding Byråd har ikke aktivt taget stilling til dette.

I henhold til Boligreguleringslovens § 51, stk. 2, kan en kommune kun nægte at give samtykkeerklæring til nedlæggelse af en bolig, hvis helårsboligens fortsatte anvendelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommune.

I Kolding Kommune har der i en lang årrække ikke været boligmangel, hvorfor reglerne i Boligreguleringslovens [§ 48](#) ikke har været håndhævet, og der har ikke været ført tilsyn med tomme helårsboliger. Boligreguleringsloven har alene været anvendt i forbindelse med huslejereguleringer samt nedlæggelse af boliger.

I forbindelse med nedlæggelse af boliger har den aktuelle boligsituation gjort, at der generelt er blevet givet tilladelse til nedlæggelse af helårsboliger, hvor dette ikke har været i strid med plangrundlaget, eller hvor det har drejet sig om tomme helårsboliger.

Såfremt der er politisk ønske om en ændret praksis, vurderes det, at det vil kræve en ny politisk stillingtagen til den fremtidige administrationspraksis vedr. Boligreguleringslovens § 48.

Da boligsituationen i Kolding Kommune generelt ikke er præget af boligmangel, vurderes det, at kommunen ikke pt. har behov for at gøre brug af anvisningsretten i Boligreguleringslovens § 48 stk. 3. Der foreligger dog en særlig situation vedr. boligplacering af flygtninge, hvor de mange nyankomne flygtninge i 2015 sætter et pres på boligsituationen. Der er i den forbindelse behov for at sikre billige boliger til henholdsvis maksimalt 2500 kr. pr. måned og 4500 kr. pr. måned.

Der er især behov for at sikre permanente boligtilbud – hvilket vil sige lejeboliger på uopsigelsesvilkår – men i praksis vil anvendelsen af Boligreguleringsloven næppe afhjælpe dette behov, da der formentlig alene vil blive tale om midlertidige boliger.

Som det fremgår af sag nr. 16 ”Boligplacering af flygtninge”, som blev godkendt af Byrådet på mødet den 18. maj 2015, blev det besluttet at øge samarbejdet med private udlejere og de almene boligorganisationer om at sikre boliger til flygtninge. Det blev herunder besluttet at bringe anvisningsretten i anvendelse i forhold til almene boliger. Det øgede samarbejde med private indebærer i første omgang en annoncekampagne, som skal opfordre private boligejere til at være behjælpelige med at sikre boligtilbud til flygtninge. Vedr. en eventuelt anvendelse af anvisningsretten ifht. Den private boligmasse fremgik følgende af Byrådets dagsorden:

*”Anvisningsret til private boliger, andelsboliger og byfornyelsesejendomme*

*Ved private boliger og private andelsboliger gælder det, at kommunen kan indgå en frivillig aftale med en privat boligejer eller andelsboligforening om anvisningsret til boliger. Anvisningsretten omfatter som udgangspunkt højst hver fjerde bolig, og der kan træffes aftale om en lavere andel, f.eks. anvisningsret til hver tiende ledig blivne bolig.*

*Kommunen kan endvidere beslutte, at ejere af private udlejningsejendomme, der har modtaget støtte til bygningsfornyelse i indtil 5 år efter modtagelsen af støtten, skal stille op til hver fjerde ledige lejlighed til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen.*

*Byfornyelsesmidler er i Kolding Kommune i de sidste 5 år fortrinsvist givet til enfamilieboliger og ikke større udlejningsejendomme.*

*Kolding Kommune har ikke tidligere anvendt muligheden for anvisningsret til private lejemål, og der er derfor intet erfaringsgrundlag med denne løsning. Det anbefales, at der ind til videre ikke gøres brug af anvisningsretten til private boliger, andelsboliger og byfornyelsesejendomme.”*

Forvaltningen foreslår – i overensstemmelse med Byrådets beslutning den 18. maj 2015 - at boligplaceringsopgaven følges tæt i de kommende måneder med henblik på at vurdere effekten af de allerede besluttede tiltag – og at det først kan komme på tale at bringe nye tiltag i anvendelse, hvis ikke det lykkes at sikre tilstrækkeligt med boligtilbud.

Såfremt udvalget ønsker, at ændre administrationspraksis på området under Boligreguleringsloven, foreslås det, at forvaltningen udarbejder et oplæg til, hvorledes opgaven kan gribes an med kortlægning, registrering og dialog – og herunder fremlægger en vurdering af ressourceforbruget til en sådan ”ny” opgave. Oplægget kan fremlægges på udvalgets august- eller september møde.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Drøftet. Forvaltningen vender tilbage med en vurdering af potentiale og model for kortlægning.

### **Bilag**

Uddrag fra Boligreguleringsloven.pdf

## **Punkt 16: Boliggaranti til studerende**

14/13638

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen vurderer, at det i lighed med 2014 ikke vil være muligt at opfylde boliggarantien for studerende i 2015. I takt med at Kolding er blevet mere populær som studieby, har presset på boliggarantien været stærk stigende de senere år og i 2014 blev boliggarantien derfor sat i bero.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan- og Boligudvalget tager til efterretning, at det i lighed med 2014 ikke vil være muligt at opfylde boliggarantien for studerende i 2015,

at boliggarantien revurderes igen inden studiestart i 2016.

### **Sagsfremstilling**

Det tidligere Teknik- og Boligudvalg vedtog den 9. maj 2011 en boliggaranti for studerende i Kolding Kommune.

Garantien er i princippet gældende for ét år af gangen, men der har i praksis været arbejdet efter garantien siden vedtagelsen.

Baggrunden for boliggarantien var en opfordring fra Danske Studerendes Fællesråd til landets større kommuner om, gennem en boliggaranti at sikre uddannelsessøgende, der flytter til kommunen, en bolig inden for en rimelig tidshorisont samt at der er tale om boliger af en rimelig standard. Garantien blev på daværende tidspunkt vurderet som relevant i bestræbelserne på at understøtte og cementere Koldings status som uddannelsesby. Kendte større uddannelsesbyer, som København og Århus, valgte ikke at vedtage en boliggaranti.

Der har de seneste år været et stigende pres på boliggarantien i takt med, at flere vælger at få deres uddannelse i Kolding. Den store stigning i antal studerende i 2014 ser ud til at blive fulgt op med yderligere stigning i 2015, idet

- SDU har tilkendegivet, at de har en forventning om 50 flere studerende i 2015 og yderligere 50 i 2016.
- IBA har en forventning om op til 100 flere studerende i år, og yderligere en stigning på 100 studerende i 2016.
- Ingen af de øvrige adspurgte studiesteder har meldt tilbage, at de forventer et fald.

Det må dermed konstateres, at Kolding er blevet markant mere attraktiv som studieby.

Det skal tilføjes, at der er en forventning om at op til 30 % af de ca. 200 flygtninge som Kolding skal modtage fra Syrien, er enlige unge som vil være berettigede til ungdomsbolig, idet de skal starte på sprogskole.

Lejerbo bygger i øjeblikket 83 nye ungdomsboliger, som forventes færdige i efteråret 2015. Derudover har Domea igangsat et ungdomsboligbyggeri på Teglgårdsvej med 82 ungdomsboliger, som forventes klar til sommeren 2016 – ligesom der er afsat midler til yderligere ca. 170 ungdomsboliger fordelt på Gimbelgrunden og Teglgårdsvej med færdiggørelse i 2017 eller 2018.

Ansøgersystemet er bygget således op, at udvekslingsstuderende og dem, der bor længst væk fra Kolding, også er dem, der står øverst på ventelisten. Det betyder at dem, der har det største behov, også får et boligtilbud, men det var i 2014 ikke muligt at stå med boligtilbud til studiestart til samtlige ansøgere. Set i lyset af erfaringerne fra 2014 samt flygtningesituationen og den forventede stigning af studerende i 2015, er det forvaltningens vurdering, at Kolding ikke vil kunne opfylde boliggarantien i 2015. Det foreslås dog, at revurdere boliggarantien forud for studiestart i 2016.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Godkendt.

# Punkt 17: Ansøgning om udgiftsneutral tillægsbevilling til anlægsbevilling vedr. p.nr. 4661 - Nedrivning Vonsild Mølle

13/7332

## Resumé

Ansøgning om udgiftsneutral tillægsbevilling til anlægsbevilling vedr. p.nr. 4661 - Nedrivning Vonsild Mølle.

Oprindeligt overslag på 300.000 justeres op til 800.000 kr. på baggrund af gennemgang af projektet med Dansk Miljørådgivning som rådgiver.

Projektet er udgiftsneutralt, idet ekstraudgiften på 500.000 kr. foreslås finansieret med 300.000 fra byfornyelsesrammen i 2015 og 200.000 fra de afsatte midler til skimmelsvamp.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen imødekommes.

## Sagsfremstilling

Den 27. januar 2014 blev der givet anlægsbevilling på 300.000 i udgifter og 150.000 kr. i indtægter til projektet.

Oplægget var, at Kolding Kommune afholdt nedrivningsudgifterne, der ved et foreløbigt overslag blev fastsat til kr. 300.000 inkl. omkostninger. Der blev taget forbehold for ekstra omkostninger grundet eventuelt forurenede bygningsdele. Støttebeløbet reguleres, når den endelige nedrivningsudgift kendes. Nedrivningsstøtten betales af kommunen direkte til den entreprenør, der forestår nedrivningen. Nedrivningsudgifterne refunderes med 50 % af statens byfornyelsesmidler.

Forvaltningen har efterfølgende, med Dansk Miljørådgivning som rådgiver, fået foretaget en miljøscreening af ejendommen. På baggrund af miljøscreeningen og en nærmere bygningsundersøgelse har forvaltningen fået et mere fyldestgørende grundlag for at beregne nedrivningsomkostningerne. Med baggrund i miljøscreeningen har forvaltningen sammen med Dansk Miljørådgivning udarbejdet et revideret overslag over nedrivningsomkostningerne.

Ved en nærmere gennemgang af bygningerne og miljøscreeningen vil nedrivningsomkostningerne ligge i størrelsesordenen:

Supplerende screening:	30.000 kr.
Honorar rådgiver (DMR) – udbudsmateriale, tilsyn mm.	50.000 kr.
Nedrivning generelt	400.000 kr.
Specialnedrivning (mølletårn+brovægt)	100.000 kr.
Miljøsanering	150.000 kr.
Uforudsete udgifter	70.000 kr.
Samlet forventet nedrivningsomkostning	800.000 kr.

Alle udgifter er refusionsberettigede med 50 % af byfornyelsesmidlerne, og udgør således 400.000 kr.

Begrundelsen for den væsentlige forøgelse af budgettet for nedrivningsarbejdet er, at forvaltningen ikke tidligere har haft adgang til ejendommen, og at det først på baggrund af miljøscreeningen og bygningsgennemgangen har været muligt at kvalificere omkostningsvurderingen. Det må således konstateres at omkostningerne til især specialnedrivning og miljøsanering, er højere end forudsat indledningsvist.

Der er i ovenstående ikke indregnet udgifter til evt. prøvetagning og håndtering af Jordforurening på ejendommen – ligesom der ikke er indregnet udgifter til fjernelse af den samlede belægning, men kun i en bræmme (1 m) rundt om bygningerne. De nævnte udgifter vil skulle afholdes af ejer, idet disse udgifter ikke er en del af nedrivningen.

Ansøgningens bevillingsmæssige konsekvenser:

	Udgift	Indtægt
Nødvendig anlægsbevilling	800.000 kr.	400.000 kr.
Oprindelig anlægsbevilling	300.000 kr.	150.000 kr.
Tillæg til anlægsbevilling	500.000 kr.	250.000 kr.

Ansøgningens finansiering:

Ekstrabevillingen foreslås finansieret med 200.000 kr. i udgift og 100.000 kr. i indtægt fra p.nr. 4636 Fugt og skimmelsvamp samt 300.000 kr. i udgift og 150.000 kr. i indtægt fra p.nr. 4606 ramme til byfornyelse.

Det er forvaltningens vurdering at de afsatte midler til fugt- og skimmelsvamp kan bære, at der tages et beløb herfra, da det ikke forventes, at der vil være behov for at anvende hele rammen i 2015.

Konsekvensen ved at delfinansiere udgiften via den afsatte ramme til byfornyelse er, at de oprindeligt afsatte 1.143.000 kr. til fordeling til anden byfornyelsesstøtte i 2015 (godkendt på mødet den 13. april 2015), nedjusteres til 843.000 kr.

En alternativ mulighed er at fastholde den oprindelige beslutning om at støtte nedrivningsprojektet med 300.000 kr., således at ejer selv afholder resten af udgifterne. Dette vil kræve, at der udstedes et påbud om nedrivning. Det vil i den forbindelse skulle undersøges, om ejeren har ret til erstatning for nedrivningen. Herudover vil det være nyt for ejeren at hans udgifter ikke vil blive dækket, hvorved processen risikerer at blive sat i stå.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Sagen blev udsat på en kortlægning af alternative muligheder.

# Punkt 18: Bevillingsstatus pr. 30. april 2015 for Plan- og Boligudvalget

15/1147

## Resumé

Status pr. 30. april på budgetområderne under 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 april 2015 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Drift af byggemodninger samt jorder	2.134	879	41 %	33%	1
Fælles formål, bygningsafdeling og rengøringsafdeling	-1.911	-1.559	82 %	33%	
Andre faste ejendomme	-1.354	518	-38 %		2
	-1.032	-145	14 %		
Byfornyelse	3.370	1.268	38 %	33%	
	-1.208	-258	21 %	33%	
Ydelsesstøtte	4.420	226	5 %	5%	3
	0	-6	0 %	0%	
I alt	2.059	28	1 %	1%	4
	0	0	0 %	0%	
	6.478	950	15 %		

Note 1: Den relativt høje forbrugsprocent under omkostninger skyldes primært afregning af ejendomsskatter for hele året.

Note 2:

Der vil være tidsforskydninger i udgifter/indtægter, hvilket påvirker forbrugsprocenten, og gør det vanskeligt at opgøre en forventet forbrugsprocent.

Note 3:

Betalingen sker medio samt ultimo året.

Note 4:

Betalingen sker medio samt ultimo året.

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen ultimo april 2015 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	1.832	2.302	126 %	33%	1
	-2.347	-696	30 %	33%	
Ejendomme til salg	344	210	61 %	61%	2
	0	0	0 %	0%	
I alt	-171	1.816	-1062 %		

Note 1:

Vedr. KUA og udlejningsejendomme skyldes den store forbrugsprocent ekstraordinære udgifter til midlertidig boligplacering af flygtninge. Der gives tilskud fra staten til kommunerne til investeringer mht. de ekstraordinære udgifter der kan være forbundet med en hurtig udvidelse af boligkapaciteten. Ydermere gives der et ekstraordinært integrationstilskud. For Kolding Kommune udgør dette henholdsvis 2.136.000 kr. og 3.168.000 kr. for 2015.

Det blev på Byrådsmødet den 18. maj 2015 besluttet at flytte boligplacering af flygtninge fra Plan- og Boligudvalget til Arbejdsmarkedsudvalget.

Note 2:

Under ejendomme til salg føres driftsudgifter/indtægter vedr. ejendomme der er/skal sættes til salg. Et evt. driftsoverskud/-underskud finansieres af effektiviseringspuljen. Forbrugsprocenten ventes at blive over 100.

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen ultimo april 2015 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Ældreboliger	17.981	4.061	23 %	33%	1
	-32.929	-10.388	32 %	33%	
I alt	-14.948	-6.327	42 %	33%	

Note 1:

Ældreboliger er med balanceleje, dvs. indtægter modsvares af udgifter. På driftsbudgettet fremgår dette ikke, da en del af lejeindtægterne hensættes til fremtidig vedligeholdelse samt betaling af lån, hvilket ikke konteres på driften. Et eventuelt overskud/underskud tilhører lejerne, og kan ikke anvendes til dækning af andre områder.

For Plan- og Boligudvalget kan Budgetrealiseringen ultimo april 2015 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Plan- og Boligudvalget	40	2	5 %		
	0	0	0 %		
I alt	40	2	5 %		

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Godkendt.

# Punkt 19: Bevillingskontrol primo 2015 for Plan- og Boligudvalgets politikområder

15/1146

## Resumé

Bevillingskontrol primo 2015 for Plan- og Boligudvalgets politikområder.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet for alle områder.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingskontrollen sendes til Byrådets tiltrædelse.

## Sagsfremstilling

Der gennemføres bevillingskontrol primo 2015.

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

Ejendoms- og boligpolitik uden overførselsadgang (ældreboliger)

(beløb i 1.000 kr.)                      2015    2016-2018    Note

Ydelsesstøtte vedr. ældreboliger	-550	-550	1
----------------------------------	------	------	---

Note 1 – Ydelsesstøtte vedr. ældreboliger

Da ydelsesstøtten vedr. ældreboliger ikke afhænger af lejeindbetalinger og ikke indgår i princippet vedr. balanceleje, som den almindelige drift af ældreboliger er underlagt, flyttes disponibelt beløb til Ejendoms- og Boligpolitik med overførselsadgang, til dækning af udgifter til drift og vedligehold af ejendomme som ikke er på salgslisten samt til kommunens fredede ejendomme i Christiansfeld.

Ejendoms- og boligpolitik med overførselsadgang

(beløb i 1.000 kr.)                      2015    2016-2018    Note

Udvikling Marina/Fjordby	750	0	1
--------------------------	-----	---	---

Øvrige ejendomme	550	550	2
------------------	-----	-----	---

Note 1 - Udvikling Marina/Fjordby

Beløbet er overført fra Vej- og Parkpolitik og modsvares således af tilsvarende mindreudgift på dette område. Projektet er forankret under Ejendoms- og Boligpolitik, og flyttes derfor.

Note 2 – Øvrige ejendomme

Beløbet er overført fra Ydelsesstøtte vedr. ældreboliger, og modsvares således af tilsvarende mindreudgift. Beløbet skal afhjælpe efterslæb af vedligehold på øvrige ejendomme, som ikke er på salgslisten samt til kommunens fredede ejendomme i Christiansfeld.

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015

Godkendt.

## Punkt 20: Budget 2016 med overslagsår 2017-2019, status for budgetlægning for Ejendoms- og Boligpolitik

15/8757

### Resumé

Budgetbidraget er i overensstemmelse med de korrigerede bevillingsrammer for Ejendoms og Boligpolitik, herunder også rammen for ældreboliger.

### Sagen behandles i

Plan- og boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at status på budgetlægning tages til efterretning.

### Sagsfremstilling

Det samlede budgetbidrag for årene 2016-2019 er:

Ejendoms- og boligpolitik, (hele 1.000 kr.)

År	2016	2017	2018	2019
Tildelt ramme	6.835	6.800	6.800	6.800
Bidrag	6.835	6.800	6.800	6.800
Afvigelse	0	0	0	0

Bidraget er i overensstemmelse med den korrigerede bevillingsramme for Ejendoms- og Boligpolitik.

I rammen er indregnet besparelser på 0,5% i 2016 og 1,0% i 2017-2019.

Ældreboliger, (hele 1.000 kr.)

År	2016	2017	2018	2019
Tildelt ramme	-16.002	-15.973	-16.119	-16.119
Bidrag	-16.002	-15.973	-16.119	-16.119
Afvigelse	0	0	0	0

Bidraget er i overensstemmelse med den korrigerede bevillingsramme for Ældreboliger.

### Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015

Godkendt.

# Punkt 21: Reduktionsforslag vedr. Ejendoms- og Boligpolitik til omstillingspulje

15/8757

## Resumé

I forbindelse med budget 2016 har Økonomiudvalget pålagt de stående udvalg at indarbejde reduktioner vedrørende serviceudgifter i budgetbidraget på 0,5 % i 2016 stigende til 1,0 % fra 2017. Beløbet placeres i en omstillingspulje.

For Ejendoms- og boligpolitikområdet foreslås det, at reduktionen findes i budgettet til landejendomme

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at reduktionsforslagene godkendes.

## Sagsfremstilling

Sideløbende med udarbejdelsen af det tekniske forslag skal de stående udvalg indarbejde reduktioner, der svarer til 0,5 % af rammen i 2016 stigende til 1,0 % fra 2017. For Ejendoms- og Boligpolitikområdet svarer det til 35.000 kr. i 2016 og 69.000 kr. i årene 2017 til 2019. Provenuet fra reduktionerne placeres i en omstillingspulje, der anvendes til finansiering af udvidelsesforslag ved budgetforhandlingerne.

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

Forslag nr.	Tekst	2016	2017	2018	2019
1	Landejendomme	35	69	69	69
I alt		35	69	69	69

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 vedligeholdelsefterslæb, som reducerer kapitalværdien.

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015

Godkendt.

# Punkt 22: Budget 2016 med overslagsår 2017-2019, ændringsforslag for Ejendoms- og Boligpolitik

15/8757

## Resumé

Der er for Ejendoms- og Boligpolitik udarbejdet en række ændringsforslag, som er listet op nedenfor.

- Renoveringspulje til den almene boligmasse
- Byfornyelse og boligforbedring
- Pulje til støjdæmpende tiltag i Kolding Midtby
- Afledt grundkapitalindskud ifm. relokalisering af daginstitutioner i Seest
- Pulje til grundkapitalindskud til opførelse af nye almene familieboliger

Desuden er der medtaget følgende ændringsforslag som vedrører Administrationspolitik – og dermed hører under Økonomiudvalget - men som har tæt forankring i Plan- og Boligudvalget.

- Strategisk planlægning – herunder revision, opdatering og planlægning vedr. lokalplan for bymidten, skilte og facaderegulativ og erhvervsområder
- Kommuneplan – revision af kulturmiljøer og værdifulde landskaber
- Digital kommuneplan

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at ændringsforslagene medtages i kataloget over ændringsforslag til budgetlægningen 2016-2019.

## Sagsfremstilling

Nedenfor ses en oversigt over ændringsforslagene for Ejendoms- og Boligpolitik samt Administrationspolitik. Ændringsforslagene er udarbejdet under hensyntagen til Kolding Kommunes vision og de fokusområder, der er besluttet i Plan- og Boligudvalget.

Ejendoms- og Boligpolitik (1.000 kr.)

Forslagsnr.	Tekst	Drift/Anlæg	2016	2017	2018	2019
EJD-A-01	Renoveringspulje til den almene boligmasse	Anlæg	2.000	2.000	2.000	2.000
EJD-A-02	Byfornyelse og boligforbedring	Anlæg	500	500	500	500
EJD-A-03	Pulje til støjdæmpende tiltag i Kolding Midtby	Anlæg	2.000	2.000	2.000	2.000
	Afledt drift	Drift		100	100	100

EJD-Ø-01	Afledt grundkapitalindskud ifm. relokalisering af daginstitutioner i Seest	Øvrig		4.500		
EJD-Ø-02	Pulje til grundkapitalindskud til opførelse af nye almene familieboliger	Øvrig	10.000			
	Drift i alt		-	100	100	100
	Anlæg i alt		4.500	4.500	4.500	4.500
	Øvrige i alt		10.000	4.500	-	-
	Samlet sum		14.500	9.100	4.600	4.600

#### *EJD-A-01 – Renoveringspulje til den almene boligmasse*

Der afsættes pulje på 2 mio. kr. årligt således, at kommunen kan medvirke til renovering af den almene boligmasse og sikre denne for fremtiden.

#### *EJD-A-02 – Byfornyelse og boligforbedring*

Det vurderes at der med interessen fra husejere og antallet af kondemnable ejendomme vil være behov for en udvidelse af rammen med 500.000 kr. Hertil kommer tilsvarende tilskud fra Staten.

#### *EJD-A-03 – Pulje til støjdæmpende tiltag i Kolding Midtby*

Etablering af nye boliger i Kolding by samt etablering af byrum giver udfordringer ift. den støjbelastning områderne er udsat for. Puljen skal anvendes til medfinansiering af støjafskærmning.

#### *EJD-Ø-01 - Afledt grundkapitalindskud i forbindelse med relokalisering af daginstitutioner i Seest*

Restfinansieringen på 4.500.000 kr. til den del af grundkapitalindskud til 55 boliger, som ikke kan finansieres ved salg af ejendommene Mosevej 37-39 og Junghansvej 14 og 16. Ændringsforslaget skal ses i sammenhæng med ændringsforslag fra Børne- og Uddannelsesudvalget om anlægsbevilling til etablering af ny stor daginstitution incl. grundkøb.

#### *EJD-Ø-02 – Pulje til grundkapitalindskud til opførelse af nye almene boliger*

Det foreslås, at der afsættes en pulje på 10 mio. kr. til grundkapitalindskud til opførelse af 45-50 almene familieboliger i Kolding midtby eller som kick-start til igangsætning af nye boligområder, hvor der vurderes at være et særskilt behov for almene boliger.

Administrationspolitik (1.000 kr.)

Forslagsnr.	Tekst	Drift/Anlæg	2016	2017	2018	2019
ADM-S-01	Strategisk planlægning – herunder revision, opdatering og planlægning vedr. lokalplan for bymidten, skilte og facaderegulativ og erhvervsområder	Drift	550	550	550	550

ADM-S-02	Kommuneplan - revision af kulturmiljøer og værdifulde landskaber	Drift	250	250	-	-
ADM-S-03	Digital kommuneplan	Drift	250	50	50	50
	Drift i alt		1.050	850	600	600

*ADM-S-01 – Strategisk planlægning – herunder revision, opdatering og planlægning vedr. lokalplan for bymidten, skilte og facaderegulativ og erhvervsområder*

Det foreslås, at der sker en ressourcetilførsel til Planafdelingen, set i lyset af en række overordnede planlægningsopgaver af strategisk karakter, som bør igangsættes. Herunder indtænkes bla. diverse helhedsplaner, revision af lokalplan for bymidten, opdatering og revision af skilte og facaderegulativet samt planlægning for de nedslidte erhvervsområder.

*ADM-S-02 - Kommuneplan - revision af kulturmiljøer og værdifulde landskaber*

I forbindelse med den kommende revision af kommuneplanen, bør der igangsættes arbejde med revision af 2 temaer, som ikke har været revideret i en årrække. Det drejer sig om kulturmiljøer og værdifulde landskaber

*ADM-S-03 – Digital kommuneplan*

Ifølge den vedtagne planstrategi 2015, blev det besluttet at digitalisere kommuneplanen. Der vil være flere gevinster ved en digitalisering, bl.a. god service, tilgængelig planinformation og en planportal vil kunne integrere eksempelvis hørings- og dialogprocesser, kortservices/-oplysninger mv.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Godkendt.

### **Bilag**

EJD-A-01 - Renoveringspulje til den almene boligmasse.PDF

EJD-A-02 - Byfornyelse og boligforbedring

EJD-A-03 - Pulje til støjafskærmning

EJD-Ø-01 - Afledt grundkapitalindsud ifm. relokalisering af daginstitutioner i Seest.PDF

EJD-Ø-02 Pulje til grundkapitalindsud til opførelse af nye almene familieboliger

ADM-S-01 - Revision, opdatering og planlægning vedr. Lokalplan for bymidten, skilte og facaderegulativ og erhvervsområder

ADM-S-02 - Kommuneplan kulturmiljøer og landskaber.PDF

ADM-S-03 - Digital kommuneplan

## **Punkt 23: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

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

Mundtlig orientering på mødet:

- Status på lokalplan 0522-14, skovboliger ved Drejensvej.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Godkendt.

### **Bilag**

Stenvad 3 - Natur- og Miljøklagenævnsafgørelse.pdf

Status på byggesagen vedr. Holmstaden.pdf

Natur- og Miljøklagenævnsafgørelse - Mosebakken 10

Naturpark Lillebælt - Indkaldelse af ideer og forslag.pdf

H.C. Ørsteds Vej 5, Kolding

## **Punkt 24: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-06-2015**

Godkendt.

## **Punkt 25: 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 08-06-2015**

Drøftet. Der er ikke aktiviteter inden sommerferien.