

REFERAT Teknisk Udvalg 2018-2021 d. 30-11-2021

Mødedato Tirsdag d. 30. november 2021 kl. 12:30

Mødested Mødelokale 1, Kirketorvet

Indholdsfortegnelse

Forslag til mindre justeringer i bybusbetjening fra oktober 2022.....	3
Igangsætning af lokalplan nr. 1352 og tillæg nr. 12 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.....	5
Forslag til lokalplan nr. 1317 Boligområde ved Kølholt, Skibet og tillæg nr. 5 til Vejle Kommuneplan.....	7
Forslag til lokalplan nr. 1345 Erhvervsområde ved Vandelvej og Tørskindvej, St. Lihme og tillæg nr. 11.....	11
Forslag til lokalplan nr. 1350 Boligområde ved Skolegade, Gårslev.....	14
Orientering om behov for infrastruktur som følge af Lokalplan 1355, Børkop.....	17
Ny Rosborg - Landskabsplan.....	18
Endelig vedtagelse af lokalplan 1331 Rammelokalplan for Ny Rosborg og tillæg nr 73 til kommuneplan.....	19
Endelig vedtagelse lokalplan nr. 1337 Boligområde ved Ribe Landevej og tillæg nr. 3 til Vejle Kommuneplan.....	21
Orientering om status for planlægning og udvikling af kolonihaverne i Vejle Kommune.....	23
Dispensation til flytning og nyetablering af plantebælte langs Grundet Ringvej.....	25
Lukket: Kondemnering	27
Kunsten i byens rum.....	28
AAB Vejle - Helhedsplan for afd. 8, Vestbyparken - Skema A.....	29
Domea Vejle-Børkop afd. 8760 - Renovering - Godkendelse af skema C.....	33
ØsterBO, afd. 8 - Godkendelse af låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med tagudskiftning.....	36
Deltagelse i kommunale aktiviteter.....	38
Meddelelser.....	39
Digital godkendelse af beslutningsprotokol.....	40

Punkt 259: Forslag til mindre justeringer i bybusbetjening fra oktober 2022

13.05.16-G01-4-21

Resume

Teknisk Udvalg besluttede i sag 184, 1. september 2020, at udvide det eksisterende bybusnet med betjening af Grundet og Tirsbæk Bakker. Teknik & Miljø foreslår tilpasninger af det skitserede rutenet og kørselsomfang, således det er muligt at betjene Vindinghave og Mælkevejei Planetbyen, samt mindre justeringer i ruteforløb på andre linjer, så passagererne tilbydes en bedre betjening inden for de nuværende, økonomiske rammer.

Sagsfremstilling

Når Vejle Kommune til oktober 2022 indsætter elbusser er der lagt op til at udvide betjeningen af de nye boligområder i Tirsbæk Bakker og Grundet.

I området omkring Vindingvej er der sket en byudvikling, som kan begrunde, at den kollektive trafikbetjening øges i området. I Planetbyen er Mælkevejen åbnet, således det er muligt at betjene området.

Linje 11, som betjener industriområdet i Vejle Nord, har et planlægningsmæssigt uhensigtsmæssigt ruteforløb, hvor der forskel på ruteforløbet morgen og eftermiddag. Mølholm Privathospital flytter til området inden for en kort årrække, hvorfor det er relevant at tilpasse ruteforløbet, så linje 11 er forberedt til at betjene hospitalet.

Teknik & Miljø foreslår følgende tilpasninger i bybusnettet:

1. Oprettelse af ny linje til Vindingvej. Linjen vender ved Gadkjærgård
2. Ændring af ruteforløb på linje 11 til Exxit 59
3. Ændring på linje 16 til Uhrhøj, således Mælkevejen betjenes
4. Ændring af ruteforløb på linje 6, VTC - DGI/Sundhedshuset, så der køres ad Skolegade i stedet for Svendsgade
5. Reduktion i kørselsomfang på linje 6
6. På linje 7, VTC - Pedersholms Allé, reduceres myldretiden med fire afgang
7. Ændring på linje 8, således der køres af Jægervænget og Bredballe Markvej til Tirsbæk Bakker

Forslag til ændrede ruteforløb fremgår af bilag.

Den ny linje til Vindingvej finansieres af reduktionen på linje 6 og linje 7. Omlægningen på linje 16 på Uhrhøj forventes ikke at medføre udvidelse af driften, da linjen ikke længere vil vende på Gaiavej.

Forslag	Udvidelse køreplantimer	Reduktion køreplantimer
Oprettelse af ny rute som betjener nye udstykninger i Agerglimt og Vindinghave. Kombineres med rute 216 til Smidstrup. Kørselsomfang timedrift hverdage kl. 7 - 18, lørdag 10-15, søndag 10 - 15	1114	
Omlægning af linjeføring på linje 11 til Viborgvej og Grundet Ringvej		-148
Linje 16 forlænges til at betjene Mælkevejen	0	0
Linje 6 omlægges til at køre af Skolegade i stedet for Svendsgade. Linje 6 reduceres til at køre i timedrift. Rute 143 til Billund betjener Campus i timedrift.		-814
Myldretidsintervallet på linje 7 reduceres med 4 afgang		-296
Linje 8 omlægges til at køre af Jægervænget - Bredballe Markvej - Tirsbæk Bakker	0	0
I alt	1114	-1258
Difference		-144

Figur 1. Oversigt over konsekvenser af de foreslåede ændringer.

Økonomi

Køreplanændringerne vil ikke få økonomiske konsekvenser, men som følge af ændringer på linjeføringerne, inkl. de tidligere godkendte ændringer - herunder betjening af Tirsbæk Bakker og Grundet. Der vil være udgifter til flytning og etablering af nye stoppesteder.

Opgave	Udgift (1000 kr)
Flytning af læskærme	200
Oprettelse af nye stoppesteder	100
Vendeplads ved Gadkjærgård	100
I alt	400

Figur 2. Udgifter til etablering og flytning af stoppesteder.

Udgifterne finansieres inden for de eksisterende rammer for den kollektive trafik.

Klima og resiliensvurdering

Ændringerne vil betyde, at flere borgere tilbydes kollektiv trafik som et alternativ til bil nr. 2 eller 3. Det vil reducere trængslen i byen og være en del af den grønne mobilitetsplan.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at Teknisk Udvalg godkender de foreslåede tilpasninger.

Beslutning

Godkendt.

Per Olesen var fraværende.

Bilag

Ændret rute 216

Ændret rute 11

Ændret rute 6

Ændret rute 16

Ny busrute til Vindingvej

Ændret rute 8

Punkt 260: Igangsætning af lokalplan nr. 1352 og tillæg nr. 12 til Vejle Kommuneplan 2021-2033

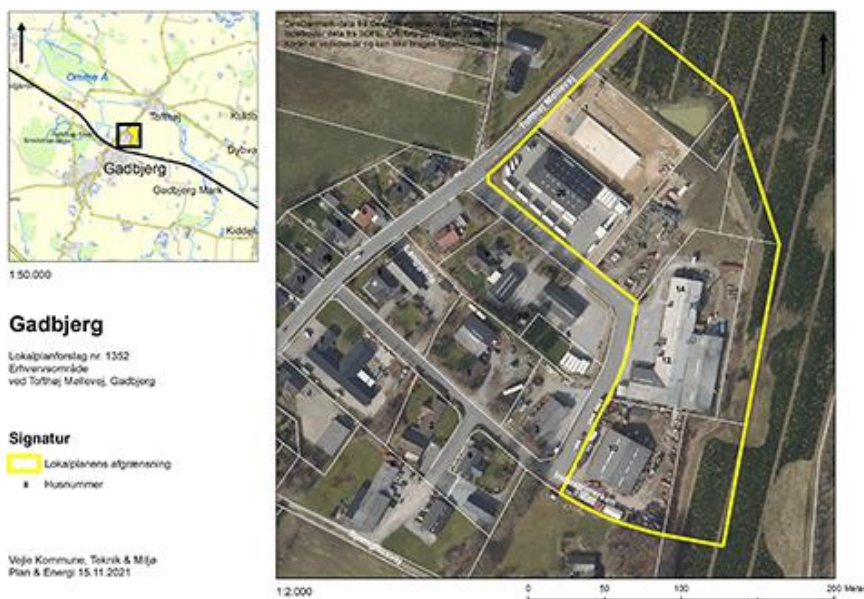
01.02.05-P16-12-21

Resume

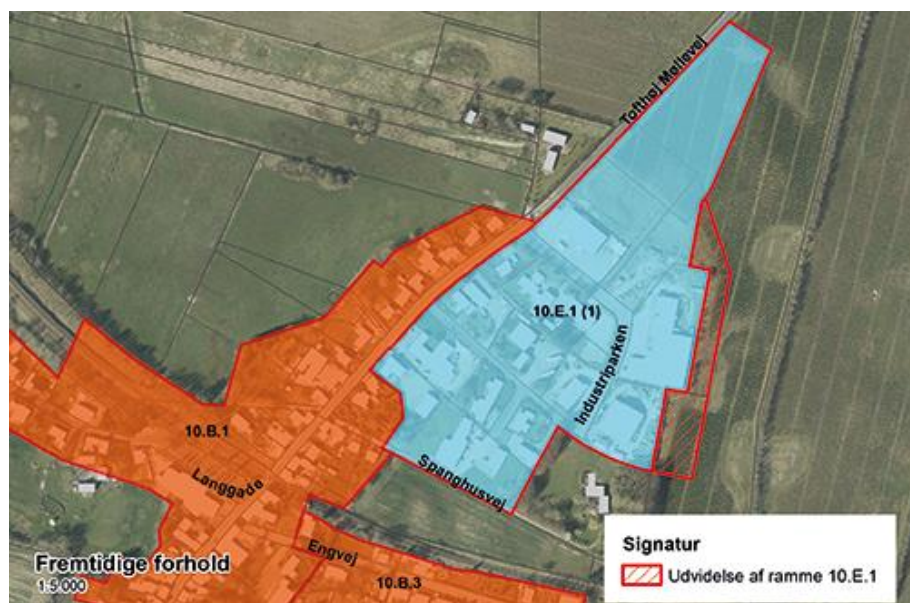
En privat lodsejer har anmodet om lokalplanen.

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Gadbjerg og udgør den nordligste del af det eksisterende erhvervsområde. Erhvervsområdet er fuld udbygget på nær en grund. Den sidste grund har vist sig svær at udnytte, hvis den ikke udvides mod nord og øst, da lodsejer har behov for mere plads til virksomheden. Lokalplanen udarbejdes for at udvide erhvervsområdet lidt mod nord og øst.

Sagsfremstilling



Figur 1: Kort over lokalplanområdet



Figur 2: Kort over kommuneplanrammer og udvidelse af ramme 10.E.1

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordligste del af Gadbjerg.

Gadbjerg er idag omfattet af lokalplan nr. 1089 Bolig- og erhvervsområde i Gadbjerg. Lokalplanområdet er 3,56 ha, hvoraf de 2,38 ha er omfattet af den eksisterende lokalplan. Erhvervsområdet udvides dermed med 1,18 ha. Det er en privat lodsejer, der har anmodet om lokalplanen.

Erhvervsområdet fremstår primært af større haller, indhegnede arealer med oplag, arealer til manøvrering af lastbiler samt parkering.

I den del af erhvervsområdet, der er omfattet af denne lokalplan er beplantning i form af buske og træer i høj grad fraværende. Tidligere har der været flere levende hegn, som afgrænsede erhvervsområdet mod det åbne land. Den gældende lokalplan nr. 1089 indeholder ikke bestemmelser om beplantning.

Fremtidig forhold

Erhvervsområdet udvides med 1,18 ha og beholder samme bebyggelsesprocent som den gældende lokalplan, som er 50. Det betyder, at der kan bygges op til yderligere 6.000 m² bebyggelse til erhverv i 8,5 meters højde. Den gældende lokalplan giver mulighed for bebyggelse i 2,5 etager, dette reduceres til 2 etager med denne lokalplan.

Anvendelsesbestemmelserne i gældende lokalplan videreføres i denne lokalplan, dvs. området kan anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-3.

Lokalplanen kommer til at fastlægge et 5 meter bredt beplantningsbælte mod nord og øst, således der bliver en tydelig afgrænsning mod det åbne land.

Kommuneplantillæg

Der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som udvider den eksisterende erhvervsramme mod øst.

Høringsperiode

Jævnfør planloven skal høringsperioden for en lokalplan vurderes fra sag til sag i forhold til at tillade rimelig tid til inddragelse af offentligheden. Udgangspunktet er en minimumsfrist på 4 uger, dog 2 uger for mindre lokalplaner, og 8 uger for lokalplaner med tillæg der har været i fordebat.

Høringsperioden for lokalplanen og tillægget er 8 uger jævnfør planloven, da tillægget skal i fordebat, og dermed har særlig interesse for offentligheden.

Overtagelsespligt/Frafaldserklæring

Lokalplanområdet er privatejet og overføres fra land- til byzone. Det er aftalt med ejer, at der underskrives en frafaldserklæring.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 1352 og tillæg nr. 12 igangsættes.

Beslutning

Godkendt.

Per Olesen var fraværende.

Bilag

Oversigtskort til igangsætning af lokalplan nr 1352 og t12

Bilag Udvidelse af kommuneplanens ramme 10.E.1

Punkt 261: Forslag til lokalplan nr. 1317 Boligområde ved Kølholt, Skibet og tillæg nr. 5 til Vejle Kommuneplan 2021-2033

01.02.05-P16-61-19

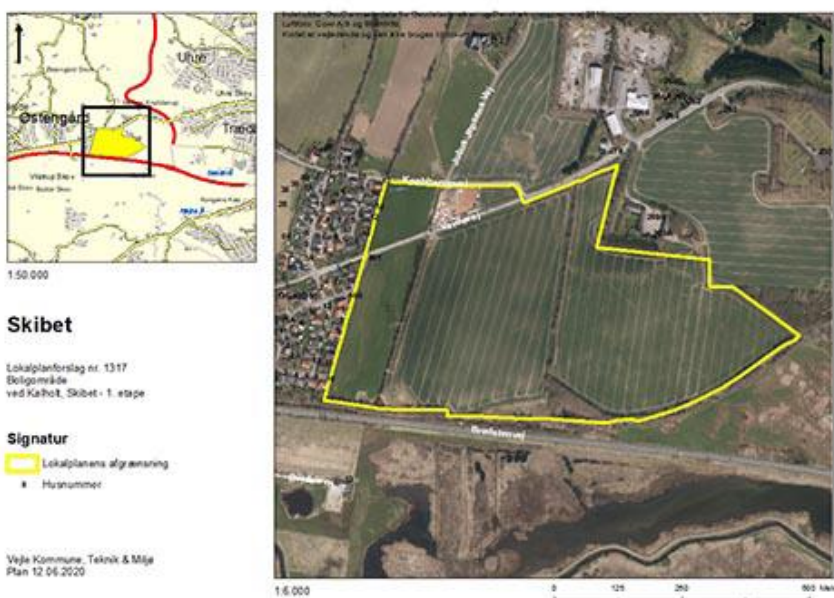
Resume

Lokalplanen skal muliggøre realisering af 1. etape af helhedsplan for Kølholt, Skibet.

To private grundejere har anmodet om igangsætning af lokalplan for den del, der ligger nærmest Knabberup.

Arealerne ligger i landzone og dyrkes som landbrugsjord. Den vestligste del af lokalplanområdet udvikles med åben-lav boliger og den østligste del af lokalplanområdet udvikles med tæt-lav eller etageboliger i max. to etager. Nord for Vardevej kan der placeres tæt-lav boliger og fællesfunktioner som fx. daginstitution. En del af området overføres til byzone, mens store rekreative arealer henligger som landskabskiler og forbliver i landzone.

Sagsfremstilling



Figur 1: Kort over lokalplanområdet

Planens historik:

Teknisk Udvalg besluttede på mødet den 11.08.20, pkt. nr. 155, at igangsætte udarbejdelse af lokalplan nr. 1317 og tillæg nr. 57.

Tillægget har været i fordebat fra den 26.2.20 til den 11.3.20.

Lokalplanen er igangsat med et tillæg til kommuneplan 2017-2029. Dette tillæg nr. 57 skulle også tage et areal ind i kommuneplanen i Børkop og udtage et areal i Bredsten. Det er efterfølgende besluttet på Økonomiudvalget den 1.3.2021 sag nr. 44, at arealet i Børkop ikke skal ændres til boligområde, men i stedet skal være et rekreativt område i kommuneplan 2021-2033. Dermed rummer tillægget nu alene arealerne ved Kølholt, Skibet, som skal ind i lokalplanen i stedet for tilsvarende arealer i Thyregod. Eftersom udarbejdelse af tillægget ikke er afsluttet før endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033, udarbejdes tillægget til lokalplanen som nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033.

Lokalplanens indhold



Figur 2: På udstykningsplanen herover er der vist ca. 70 åben-lav grunde med en grundstørrelse mellem 700 og 1.200 m² og ca. 400 tæt-lav boliger på små grunde under 400 m². Gården Kølholt ligger som i dag, og der er vist et areal til offentlige formål mellem Knabberupvej og Vardevej. Det vurderes, at den vestlige del af området bedst egner sig til parcelhusudstykningsplaner med nord-sydgående boligveje, som i udviklingsplanen for Skibet fra 1999. Længere mod øst ændrer terrænet sig, og arealerne vurderes ud over parcelhuse også at være egnede til andre typer lav boligbebyggelse som fx rækkehuse og klyngehuse.

Vejle Kommune har udarbejdet en helhedsplan for området øst for landsbyerne Knabberup, Østengård, Sælde og Skibet og frem til vejen Vejledalen, der går vest om Vejle. Helhedsplanen er udarbejdet i samarbejde med grundejere.

Lokalplanens 1. etape skal realisere den del, der ligger nærmest Knabberup og frem til slugten, der går midt igennem helhedsplanens område, og dermed udgør den vestligste del af helhedsplans område.

Den vestligste del af lokalplanområdet udvikles med åben-lav boliger og den østligste del af lokalplanområdet udvikles med tæt-lav eller etage boliger i maksimum 2 etager. Nord for Vardevej kan der placeres tæt-lav boligbebyggelse og offentlige formål som fx daginstitution. Bebyggelsesprocent og mindstegrundstørrelse er den samme for tæt-lav og etageboliger, så tætheden og udtrykket bliver det samme i området uanset boligform.

Boliger:

Lokalplanområdet er på ca. 30,7 ha. Der gives mulighed for ca. 65 åben-lav boliger og 185 tæt-lav boliger. Det er særligt vigtigt at bebyggelsen indpasses i ådalslandskabet, derfor fastlægger lokalplanen at materialer og farver, der anvendes på bebyggelse er fra jordfarveskalaen.

Lokalplanen reducerer den sædvanlige maksimumhøjde for åben-lav og tæt-lav bebyggelse fra 8,5 meter til maksimum 7 meters højde. Volumenstudier har vist, at en reduktion af bebyggelsens maksimum højde, medvirker til at bebyggelsen indpasses i ådalslandskabet, ved at være mindre synlig.

Facadematerialer for åben-lav boliger samt tæt-lav boliger nord for Vardevej skal være blank eller pudset mur. Facadematerialer for tæt-lav eller etageboliger i lokalplanområdets østligste område skal være blank eller pudset mur i nuancer af gul. Som sekundært materiale for alle bygninger kan der i kombination med facader i gule nuancer anvendes træ som facademateriale i enten malet eller ubehandlet/olieret overflade. Træværk kan fremstå i sort, mørk grå eller dæmpede jordfarver dog ikke hvid.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav og etageboliger fastholdes på 40. Grunde til åben-lav kan etableres i 700 - 1.000 m². Boligerne skal opføres med gavl eller facade parallelt med boligvejen. Boligerne skal opføres med samme afstand til boligvejen, dette skal være med til at skabe en ensartet harmoni omkring vejrummet.

Tagmateriale i hele lokalplanområdet kan være sorte eller røde tegltage eller sort tagpap med listedækning. Der kan også etableres grønne tage med levende beplantning.

I Vejle Kommune arbejder vi normalt med grundstørrelser til tæt-lav på minimum 400 m². For den østligste del af lokalplanområdet, gøres det muligt, at arbejde med mindre grundstørrelser. I lokalplanen er der fastlagt bestemmelser for at der etableres gode rum til fællesskab mellem bebyggelsen samtidig med, at der etableres store friarealer rundt om bebyggelsen, dermed sikres kvalitet og luft i bebyggelsen.

Lokalplanen indeholder 7 delområder hvor der kan etableres tæt-lav boliger eller etageboliger i 2 etager. Bebyggelsen i de 7 delområder skal fremstå som forskellige bebyggelser med hver deres udtryk. Det kan ske ved variation af højder, taghældninger (fx. saddeltag eller ensidig taghældning), tydelige variationer i facadematerialer (fx. ved forskellige mursten, forbandt, fuger, detaljering i murværk eller andet) og lignende. For alle delområder gælder at bebyggelsen skal etableres med forskydninger eller ophold i bebyggelsen, således lange lige bygningsfacader undgås.

Vej og sti

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en udbygningsaftale, som indbefatter at bygherre etablerer en rundkørsel, som skal give en samlet vejadgang til området syd for Vardevej. Rundkørslen placeres ved Knabberupvejs udkørsel til Vardevej.

Lokalplanområdet syd for Vardevej får adgang via en stamvej med vejtræer. Fra stamvejen gives adgang til boligvejene. De to delområder nord for Vardevej får separate vejadgange fra Knabberupvej.

Lokalplanområdet bliver bundet sammen af stiforbindelser, som også hægtes op på de omkringliggende stier og veje, således områdets beboere og andre får let adgang til og fra området på cykel eller til fods.

Rekreative arealer

En af hovedtankerne i helhedsplanen og lokalplanen er, at alle ejendomme har direkte adgang til de grønne friarealer. Alle boliger indrettes således de har direkte adgang ud til en større sammenhængende grøn kile. Boligområderne placeres således, at de giver mulighed for at danne forskellige former for fællesskaber. Der er små områder med fælles friarealer tæt på boligerne og boligvejene, og større friarealer imellem boligklyngerne. På friarealerne kan der opstå mindre vej- og klyngefællesskaber for de enkelte boligveje.

Kulturlandskabet med diger og læbælter bruges sammen med slugten i naturlandskabet til at skabe nogle større rekreative arealer. Disse langstrakte brede friarealer kan henligge som natur og som økologisk forbindelse og dermed styrke dyr og planters naturlige bevægelsesveje.

Særlige planmæssige forhold

Arealerne langs Bindeballestien skal anvendes til støjafskærmning for trafikstøj fra Bredstenvej. Støjafskærmningen etableres som en kombination af volde og skærme. Støjafskærmningen skal skjules af en tæt beplantning på voldene og begge sider af skærmen. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der lavet en præcis beskrivelse af støjafskærmning og beplantning, der skal bevirke, at afskærmningen løses med variation i højde på skærm og volde, samt med variation i beplantning. Disse variationer skal medvirke til, at skærmen opleves som et naturligt element i landskabet.

Kommuneplantillæg

Tillægget har været i fordebat, hvor der er indkommet tre bemærkninger. Disse tre bemærkninger var målrettet arealerne i Børkop og Bredsten og dermed ikke relevante for tillægget, som nu alene rummer arealer ved Skibet og Thyregod.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet miljørapport, som er vedlagt som bilag.

Høringsperiode

Jævnfør planloven skal høringsperioden for en lokalplan vurderes fra sag til sag i forhold til at tillade rimelig tid til inddragelse af offentligheden. Udgangspunktet er en minimumsfrist på 4 uger, dog 2 uger for mindre lokalplaner, og 8 uger for lokalplaner med tillæg der har været i fordebat.

Høringsperioden for lokalplanen og tillægget fastsættes til 8 uger, da lokalplanen er af en karakter, med et geografisk anvendelsesområde en kompleksitet og et omfang, der vurderes at have særlig interesse for offentligheden.

Overtagelsespligt/Frafaldserklæring

Lokalplanområdet er privatejet og overføres fra land- til byzone. Der underskrives ikke en frafaldserklæring, og kommunen har derfor overtagelsespligt.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og byrådet.

Klima og resiliensvurdering

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO2. Lokalplanen og tillægget giver mulighed for udbygning i forlængelse af Skibet, og der vil være stiforbindelser til skole, fritidsaktiviteter mv. Dertil ligger boligområdet således, at eksisterende infrastruktur kan udnyttes. Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget anbefaler over for byrådet, at forslag til lokalplan nr. 1317 og tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-2033 med tilhørende miljøvurdering og udbygningsaftale vedtages og offentliggøres i 8 uger.

Beslutning

Anbefalet, med bemærkning om at der holdes et informationsmøde i høringsperioden.
Morten Kristensen stemte imod, med den begrundelse, at der er flere forhold der bør undersøges nærmere.
Per Olesen var fraværende.

Bilag

Forslag til lokalplan

Tillæg nr. 5 til Vejle Kommuneplan 2021-2033

Frivillig udbygningsaftale

Støjskærm Udformning, Skibet, Kølholt, Vejle 12.03.2021_

Miljørapport

Bilag Udstykningsplan fra Helhedsplan Skibet - Kølholt

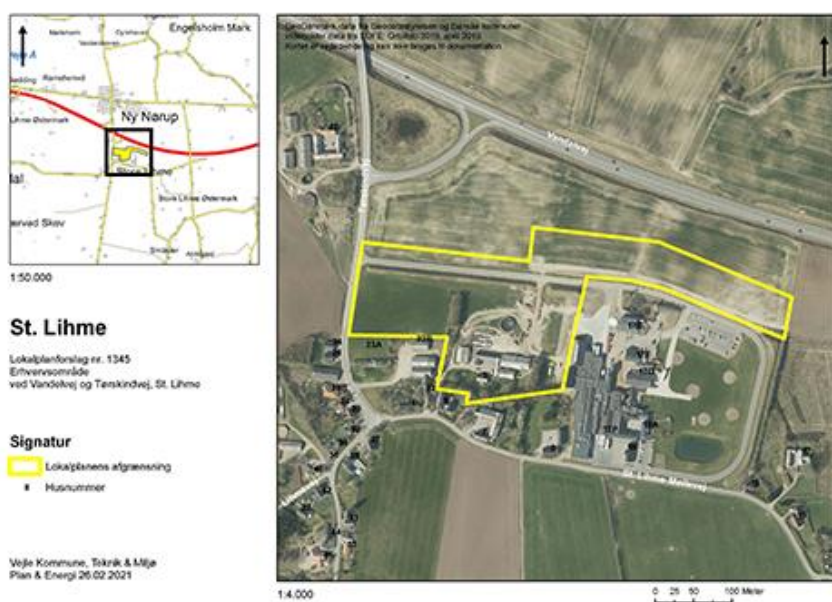
Punkt 262: Forslag til lokalplan nr. 1345 Erhvervsområde ved Vandelvej og Tørskindvej, St. Lihme og tillæg nr. 4 til Vejle Kommuneplan 2021-2033

01.02.05-P16-3-21

Resume

Slagteriet Danepork A/S har anmodet om en lokalplan, der giver mulighed for udvidelse af virksomheden. Danepork ønsker bygninger til lager og forarbejdningsanlæg i forlængelse af den eksisterende produktion. Området, hvor der ønskes opført bebyggelse mv., ligger vest og nord for det eksisterende slagteri og er i dag landbrugsjord i landzone. Der er derfor udarbejdet et forslag til en ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen.

Sagsfremstilling



Figur 1: Kort over lokalplanområdet



Figur 2: Illustrationsplan

Planens historik:

Teknisk Udvalg besluttede på mødet den 9.3.2021, pkt. nr. 65, at igangsætte udarbejdelse af lokalplan nr. 1345 og tillæg nr. 4.

Tillægget har været i fordebat fra den 20.8.2021 til den 3.9.2021.

Lokalplanens indhold:

I 2016 blev lokalplan nr. 1168 vedtaget. Lokalplanen gav mulighed for udvidelse af slagteriet Danepork. Med nye slagteribygninger på vej er udbygningsmulighederne inden for lokalplan nr. 1168 ved at være opbrugt.

Danepork har derfor anmodet om en ny lokalplan i forlængelse af lokalplan nr. 1168. Lokalplanen giver mulighed for lager og forarbejdning samt parkering, vaskehal og regnvandsbassiner. Den nye hal ønskes af hensyn til flowet i den eksisterende slagteproduktion placeret vest for og i forlængelse af det eksisterende slagteri. Derudover ønskes der mulighed for vaskehal, regnvandshåndtering og parkering. Lokalplanen vil give mulighed for at flytte vaskehallen længere væk fra eksisterende naboer. Området er i dag landbrugsjord, og der er derfor udarbejdet en ny lokalplan og kommuneplantillæg. Byggeriet får en bygningshøjde på ca. 10 m.

Lokalplanområdet ligger vest og nord for det eksisterende slagteri og er ca. 63.000 m² stort. I planområdet ligger en eksisterende gård omgivet af marker. Slagteriet opkøbte gården i forbindelse med, at der blev anlagt en adgangsvej direkte fra Tørskindvej til slagteriet. Udvidelsen af slagteriet med forarbejdning vil blive vejbetjent fra denne adgangsvej.

Lokalplanen sikrer afskærmende beplantning både i forhold til eksisterende boliger og mod det åbne land. For at bibeholde en grøn ankomst til St. Lihme, friholdes der et areal, der i planlægningen udlægges som grønt areal.

Kommuneplantillæg:

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, da planområdet omfatter et areal, der ikke er inddraget i kommuneplanen i forvejen. Der har været fordebat, og der er ikke indkommet bemærkninger.

Miljøvurdering:

Forslag til lokalplan nr. 1345 og tillæg nr. 4 er miljøvurderet. Miljørapporten er vedlagt som bilag.

Høringsperiode:

Jævnfør planloven skal høringsperioden for en lokalplan vurderes fra sag til sag i forhold til at tillade rimelig tid til inddragelse af offentligheden. Udgangspunktet er en minimumsfrist på 4 uger, dog 2 uger for mindre lokalplaner, og 8 uger for lokalplaner med tillæg der har været i fordebat.

Høringsperioden for lokalplanen og tillægget fastsættes til 8 uger, da lokalplanen med tillæg og miljøvurdering er af en karakter, med et geografisk anvendelsesområde en kompleksitet og et omfang, der vurderes at have særlig interesse for offentligheden.

Overtagelsespligt/Frafaldserklæring

Lokalplanområdet er privatejet og overføres fra land- til byzone. Der foreligger en underskrevet frafaldserklæring.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og byrådet.

Klima og resiliensvurdering

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂. Planlægningen giver mulighed for at placere en hal til lager og forarbejdning i tilknytning til det eksisterende slagteri, dermed vil der ikke længere være transport til forarbejdning. Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget anbefaler over for byrådet, at forslag til lokalplan nr. 1345 og tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021-2033 med tilhørende miljørapport vedtages og offentliggøres i 8 uger.

Beslutning

Anbefalet.

Morten Kristensen stemte imod.

Per Olesen var fraværende.

Bilag

Miljørapport

Forslag til tillæg nr. 4 til Vejle Kommuneplan 2021-2033

Forslag til lokalplan nr. 1345

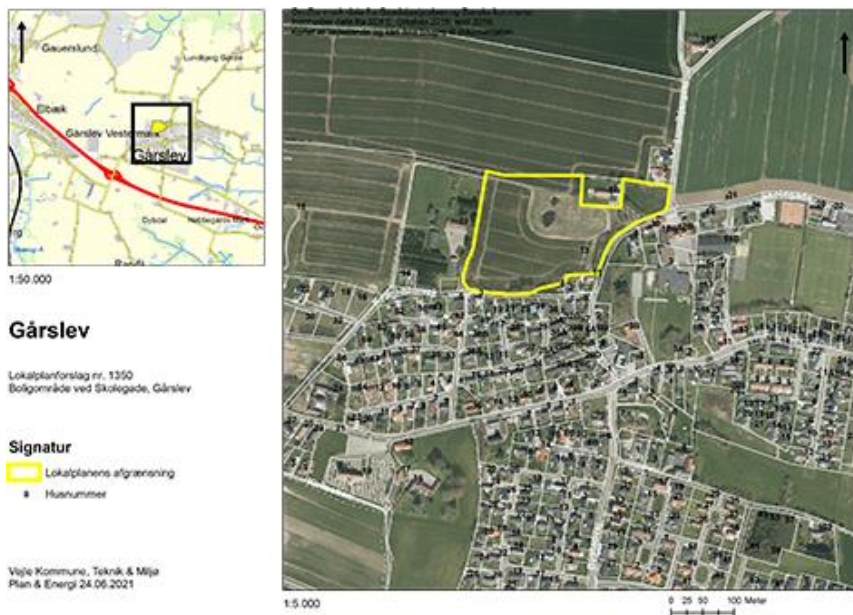
Punkt 263: Forslag til lokalplan nr. 1350 Boligområde ved Skolegade, Gårslev

01.02.05-P16-8-21

Resume

En privat bygherre har anmodet om at få udarbejdet en lokalplan for et boligområde ved Skolegade i Gårslev. Området ligger i byzone og anvendes i dag til landbrug. Området er omfattet af lokalplan nr. 1130, som giver mulighed for, at en mindre del kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse og lign.). Bygherre ønsker, at opføre tæt-lav boliger i hele området for lokalplan nr. 1350 og der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan. I det nye boligområde lægges der bl.a. særlig vægt på de fælles grønne arealer mellem bebyggelsen og i mødet med den eksisterende by. Vejadgangen skal ske fra Skolegade.

Sagsfremstilling



Figur 1: kort over lokalplanområdet



Figur 2: bebyggelsesplan for tæt-lav boliger



Figur 3: bebyggelsesplan for åben-lav og tæt-lav boliger

Teknisk Udvalg besluttede på mødet den 17.08.2021, pkt. nr. 176, at igangsætte udarbejdelse af lokalplan nr. 1350.

Lokalplanens indhold:

En privat bygherre har anmodet om at få udarbejdet en ny lokalplan for et boligområde ved Skolegade i Gårslev. Med boligprojektet Bakkegårdshusene er det intentionen at skabe et rekreativt og mangfoldigt boligområde i naturskønne omgivelser.

Området udgør ca. 4,5 ha, ligger i byzone og anvendes i dag til landbrug. Området er omfattet af lokalplan nr. 1130, som giver mulighed for, at en mindre del kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse og lign.). Bygherre ønsker, at opføre tæt-lav boliger i hele området for lokalplan nr. 1350 og der er derfor udarbejdet en ny lokalplan.

Området ligger mod øst ud mod Skolegade, hvorfra der også vil være fremtidig vejadgang. Mod syd grænser området op til Kragholmvej og boligområdet ved Mølletofte med blandet parcelhuse og rækkehuse. På lokalplanområdets vestlige side ligger en gårdbebyggelse og mod nord er der primært dyrket landbrugsjord.

Den nye bebyggelse ligger som mindre rækker af huse fordelt ud mod en delvist cirkelformet boligvej. For at give luft og plads til grønne fællesarealer mellem de enkelte husrækker, er parkeringen fordelt rundt langs boligvejen, således at hver bolig har mindst én p-plads tæt på og én p-plads, som ligger med lidt længere gåafstand. Bebyggelsesplanen indeholder ca. 75 rækkehuse på mellem 65 og 105 m² samt et fælleshus.

Ligesom i den eksisterende lokalplan 1130, er der placeret plantebælter langs skellene mod øst og nord. I det nye lokalplanområde strækker plantebæltet sig også langs det nordlige skel og mod gårdbebyggelsen på Skolegade 17. Hele plantebæltet varierer i bredde fra 3-30 m (enkelte steder ned til 2 meter) og har en mere åben og forskelligartet beplantning end den i lokalplan 1130, således at det vil kunne bruges mere aktivt med stier og med lysninger med ophold og siddepladser. Derudover skal der etableres en æblelund på skrænten mod sydøst ned mod landsbyen. Det er formålet, at fællesarealerne skal udformes og placeres som en naturlig og meget brugbar og rekreativ del af bebyggelsen.

Miljøvurdering

Forslag til lokalplan nr. 1350 er screenet jævnfør miljøvurderingsloven. På baggrund af screeningen er det forvaltningens vurdering, at planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurdering.

Høringsperiode

Jævnfør planloven skal høringsperioden for en lokalplan vurderes fra sag til sag i forhold til at tillade rimelig tid til inddragelse af offentligheden. Udgangspunktet er en minimumsfrist på 4 uger, dog 2 uger for mindre lokalplaner, og 8 uger for lokalplaner med tillæg der har været i fordebat.

Høringsperioden for lokalplanen vurderes til 4 uger, da lokalplanen er af en karakter, med et geografisk anvendelsesområde, en kompleksitet og et omfang, hvor 4 uger vurderes at være rimelig tid til inddragelsen af offentligheden. Men da der i høringsperioden er helligdage/ferie forlænges den til 5 uger.

Overtagelsespligt/Frafaldserklæring

Lokalplanområdet er privatejet og i byzone, og en frafaldserklæring er derfor ikke nødvendig.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og byrådet.

Klima og resiliensvurdering

Planloven giver ikke mulighed for at begrunde valg i lokalplaner med klima, som f.eks. varmforsyning og valg af materialer, men kan kun regulere forhold vedrørende oversvømmelse og erosion.

Planen har begrænset klimapåvirkning og vurderes derfor ikke nærmere.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget anbefaler over for byrådet, at forslag til lokalplan nr. 1350 vedtages og offentliggøres i 5 uger.

Beslutning

Udsat med henblik på borgermøde.

Per Olesen var fraværende.

Bilag

Lokalplan nr. 1350

Oversigtskort

Punkt 264: Orientering om behov for infrastruktur som følge af Lokalplan 1355, Børkop

05.01.00-G01-65-21

Resume

Sagen omhandler behov for ny/ændret infrastruktur som følge af lokalplan nr. 1350 for et område mellem Gauerslund og Gårslev, Børkop.

Etablering af en ny sti vil kunne understøtte "Kong Gauers Gård" som en del af udviklingsplanen i Gauerslund.

Sagsfremstilling

Skolebørn fra Gårslev som skal i skole på Fælleshåbsskolen skal i dag anvende Industrivej, som en del af deres skolevej. Lokalplan 1355 hæver miljøklassen for den sydøstlige del af erhvervsområdet omkring Industrivej, Børkop, hvilket skaber mere tung trafik på strækning med skolevejstrafik (lette trafikanter).

Det foreslåes derfor, at etablere en ny sti i eget tracé imellem Gauerslund og Gårslev for at flytte de lette trafikanter væk fra industriområdet til ny sikker og rekreativ sti.

Foruden at stien skaber en tryk og sikker skolevej, kan stien underbygge udviklingen af Gårslev og Gauerslund, herunder byudviklingsområdet i den nordvestlige del af Gårslev (lokalplan 1130/1350).

Stien vil kunne indgå som en del af de nationale cykelruter og samtidig understøtte den kommende "Kong Gauers Gård" daginstitution og plejehjem i Gauerslund.

Stien vil ligeledes munde ud i den planlagte tunnel ved Fælleshåbsvej, som er en bærende del af projektet "Kong Gauers Gård".

Økonomi

De samlede omkostninger forventes overslagsmæssigt at udgøre ca. 5,2 mio. kr.

Beløbet er pt. ikke finansieret.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning, idet eksisterende markvej i området om muligt udnyttes.

Per Olesen var fraværende.

Bilag

Kortbilag - stiforbindelse

Punkt 265: Ny Rosborg - Landskabsplan

01.00.05-P00-1-21

Resume

I forbindelse med forslag til Kommuneplantillæg nr. 73 og Rammelokalplan nr. 1331 for Byudvikling i Ny Rosborg, er der udarbejdet en landskabsplan for området med de tre første holme. Denne indeholder en projekteringsmanual, plan og snit samt et vandhåndteringsnotat. På mødet præsenteres landskabsplanen.

Sagsfremstilling

Med vedtagelse af udviklingsplanen for Ny Rosborg, blev der sat retning for udviklingen af en helt ny grøn og bæredygtig bydel i Vejle. Et forslag til kommuneplantillæg nr. 73 og rammelokalplan nr. 73 skal give det planlægningsmæssige grundlag for udformningen af landskabet.

Landskabsplanen er udarbejdet for at kvalificere udviklingsplanens hovedgreb med etablering af holme i et grønt og blått rekreativt landskab samt sikre tilpasning af terrænet til omgivelserne. Derfor består den både af en projekteringsmanual, som angiver principper for udviklingen, men også mere detaljerede planer og snit for landskabet og hvordan de tre første holme indpasser sig. Et vandhåndteringsnotat redegør for, hvordan klimavand kan håndteres i og omkring området.

På mødet præsenteres landskabsplanen og principperne herfor.

Sagens videre forløb

Skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Klima og resiliensvurdering

Landskabsplanen er udarbejdet som en del af forberedelsen til byudviklingen i den fremtidige bæredygtige bydel, Ny Rosborg.

Historik

Teknik- og Miljødirektøren indstiller, 2. november 2021, pkt. 249: at præsentationen af landskabsplanen tages til efterretning.

Beslutning fra Teknisk Udvalg, 2. november 2021, pkt. 249: Udsat.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at præsentationen af landskabsplanen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning, idet præsentationen lægges på sagen. Per Olesen var fraværende.

Bilag

Ny Rosborg - landskabsplan - TU - 301121

Punkt 266: Endelig vedtagelse af lokalplan 1331 Rammelokalplan for Ny Rosborg og tillæg nr 73 til kommuneplan 2017-2033 for Vejle Kommune

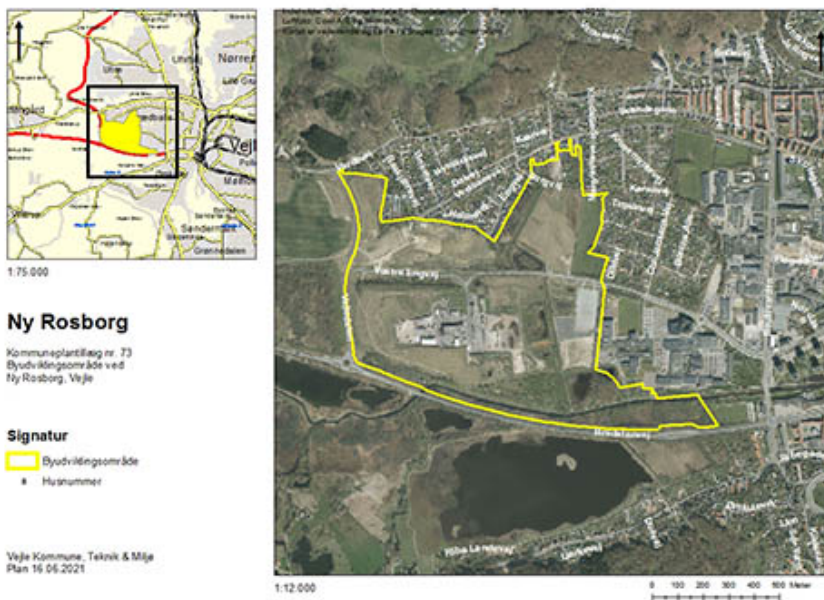
01.02.05-P16-21-20

Resume

Området omfatter ca. 85 ha, hvoraf størstedelen er beliggende i byzone. Planerne udgør plangrundlag for udbud og byggemodning for de første etaper af udviklingsplanen for Ny Rosborg, som blev vedtaget af byrådet i april 2020, og skal ses som en rammelokalplan for disse delområder, mens de arealer, der rummer det nuværende Ressourcer & Genbrug, kan bruges til events herunder det planlagte DGI Landsstævne. Lokalplanområdet omfatter også tilgrænsende områder og giver mulighed for en ny placering af den såkaldte hytteby og for et pilotprojekt for tiny houses.

Planerne har været offentliggjort fra 20. september 2021 til 15. november 2021. Der er kommet 5 indsigelser, hvilket har givet anledning til at anbefale ændringer i lokalplanen og tillægget.

Sagsfremstilling



Figur 1 - Oversigtskort

Planens historik:

Udviklingsplanen for Ny Rosborg blev vedtaget d. 22.4.2020.

Teknisk Udvalg besluttede på mødet den 8.12.20 pkt. nr. 247, at igangsætte udarbejdelse af lokalplan nr. 1331 og tillæg nr. 73 til Vejle Kommuneplan 2017-2029. Tillægget har været i fordebat fra den 3.11.20 til den 17.11.20. Byrådet besluttede på mødet d. 15.9.2021 pkt. nr 176 at vedtage planforslagene og offentliggøre dem i 8 uger.

Indsigelser/bemærkninger og ændringer af lokalplanen:

Der er indkommet 5 indsigelser til planen. Indsigelserne omhandler primært spørgsmål omkring bæredygtighed, natur og miljø, samt spørgsmål omkring lokalplanens (mangel på) præcision i forhold til omfang og placering af ny bebyggelse.

Resumé af indsigelser/bemærkninger og Teknik & Miljø's bemærkninger hertil kan ses i det vedlagte bilag.

Indsigelserne giver anledning til at anbefale følgende ændringer i planerne:

- I lokalplanens redegørelsesdel præciseres det, at lokalplanen har karakter af rammelokalplan for hele området, og skal følges op af mere præcise byggeretsgivende lokalplaner for både de enkelte holme og andre delområder.

- Lokalplanen ændres således at en landejendom på matr. nr. 25, 48c og 49a ikke overføres til byzone. De særlige bestemmelser for matr. nr. 48c udgår som konsekvens heraf. Formålet er imidlertid at give ejeren mulighed for at forblive i landzone. Ændringen medfører ikke nogen konsekvenser for området udvikling.
- Bestemmelser om at bebyggelse i delområderne 4, 5 og 6 skal opføres i tråd med lokalplanen. Materialevalg på facader fastlægges i efterfølgende lokalplaner. Formålet er at styrke samarbejdet mellem kommunen og de udlejer hytterne i hyttebyen.
- Derudover foreslås det, at lokalplanen ændres således at serviceerhverv tillades på Nordholmen/Delområde 1 og dette også ændres i rammebestemmelserne. Dette for at give flere muligheder for at styrke fællesskabet i området.

Miljøvurdering:

Der er udarbejdet en sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen. Redegørelsen tager højde for de ovenfor nævnte ændringer, og der er tilføjet en passus om grøn mosaikguldsmid, som er observeret i et enkelt tilfælde i området i august.

Overtagelsespligt/Frafaldserklæring:

Lokalplanområdet ejes dels af kommunen og dels af private. De dele, der ejes af private er i byzone, med undtagelse af en grund, og en frafaldserklæring er ikke nødvendig her, da den er udlagt til rekreative formål.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af økonomiudvalget og Byrådet.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget anbefaler over for Byrådet, at lokalplan nr. 1331 (og tillæg nr. 73 til Vejle Kommuneplan 2017-2029) vedtages endeligt med de af forvaltningen indstillede ændringer, at indsigelserne orienteres om Byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljø, s bemærkninger til indsigelserne at den sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen godkendes endeligt.

Beslutning

Anbefalet.

Morten Kristensen tog forbehold.

Johnny Beck og Per Olesen var fraværende.

Bilag

Forslag til Lokalplan nr. 1331

Tillæg nr. 73 til Vejle Kommuneplan 2017-2029

Miljørapport

Notat om indsigelser til rammelokalplan nr. 1331 og kommuneplantillæg nr 73

Sammenfattende redegørelse Ny Rosborg

Punkt 267: Endelig vedtagelse lokalplan nr. 1337 Boligområde ved Ribe Landevej og tillæg nr. 3 til Vejle Kommuneplan 2021-2033

01.02.05-P16-20-20

Resume

En privat bygherre har anmodet om en lokalplan for et område ved Ribe Landevej 3-5, Vejle. Området ligger som en lomme ind i skrænten og huser i dag to udlejningsejendomme. Terrænet i området er meget stejlt. Der er planlagt for 24 nye etageboliger i 2 etager og udnyttet tagetage – i alt 3 etager. Lokalplanen har været i høring fra den 24.6.2021 til den 19.10.2021. Der er indkommet én indsigelse. Indsigelsen har givet anledning til at anbefale ændringer i lokalplanen.

Sagsfremstilling



Figur 1: Lokalplanforslag nr. 1337

Planens historik:

Teknisk Udvalg besluttede på mødet den 9.3.21, pkt. nr. 63, at igangsætte udarbejdelse af lokalplan nr. 1337 og tillæg nr. 3.

Tillægget har været i fordebat fra den 18.3.21 til den 6.4.21.

Byrådet besluttede på møde den 18.8.2021, pkt. nr. 157, at sende lokalplanen og tillægget i offentlig høring. Lokalplanen og tillægget har været i offentlig høring fra den 24.8.2021 til den 19.10.2021.

Indsigelser/bemærkninger og ændringer af lokalplanen:

Der er indkommet én indsigelse i høringsperioden fra en nabo på Ømkulevej 20. Naboen påpeger, at deres indkørsel, der ligger delvist inde i lokalplanområdet, langs det østlige skel, ikke er medtegnet på kortet. Teknik- & Miljøforvaltningen bemærker, at vejen bibeholdes og tegnes på kortet. Dette har ikke indflydelse på bebyggelsesplanen for området.

Indsiger beder om, at enten kommunen eller bygherre lægger asfalt på. Teknik- & Miljøforvaltningen bemærker, at da det er en privat fællesvej, er det de vejberretigede, der selv står for vedligehold.

Endelig er indsiger bekymret for skråninger, ved etablering af støttemure og fjernelse af beplantning. Teknik & Miljøforvaltningen bemærker at terrænreguleringer og beplantning er bygherres ansvar. Bekymringen er videregivet til bygherres rådgiver, der oplyser, at de er opmærksomme på det.

Overtagelsespligt/Frafaldserklæring:

Lokalplanområdet er privatejet og i byzone, og en frafaldserklæring er derfor ikke nødvendig.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og Byrådet.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget anbefaler over for Byrådet, at lokalplan nr. 1337 og tillæg nr. 3 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 vedtages endeligt med de af forvaltningen indstillede ændringer, at indsiger orienteres om Byrådets behandling af indsigelser og om Teknik & Miljø bemærkninger til indsigelser.

Beslutning

Anbefalet.

Johnny Beck og Per Olesen var fraværende.

Bilag

Forslag til tillæg nr. 3 til Vejle Kommuneplan 2021-2033

Forslag til Lokalplan nr 1337

Punkt 268: Orientering om status for planlægning og udvikling af kolonihaverne i Vejle Kommune

01.02.00-P21-337-18

Resume

Vejle Kommune har pr. 1. januar 2021 igangsat en målrettet proces, hvor man som resultat vil udarbejde lokalplaner for alle kolonihaveområder i kommunen.

Processen er delt op i tre faser: Dialog, udarbejdelse af lokalplaner og lovliggørelse.

Første fase er ved at blive afsluttet. Projektlederen har forelagt og diskuteret processen ved besøg i haveforeningerne og talt med kolonister, afholdt møder med alle bestyrelser i kolonihaveforeningerne og deltaget i generalforsamlinger.

Fokusområder for diskussionerne har været: overbebyggelse, ulovlig helårsbeboelse, brandsikkerhed og miljøforhold.

Sagsfremstilling

På udvalgmøde 09.03.2021 præsenterede forvaltningen udvalget for en 3-årig plan opdelt i 3 faser, hvordan rammerne for kolonihavernes udvikling i fremtiden kan fastlægges.

I den første fase er der i foråret og hen over sommeren blevet afholdt individuelle møder med bestyrelserne i alle kolonihaveforeningerne, hvor de er blevet orienteret om:

- at formålet med det igangsatte arbejde er at bevare kolonihaveområderne i overensstemmelse med Kolonihaveloven,
- at de kommende lokalplaner skal være administrationsgrundlag med tidssvarende rammer for byggeri og anvendelse i kolonihaverne,
- at lokalplanerne skal danne grundlag for lovliggørelse af kolonihaveområderne.

I Bekendtgørelse af lov om kolonihaver er der beskrevet, at der på kolonihavelodder må opføres bebyggelse til opbevaring af redskaber samt evt. til dag- og natophold. Loven siger, at bebyggelser ikke må anvendes til helårsbeboelse, men hvor stort og hvor meget der må bygges på det enkelte havelod, er ikke beskrevet.

Af rammerne for kolonihaver i Kommuneplanen for Vejle, som er grundlaget for lokalplanlægningen, står, at bebyggelse på hvert enkelt havelod ikke må overstige 30 m² og bebyggelsen må ikke benyttes til helårsbeboelse.

Haveforeningsbestyrelserne er blevet oplyst, at man politisk ikke er afvisende for at øge det samlede bebyggede areal.

I Vejle Kommune er der knap 1.000 kolonihavelodder - fordelt på 13 kolonihaveforeninger og ca. 120 privatejede havelodder og enkeltudlejede havelodder, som ikke er organiseret i en haveforening.

Besøger man i dag haveforeningerne, er der stor forskel på, hvad man ser. Nogle foreninger har blot en nyttehave og en vandhane, mens der andre steder langt mere tegner sig et billede af et sommerhusområde.

Tre haveforeninger har tinglyste deklARATIONER for bebyggelse og udformning. For to haveforeninger, HF Sandagergård og HF Grundet er gældende, at der opføres en samlet bebyggelse på 50 m². For HF Mølholmsdalen gælder, at man må opføre en samlet bebyggelse på 30 m². For alle øvrige havelodder gælder det, at man må opføre en samlet bebyggelse på 30 m².

I Vejle Kommune ses der adskillige steder tydelige overskridelser af byggereglerne, og der er tegn på, at mange haver ulovligt anvendes som helårsbeboelse. Det er særligt haveselskaberne Engvang, Havelykke og Borchsminde, der er massivt overbyggede. Den byggemæssige udvikling hænger nøje sammen med, at flere og flere tager fast ophold i kolonihaverne. Omkring 200 personer er nu tilmeldt med fast adresse i en kolonihave. Det antages dog, at antallet af beboere er højere.

Som baggrund for de omsiggribende udfordringer samt de nærmere konsekvenser for gennemførelse af kolonihaveprojektet er der i denne første fase foretaget en overordnet analyse af omfanget af overbebyggelse og byggeri opført nærmere havelodsafgrænsningerne end 2,5 m. Alle målinger er baseret på luftfotos, hvilket ikke giver et 100% korrekt billede, men derimod en indikation af problemets omfang og grundlag for senere dialog i lovliggørelsesprocessen.

Det er planlagt at udføre et forsøg med droneoverflyvning af en kommunal ejet haveforening. Forsøget skal vise om det kan være redskab for bedre identifikation af eksisterende byggeri på havelodderne i arbejdet med udarbejdelse af de nærmere bestemmelser for byggeri og for de bygninger, der allerede er beliggende tæt på havelodsafgrænsningen.

Når loksplanerne er udarbejdet vil bestemmelserne give et klart håndhævelsesfundament.

Det videre forløb

Som grundlag for det videre arbejde med kolonihaveprojektet vil forvaltningen begynde at udarbejde lokalplaner for alle haveforeninger og uorganiserede havelodder.

For at sikre, at kolonisterne har mulighed for at blive hørt og involveret i forhold til lokalplanerne planlægges kolonihaveforeningerne inddraget efter følgende plan:

- Når forvaltningen har udarbejdet udkast til formålstjenelige bestemmelser og de er blevet drøftet i respektive udvalg vil der blive afholdt to kolonihave-ejer-borgermøder. Et med deltagelse af bestyrelserne for haveforeningerne og et med alle uorganiserede kolonister. Der er ca. 125 kolonister der ikke er organiseret i en haveforening.
- På baggrund af møderne reviderer forvaltningen bestemmelserne og de endelige lokalplanforslag blive udarbejdet med henblik på vedtagelse.
- I starten af høringsperioden af lokalplanforslaget vil der blive afholdt en dialogmesse med deltagelse af de relevante forvaltninger, der arbejder med borgere, der eventuelt kan blive påvirket i lovliggørelsen af lokalplanerne.
- De bestyrelser som ønsker en nærmere gennemgang af lokalplanens bestemmelser for netop deres haveforening vil blive tilbudt en gennemgang på møde i haveforeningen.

På mødet vil forvaltningen nærmere redegøre for arbejdet i første fase og for det planlagte forløb af fase 2.

Der er vedlagt forslag til tidsplan for det videre forløb af hele processen indtil endelig vedtagelse af lokalplanerne.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknik Udvalg.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Johnny Beck og Per Olesen var fraværende.

Bilag

Tidsplan forslag

Punkt 269: Dispensation til flytning og nyetablering af plantebælte langs Grundet Ringvej

02.34.02-P19-1912-21

Resume

Byggesag har den 2. september 2021 meddelt tilladelse til Salling Group til en udvidelse af deres eksisterende lager på Engelsdvej 2.

I forbindelse med sagsbehandlingen er der sket en beklagelig misforståelse internt i forvaltningen, så der er Salling Group i modstrid med lokalplanen for området har fået tilladelse til at fælde et beplantningsbælte på deres egen grund og flytte et trådhegn ud til skel.

Grundet Lokalråd har klaget til kommunen over fældningen af beplantningsbæltet, hvorved forvaltningen er blevet opmærksomme på fejlen.

Forvaltningen har været i dialog med Salling Group og Grundet Lokalråd. Der er udarbejdet et forslag til en ny beplantning i vejarealet langs Grundet Ringvej bestående af et hasselnøddehegn bagerst og med en række egetræer foran mod vejen. Salling Group har ingen indvendinger mod forslaget, og Grundet Lokalråd synes, at der er tale om en god løsning.

Sagsfremstilling

Salling Groups udvidelse af lageret har medført behov for en ændring af deres interne kørsel på grunden. Før udvidelsen ankom lastbilerne fra Engelsdvej og kørte ud i den anden ende af grunden på Dofovej. For at have plads til udvidelsen har det været nødvendigt at nedlægge udkørslen til Dofovej. Det medfører behov for at kunne vende lastbilerne inde på grunden, så lastbilerne både kører ind og ud på Engelsdvej. Det kræver plads at vende lastbilerne, og det var der ikke plads til med den tidligere placering af trådhegn og beplantningsbælte. Derfor spurgte Salling Group kommunen, om de måtte fælde beplantningsbæltet, så de belagte kørearealer kunne udvides. På dette tidspunkt sker der en intern misforståelse i forvaltningen, hvilket medfører, at der bliver givet tilladelse til at fjerne beplantningsbæltet i strid med lokalplanen, og uden at der bliver givet den nødvendige dispensation. I forbindelse med byggeriet klager Grundet Lokalråd til kommunen over fjernelsen af beplantningsbæltet, og det er på det tidspunkt, at forvaltningen bliver opmærksomme på fejlen.

Salling Group har efterfølgende oplyst, at hvis det ikke havde været muligt at fjerne beplantningsbæltet, så det interne køreareal kunne udvides, så ville de ikke have foretaget udvidelsen af lageret på Engelsdvej, da der så ikke ville være plads til det. Situationen er nu, at udvidelsen af lageret er opført. Beplantningsbæltet er i den forbindelse blevet fjernet, det belagte køreareal er udvidet, og der er opsat et nyt trådhegn langs skel.

Lokalplan nr. 5 stiller krav om, at der skal være et fem meter bredt beplantningsbælte inde på erhvervsgrundene nord for Grundet Ringvej. Selvom forvaltningen ved en fejl har givet Salling Group tilladelse til at fjerne beplantningsbæltet, så har der ikke været kørt en dispensationsproces, og der er dermed formelt tale om et ulovligt forhold, som kommunen som planmyndighed har pligt til at få lovliggjort. Dette kan ske ved enten en retlig lovliggørelse eller en fysisk lovliggørelse. Ved lovliggørelse skal kommunen samtidigt iagttage almindelige forvaltningsmæssige principper herunder proportionalitetsprincippet - dvs. at der må ikke foretages mere indgribende foranstaltninger, hvis mindre indgribende foranstaltninger er tilstrækkelige, og indgrebet skal som middel stå i rimeligt forhold til målet.

I den konkrete sag vil krav om en fysisk lovliggørelse medføre behov for at indskrænke de nu etablerede kørearealer og rykke trådhegnet fem meter tilbage på grunden, så beplantningsbæltet kan genplantes. Dette vil medføre, at lastbilerne ikke kan vende inde på området, og udvidelsen af lageret vil derfor skulle rives ned igen for at genetablere udkørslen til Dofovej. Forvaltningen vurderer, at det ikke vil være proportionelt at forlange fysisk lovliggørelse.

En retlig lovliggørelse kan ske ved at meddele dispensation til det allerede etablerede. Som tidligere nævnt er der sket en misforståelse i forvaltningen i sagsforløbet, hvorfor eventuelle muligheder for dispensation, ikke er blevet drøftet. Det er dog forvaltningens vurdering, at der ikke ville været givet en dispensation til fældning af beplantningsbæltet og flytning af trådhegnet uden som minimum en eller anden form for afskærmende beplantning. Formålet med bestemmelsen i lokalplanen har netop været at afskærme indblikket til virksomhedernes udendørs aktiviteter.

Forvaltningen anbefaler at dispensere til det faktisk etablerede på betingelse af, at der etableres en ny afskærmende beplantning foran trådhegnet. Eftersom trådhegnet står i skel eller tæt på skel, vil den afskærmende beplantning skulle plantes på det offentlige vejareal, hvor der i dag er en ca. 6 m bred græsribat. Forvaltningen har udarbejdet et forslag bestående af et hasselnøddehegn bagerst langs trådhegnet og en række egetræer foran ud mod Grundet Ringvej som vist på Figur 1. Hvis der er politisk ønske om det, kan beplantningen evt. senere udvides til arealerne foran Arla mod øst og SSG mod vest.



Figur 1. Forslag til ny beplantning med et hasselnøddehegn langs skel og en række egetræer foran ud mod vejen.

Det er forvaltningens vurdering, at det ulovlige forhold skyldes en misforståelse i forvaltningen, og der er ikke noget, der tyder på, at Salling Group har handlet i ond tro. Det er derfor også forvaltningens vurdering, at omkostningerne til lovliggørelse af forholdet falder tilbage på kommunen. Forvaltningen vurderer, at det vil koste ca. 125.000 kr. eks. moms at plante et hasselnøddehegn med egetræer foran mellem Engelsdvej og Dofovej. En alternativ løsning vil være at nøjes med at plante et hasselnøddehegn, hvilket vil reducere etableringsomkostningerne til ca. 45.000 kr. eks. moms. Teknisk Udvalg har vedtaget en træstrategi, og forvaltningen anbefaler derfor at vælge løsningen med plantning af både hasselnøddehegn og egetræer.

Dialog med Salling Group og Grundet Lokalråd

Forvaltningen har været i dialog med Salling Group og Grundet Lokalråd. Salling Group er ærgerlige over, at situationen er opstået og bakker op om løsningsforslaget. Salling Group indgår gerne i en dialog om begrønningen af et areal langs Engelsdvej, der med fordel kan supplere beplantningen langs Grundet Ringvej.

Grundet lokalråd Grundet finder det meget beklageligt, at fejl i projektet og godkendelsen af det har ført til, at Salling Group har fjernet et beplantningsbælte mod Grundet Ringvej. Når skaden nu er sket, så finder Grundet Lokalråd, at løsningen med et hasselnøddehegn og en række egetræer langs Grundet Ringvej er en god løsning, der også tager hensyn til biodiversitet. Lokalrådet udtaler yderligere, at såfremt det er muligt at supplere med en stedsegrøn beplantning f.eks. med klatreplanter op ad hegnet, vil beplantningsbæltet virke mere afskærmende også om vinteren.

Ideen med stedsegrøn beplantning op ad hegnet har været et af de løsningsforslag, der er blevet drøftet med Salling Group undervejs i forløbet. Salling Groups skadedyrsbekæmper anbefaler ikke brugen af klatreplanter, da de kan skabe ynglepladser og gemmesteder for skadedyr. Derfor har forvaltningen foreslået en løsning med hasselnøddebuske, der også kan skabe et tæt, afskærmende hegn.

Økonomi

Vej & Park vurderer, at tilplantning af den nordlige side af Grundet Ringvej på strækningen mellem Engelsvej og Dofovej med én række hasselnøddebuske og en række egetræer vil koste ca. 125.000 kr. eks. moms. Beløbet afholdes af forvaltningen.

Den afledte drift vurderes årligt at blive forøget med 4.400 kr. eks. moms.

Klima og resiliensvurdering

Projektet vil medføre plantning af et hasselnøddehegn og en række egetræer, der vil optage CO₂.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at der dispenseres fra lokalplan nr. 5 til fjernelse af beplantningsbæltet på betingelse af, at der etableres en ny beplantning med hasselnøddehegn og egetræer som beskrevet i sagen.

Beslutning

Godkendt.

Johnny Beck og Per Olesen var fraværende.

Punkt 270: Lukket: Kondemnering

02.04.00-K08-14-21

Punkt 271: Kunsten i byens rum

00.22.00-A26-14-20

Resume

På baggrund af initiativsag fra Alex Vejby Nielsen, drøftes kunsten i byens rum. Forvaltningen præsenterer materiale på møde og forslag til den videre proces.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at proces for det videre arbejde med kunst i byens rum drøftes og beslattes.

Beslutning

Sagen taget af dagsorden.
Per Olesen var fraværende.

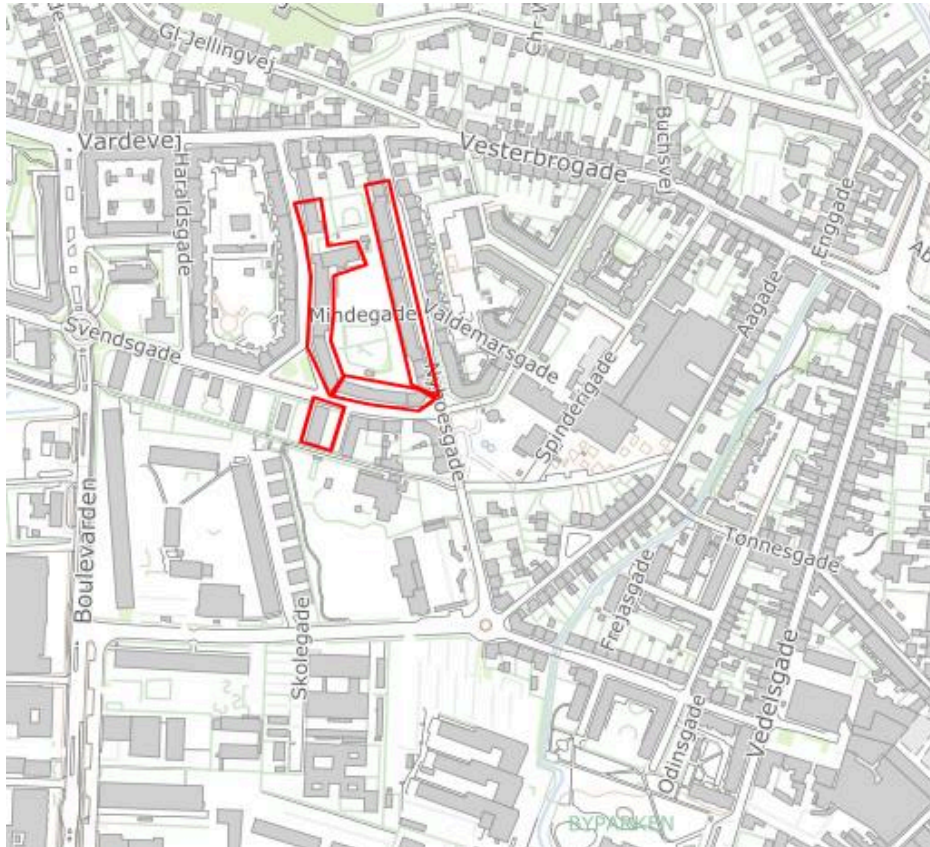
Punkt 272: AAB Vejle - Helhedsplan for afd. 8, Vestbyparken - Skema A

03.02.12-P19-3-20

Resume

AAB Vejle anmoder om godkendelse af en helhedsplan for afd. 8, Vestbyparken. Renoveringsarbejdet vil medføre optagelse af kreditforeningslån med kommunalgaranti, huslejeregulering og kapitaltilførsel. Anlægssummen ved skema A er 247.844.894 kr., og Vejle Kommunes andel til kapitaltilførsel er 200.000 kr.

Sagsfremstilling



Figur 1: Kort over boligerne i afd. 8, Vestbyparken, beliggende Mindegade 15-25, Nyboesgade 47-75 og Svendsgade 2-12 og 13-15, 7100 Vejle.

Landsbyggefonden har på baggrund af den i maj 2020 indgåede boligaftale om bl.a. fremrykket indsats ifbm. coronakrisen, givet forhåndstilsagn til at støtte projektet i 2021.

Beboerne har på et afdelingsmøde den 15. november 2021 godkendt helhedsplanen og nu fremlægges helhedsplanen til politisk godkendelse så Landsbyggefondens puljemidler for 2021 kan realiseres i indeværende år.

Kort om baggrunden for helhedsplanen

Afdeling 8, Vestbyparken består før renoveringen af 227 familieboliger og 7 klubværelser i etagebyggeri. Efter renoveringen vil afdelingen bestå af 231 familieboliger. Formålet med renoveringen er at sikre gode tidssvarende boliger med en bred palette af boligtyper til en bred målgruppe.

Helhedsplanen indeholder bl.a. renovering af klimaskærm ved udskiftning af vinduer og døre, nye køkkener og badeværelser i alle lejligheder, ombygning af lejligheder og klubværelser til tilgængelighedsboliger herunder etablering af elevator, renovering af tekniske installationer og kloakledninger i terræn, etablering af ventilationsanlæg, samt bearbejdelse af udearealer med stier og belægning.

Som en del af renoveringen vil de 7 klubværelser i tagetagen i Svendsgade 13-15, som er uden eget køkken og toilet, blive nedlagt og ombygget til 4 familieboliger indrettet efter tilgængelighedsprincippet.

Der vil under renoveringen være behov for midlertidig eller permanent genhusning af beboerne. Projektets genhusningskonsulent vil bl.a. igennem individuelle samtaler med de enkelte beboere drage omsorg for at den enkelte

beboer får det rette tilbud om midlertidig/permanent genhusning.

Helhedsplanen findes vedhæftet som bilag.

Grøn energiscreening

Det er en betingelse for renoveringsstøtten, at AAB Vejle gennemfører en grøn screening af renoveringen. Grønne tiltag kan som udgangspunkt maksimalt øge anskaffelsessummen med ca. 5% i forhold til anskaffelsessummen ved skema A. Inden projektet igangsættes skal Landsbyggefonden have modtaget den grønne screening og en redegørelse for yderligere tiltag samt estimat for den samlede skønnede energibesparelse forbundet med renoveringerne.

Tilføjelser og fravigelser af AB18 og ABR18

AB18 og ABR18 er aftaledokumenter mellem parterne i en byggesag, de er ikke udstedet i medføre af en lov men alene generelle regler for byggeriet.

Fravigelserne og præciseringerne, der er lagt ind i aftalerne, er lovlige og er alle til boligorganisationens fordel. AB18 og ABR18 er vedhæftet som bilag.

Økonomi

De samlede udgifter til renoveringen af afd. 8 er budgetteret som nedenstående:

Skema A - oplyst af AAB Vejle	
Udgifter til støttet renoveringsarbejde	ca. 99.244.554 kr.
Udgifter til ustøttet renoveringsarbejde	ca. 148.600.340 kr.
samlet udgifter	ca. 247.844.894 kr.
Finansieringsskitse fra LBF	
Støttet lån	ca. 99.244.554 kr.
Ustøttet realkreditlån	ca. 126.130.340 kr.
Kapitaltilførelse	1.000.000 kr.
LBF's Fællespuljetilskud	16.810.000 kr.
Egen trækningsret	1.560.000 kr.
I alt finansiering	ca. 247.844.894 kr.

Figur 2: Overblik over de samlede udgifter til renoveringen.

Renoveringen sker i et samarbejde med Landsbyggefonden. For at renoveringen kan realiseres, vil der være behov for kommunal garanti for den del af kreditforeningslånet, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Af den kommunale garanti for det støttede renoveringsarbejde stiller Landsbyggefonden en regaranti på 50%.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har godkendt kapitaltilførsel til afdelingen. En del af støttemidlerne gives som kapitaltilførsel i form af en 5-dels ordning på i alt 1.000.000 kr., som skal fordeles mellem Landsbyggefonden (2/5), AAB Vejle (1/5), Kreditforeningen (1/5) og Vejle Kommune (1/5).

Vejle Kommunes andel er på 200.000 kr., som udbetales, når renoveringen er færdig og boligerne taget i drift.

Der afsættes 0,2 mio. kr. i 2022 til kapitaltilførsel til AAB Vejle afdeling 8 Vestbyparken.

Beløbet finansieres af den afsatte pulje til grundkapitaltilskud på konto 8.24.

Huslejekonsekvens ved helhedsplan

AAB Vejle oplyser, at den gennemsnitlige husleje før renoveringen er ca. 740 kr./m²/år.

Huslejen vil efter renoveringen udgøre ca. 915 kr./m²/år.

Det svare til en huslejestigning på ca. 175 kr./m²/år., svarende til en stigning på 23,65%.

Huslejen er ekskl. forbrug og fordeles efter indbyrdes værdi. Det vil sige, at tilgængelighedsboligerne vil få en højere huslejestigning end øvrige boliger, hvor renoveringsomfanget er mindre.

Indekseringen af huslejen er ca. 2% årligt, hvorfor der også må forventes en yderligere indeksering af huslejen i forhold til indflytningstidspunktet.

Høring i Økonomi & Controlling

Økonomi & Controlling/Budget har ingen bemærkninger af bevillingsmæssig karakter.

Lovgrundlag for væsentlige forandringer

Væsentlige forandringer af en ejendom kræver, jf. § 28 i almenboligloven, kommunalbestyrelsens godkendelse. Udstedelse af pantebreve, herunder i forbindelse med konvertering eller omprioritering, i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kræver jf. § 29 ligeledes kommunalbestyrelsens godkendelse.

Landsbyggefonden kan yde lån og eller tilskud i særlige tilfælde. Kommunen garanterer for de optagne lån med pantsikkerhed udover 60% af ejendommens værdi, og Landsbyggefonden stiller regaranti for 50% af kommunens forpligtelse til støttede lån jf. ABL §§ 91 og 92. Kommunen kan yde lån til almene boligafdelinger, hvis støtten skønnes at være påkrævet for afdelingens videreførelse jf. § 97. Efter Landsbyggefondens vejledning om renoveringsstøtte anses den godkendte anskaffelsessum ved skema B for endelig ved renoveringens påbegyndelse. Merudgifter på ca. 2% i forhold til de godkendte arbejder kan afholdes mod dokumentation.

Lejeforholdet for almene lejere af boliger, som afhændes efter § 27, og som efter afhændelsen ikke er omfattet af Lov om leje af almene boliger, er med de undtagelser, som følger af Almenboliglovens § 27a stk. 2-11, omfattet af Lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Nettoprovenuet skal anvendes efter reglerne i § 104 i bekendtgørelsen om drift af almene boliger.

Politisk råderum

En afdeling kan komme i betydelige økonomiske problemer, såfremt der ikke sker renovering. Her vil det politiske råderum ikke være stort, da alternativet ofte er værre (nedrivning eller salg – i begge tilfælde ofte med indløsning af kommunens garanti).

Særligt vedr. kapitaltilførsel i en 5-delsordning: Kommunens råderum vurderes ikke at være stort, da kommunens bidrag i 5-delsordningen typisk er en forudsætning for Landsbyggefondens øvrige støtte. Kommunens støttebeløb udgør en mindre del af den øvrige støtte, boligorganisationen i øvrigt opnår.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer at hvis renoveringen ikke bliver gennemført, vil lejemålene med tiden blive vanskelige at udleje, og udgifterne til tomgang vil udgøre et problem for afdelingernes økonomi, der på sigt kan få betydning for afdelingernes stabilitet. Herudover vil renoveringen sikre en stabil økonomisk udvikling i afdelingen, og derved mindskes risikoen for, at kommunegarantien effektueres og at huslejereguleringen anses som rimelig.

Klima og resiliensvurdering

Formålet med helhedsplanen for afdeling 8 er at sikre gode tidssvarende boligtilbud med en bred palette af boligtyper til en bred målgruppe midt i Vejle by, og dermed skabe en langtidsholdbar helhedsplan. Der vil samtidig også kunne opnås en betydelig energi- og komfortmæssig gevinst ved bl.a. udskiftning af vinduer og døre. til lavenergiprodukter, idet varmeforbruget i den enkelte bolig forventes reduceret.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og byrådet.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget overfor byrådet anbefaler at godkende skema A for renoveringen med en foreløbig anskaffelsessum på 247.840.892 kr.,

at udvalget overfor byrådet anbefaler at yde kommunal garanti for den del af kreditforeningslånet, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi,

at udvalget overfor byrådet anbefaler at meddele tilsagn om støtte efter 5-dels ordningen med et beløb på 0,2 mio. kr., som finansieres af pulje til grundkapitalindskud,

at udvalget godkender ombygning af 7 klubværelser til 4 familieboliger, og

at udvalget godkender en foreløbig huslejestigning på 23,65%

Beslutning

Anbefalet.

Johnny Beck og Per Olesen var fraværende.

Bilag

Afd. 8 Endelig fysisk helhedsplan - Foreløbig

AB 18 med KM Fravigelser og tilføjelser

ABR 18 med KM fravigelser og tilføjelser

Punkt 273: Domea Vejle-Børkop afd. 8760 - Renovering - Godkendelse af skema C

03.02.14-P19-4-21

Resume

Domea Vejle-Børkop anmoder om godkendelse af skema C og byggeregnskab for en større renovering (fysisk helhedsplan) af afdeling 8760, Enggårdstøften/Vårfluevej, med en samlet anlægssum på 12.839.580 kr.

I forhold til skema B ses en besparelse på 716.701 kr., svarende til ca. 5,3%

Den gennemsnitlige husleje efter byggeriets afslutning er 1.007 kr./m²/år ekskl. vand, el og varme.

Landsbyggefonden har, under forudsætning af kommunens godkendelse, godkendt skema C og byggeregnskab.

Sagsfremstilling



Figur 1 - Kort over placering af afdelingerne i kommunen

Gennemførelsen af den fysiske helhedsplan for afdeling 8760, Enggårdstøften/Vårfluevej (tidl. 8705 og 8706), er afsluttet, og byggeregnskabet er revideret samt godkendt af revisoren.

Domea oplyser, at renoveringen blev afsluttet og afleveret den 18. maj 2021.

Byrådet godkendte den 19. juni 2019 i pkt. 145 skema A med en anlægssum på 13.601.685 kr. Borgmesteren godkendte på Byrådets vegne den 25. marts 2020 skema B med en anlægssum på 13.556.281 kr. Byrådet blev orienteret om borgmesterbeslutningen den 22. april 2020 i pkt. 50.

Byrådssagerne er vedhæftet sagen.

Økonomi

Domea oplyser, at de endelige skema C udgifter i renoveringssagen er opgjort som nedenfor:

Renovering	Støttet	Ustøttet	I alt
Skema A	11.089.822	2.511.863	13.601.685
Skema B	11.044.510	2.511.771	13.556.281
Skema C	10.327.809	2.511.771	12.839.580
Mindreudgift fra skema B til C	-716.701	0	-716.701

Figur 2: Opgørelse af anlægssummen i støtte og ustøttet arbejde.

Besparselsen skyldes bl.a., at afsatte beløb til udtørring og ekstraordinære vinterforanstaltninger ikke blev brugt, installation af ventilationsanlæg er blevet udført billigere og bedre i flere af boligerne, der er fundet besparelse ved etablering af belægning i forbindelse med niveaufri adgang og udførelse af ny tagbelægning har været billigere end projekteret.

Husleje

Ved byggeriets afslutning var huslejen inklusiv de ordinære årlige huslejestigninger på 1.007 kr./m²/år, uden de ordinære årlige huslejestigninger vil huslejen være den samme som oplyst ved skema B.

Konsekvens af mindre-udgiften

Lånebehovet for den støttede del af renoveringen kræver 100% kommunegaranti hvoraf Landsbyggefonden stiller regaranti for 50% af lånet. For det ustøttede lån kræves 100% kommunegaranti.

Lån til de støttede arbejder udgør 10.327.809 kr. og lån til ustøttede arbejder udgør 1.351.771 kr.

Realkredit Danmark forventer en mindre nedsættelse af kommunens garantistillelse i forhold til oplyst ved skema B. Nye garantierklæringer vil blive fremsendt, når reguleringskontoen endelig er opgjort af Landsbyggefonden.

Kapitaltilførslen vil ikke blive påvirket. Den samlede kapitaltilførsel er derved fortsat på 1.000.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 200.000 kr.

Udgiften på 200.000 kr. er endnu ikke udbetalt.

Lovgrundlag

Ifølge støttebekendtgørelsens § 46 skal kommunalbestyrelsen påse, at de stillede betingelser er opfyldt, og at ansøgningen om godkendelse af den endelige anskaffelsessum indeholder de oplysninger, der skal bruges for at kunne træffe beslutning.

Det er en forudsætning for støtten fra Landsbyggefonden, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån, jf. almenboliglovens § 91, stk. 13. Efter samme bestemmelses stk. 14 skal Landsbyggefonden endvidere regarantere for 50% af kommunens garanti.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har påset, at de stillede betingelser er opfyldt og anbefaler, at udvalget godkender anmodningen og byggeregnskabet med en endelig anlægssum på i alt 12.839.580 kr.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender skema C med en samlet anlægssum på 12.839.580 kr., og at udvalget godkender en endelig årlig boligudgift ekskl. vand, el og varme på 1.007 kr./m²/år.

Beslutning

Godkendt.

Johnny Beck og Per Olesen var fraværende.

Bilag

Skema A - Godkendelse af renovering for Domea Vejle-Børkop afd 8705 og 8706

Skema B - Godkendelse af renovering - Domea Vejle-Børkop afd. 8705-8706 - BY

Punkt 274: ØsterBO, afd. 8 - Godkendelse af låneoptagelse og huslejstigning i forbindelse med tagudskiftning

03.02.00-P19-15-21

Resume

ØsterBO anmoder kommunen om godkendelse af låneoptagelse og huslejstigning i forbindelse med tagudskiftning for 36 ældreboliger i afdeling 8.

Sagsfremstilling



Figur 1: Oversigtskort over hvor tagudskiftningen foretages i afd. 8.



Billede 1: Boligerne på Sikavej 2-24, 7100 Vejle



Billede 2: Boligerne på Hjortevej 18-64, 7100 Vejle

Beboerne har på et afdelingsmøde den 7. juni 2021 besluttet at gennemføre tagudskiftning på 36 ældreboliger på Sikavej 2-24 og Hjortevej 18-64, 7100 Vejle.

Boligerne på Hjortevej og Sikavej er 2-værelses boliger på 67 m², og er opført i 1994. Boligerne er en del af ØsterBO afd. 8, som i alt består af 104 lejemål.

ØsterBO forventer, at tagudskiftningen bliver udført i 2022 og vil samlet forløbe sig over ca. 6 måneder.

Økonomi

Låneoptagelse og huslejstigning

ØsterBO oplyser, at den samlede anlægssum for tagudskiftningen er på ca. 2.900.000 kr., som finansieres af et realkreditlån.

Boligforeningen oplyser, at der ikke skal stilles kommunegaranti for realkreditlånet.

Håndværkerudgifter	2.750.000
Forsikringer, tilladelser m.v.	3.438
Byggesagshonorar	55.069
Afsat til revision	1.500
Anlægsudgifter i alt	2.810.000
Låneoptagelsesomkostninger 2,25%	63.225
Lånebehovet	2.873.231

Tabel 1: Oversigt over den samlede anlægssum for tagudskiftning.

Tagudskiftningen vil medføre følgende huslejestigning:

Lejligheder	Nuværende leje (mdr.)	Nuværende leje (m ² /år.)	Maks lejestigning (%)	Ny leje (mdr.)	Ny leje (m ² /år)
2-værelses (67m ²)	4.500	806	6,45	4.794	858

Tabel 2: Oversigt over huslejestigningen.

Lovgrundlag

Væsentlige forandringer af en ejendom kræver, jf. § 28 i almenboligloven, kommunalbestyrelsens godkendelse.

Udstedelse af pantebreve, herunder i forbindelse med konvertering eller omprioritering, i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kræver jf. § 29 ligeledes kommunalbestyrelsens godkendelse.

Byrådet godkendte den 2. oktober 2013 i pkt. nr. 178, at beslutningskompetencen i sager om optagelse af lån med pant i fast ejendom uden kommunale garantier delegeres til Teknisk Udvalg.

Lejen skal være fastsat således, at den sammen med afdelingens eventuelle øvrige indtægter er tilstrækkelig til at dække alle afdelingens påregnelige driftsudgifter, herunder udgifter til foreskrevne henlæggelser. Ansøgning om lejeforhøjelse som følge af rimelige moderniseringsarbejder, kollektivt anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder m.v. skal, hvis lejeforhøjelsen for et regnskabsår overstiger 5% af lejen, godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. § 79 stk. 4 i bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Ifølge delegerings- og kompetencefordelingsplanen for Vejle Kommune er beslutningskompetencen i sager om huslejestigninger i forbindelse med moderniseringsarbejder delegeret til Teknisk Udvalg.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender en låneoptagelse på ca. 2.900.000 kr. med pant i fast ejendom med henblik på tagudskiftning for boligerne på Hjortevej og Sikavej i afd. 8 under forudsætning af, at der ikke stilles krav om kommunegarant, og at udvalget godkender en huslejestigning på 6,5%.

Beslutning

Godkendt.

Johnny Beck og Per Olesen var fraværende.

Punkt 275: Deltagelse i kommunale aktiviteter

00.22.00-A26-1-17

Resume

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagsfremstilling

Af Vejle kommunes Regulativ af den 22. januar 2014 om byrådsmedlemmers vederlag og godtgørelse mv. fremgår af punkt 3, litra f, at der kan tillægges erstatning for tabt arbejdsfortjeneste for varetagelse af andre kommunale hverv end møder, når deltagelsen sker efter anmodning fra byrådet eller et af byrådets udvalg.

•

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget drøfter, om der behov for, at et eller flere medlemmer af udvalgets varetager andre erhverv.

Beslutning

Ingen aktiviteter.

Johnny Beck og Per Olesen var fraværende.

Punkt 276: Meddelelser

00.22.00-A26-1-17

Resume

Meddelelser til og fra Teknisk Udvalg.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at meddelelser deles.

Beslutning

Taget til efterretning.

Johnny Beck, Svend Erik Nielsen og Per Olesen var fraværende.

Punkt 277: Digital godkendelse af beslutningsprotokol

00.22.00-A26-1-17

Resume

Beslutningsprotokol til digital godkendelse af Teknisk Udvalg.

Sagsfremstilling

Beslutningsprotokollen underskrives digitalt ved at trykke på godkend i First Agenda.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at beslutningsprotokollen godkendes.

Beslutning

Godkendt.