

REFERAT Vækst- og Udviklingsudvalget d. 19-03-2015

Mødedato Torsdag d. 19. marts 2015 kl. 17:00

Mødested Lokale 412, Skelbækvej

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Områdefornyelse Etape 2 - Nordlig del af bymidten.....	5
Lokalplangrundlag - Lokalplan 81 - Boligområde ved Fladhøjvej, Rødekro.....	9
Orientering fra formand og direktør.....	12
Eventuelt.....	14
Godkendelse af tillægsdagsorden.....	16
Brundlundskolens kondemnering med mulig statsrefusion.....	18

Punkt 39: Godkendelse af dagsorden

15/158

Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling

Vækst- og Udviklingsudvalget

Torsdag den 19. marts 2015

Kl. 17.00

Lokale 412, Stuen

Skelbækvej 2

6200 Aabenraa

BESLUTNING VÆKST- OG UDVIKLINGSUDVALGET DEN 19-03-2015

Godkendt.

Erik Uldall Hansen var ikke tilstede under dette punkt.

Punkt 40: Områdefornyelse Etape 2 - Nordlig del af bymidten

15/5140

Bilag

Område afgrænsning områdefornyelse etape 2

Indstillingsnotat - Områdefornyelse Etape 2

Områdefornyelse Etape 2 - Nordlig del af bymidten

Sagsfremstilling

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har afsat 30 mio. kr. fra byfornyelsesmidlerne til ældre nedslidte byområder.

Der kan søges reservation af støtte til områdefornyelse en gang om året, og fristen for indsendelse af ansøgning er 8. april 2015.

Kultur, Plan & Fritid har udarbejdet et forslag til en ansøgning til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om reservation af støtte til områdefornyelse i Aabenraa bys historiske bykerne - 2. etape.

I ansøgningen søges der støtte til:

- Renovering af Nørreport, Barkmøllegade og Lavgade, indretning af disse byrum med tidssvarende byudstyr og med mulighed for at anvende disse til forskellige aktiviteter
- I en mellempriode kan der indrettes midlertidige installationer og aktivitetsmuligheder, dels for at signalere aktivitet og for at afprøve interesse og virkning
- Renovering af udvalgte gadestrækninger i partnerskab med private bygningsejere, der udfører bygningsfornyelse,
- Etablering af anlæg til regnvandshåndtering som aktiv og rekreativ del af byrum og opholdsarealer
- Strategi for bygningsfornyelse og energirenovering - indgåelse af partnerskaber med private bygningsejere
- Fysisk/visuel sammenknytning af havnearealer med bymidten i form af belægning, byinventar og begrøning
- Tiltag i forhold til borgere med sociale problemer både bosiddende i området og brugere af området
- Byomdannelsesprojektet søges certificeres som bæredygtig byområde gennem DGNB certificeringssystemet.

Sagen afgøres i Vækst- og Udviklingsudvalget

Lovgrundlag

Lov nr. 439 af 6. maj 2014 om byfornyelse og udvikling af byer.

Lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer Lov nr. 1366 af 16/12/2014.

Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer LBK nr. 863 af 03/07/2014.

Planmæssige forhold

På sigt er det med baggrund i Fremtidens Købstad målet at gennemføre en områdefornyelse for hele Aabenraa bymidte. Fornyelse og forskønnelse af Aabenraa bymidte og den historiske bykerne kræver betydelige kommunale investeringer, hvorfor planen realiseres i etaper og over en lang årrække.

Den sydlige del af bykernen er tidligere vurderet til at være den del af bykernen, hvor det var mest påkrævet at starte områdefornyelsen. Den sydlige del af bykernen er derfor etape 1, hvor områdefornyelsen er igangsat.

Etape 2 er udpeget, som det fremgår af vedlagte kort, og afgrænses af Kilen, Reberbanen, Løgumklostervej, Callesensgade, Forställe, Lavgade og Wollesgyde.

Området er udfordret af en række faktorer som:

- Mange boliger samt butiks- og kontorlokaler står tomme

- Mange nedslidte boliger og bygninger med forskellige mangler
- Nedslidte gaderum med uhensigtsmæssige trafikale løsninger
- Erhvervsområde med lille udnyttelse og med uhensigtsmæssig stor miljøpåvirkning på eksisterende boliger
- Mange boliger og erhvervsbyggeri med utidssvarende energiforbrug
- Stor fragmentering i byrum uden naturlige samlingspunkter. Byrummene er meget lidt brugt til ophold og bruges til en vis grad uhensigtsmæssigt af udefrakommende, både unge og ældre
- Afbrudte overgange mellem de enkelte byrum og private fællesområder i området
- Ingen naturlig forbindelse til det potentielle byomdannelsesområde i havneområdet
- Manglende naturlige forbindelseslinjer til omkringliggende lokaliteter: kultur- fritids- og undervisningsinstitutioner osv.
- Store dele af området er i risiko for oversvømmelse i tilfælde ekstreme regn-hændelser.

Økonomi og afledt drift

Aabenraas historiske bykerne kan komme i betragtning til statslig støtte for "Nedslidte byområder i større byer med flere end 10.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for bygningsfornyelse".

Et tilsagn om refusion kan højst udgøre en tredjedel af kommunens udgifter til foranstaltninger, der vedrører områdefornyelsen, dog højst 10 mio. kr.

Pt. Er der ikke regnet på hvad et samlet projekt for første etape af områdefornyelsen vil kost. Det vil ske i forbindelse med den videre planlægning og i programfasen. Et estimat lavet ud fra erfaringspriser i lignende byfornyelsesprojekter viser, at et samlet investeringsbudget kan løbe op i et trecifret millionbeløb, derfor vil det være nødvendigt at prioritere indsatserne.

Der foreslås følgende finansieringsmuligheder:

Minimumsmodellen:

I alt	30	mio. kr.
Staten bidrager med	10	.-
Aabenraa Kommune	20	.-
Belåning med 95%	19	.-
Kontant udgift umiddelbart	1	mio. kr.

En større model:

I alt	50	mio. kr.
Staten bidrager med	10	.-
Aabenraa Kommune	40	.-
Belåning med 95 %	38	.-
Kontant udgift umiddelbart	2	mio. kr.

En forudsætning for at opnå 10 mio. kr. i støtte til *områdefornyelse* er, at kommunen bidrager med minimum 20,0 mio. kr. over en periode på fem år. Derudover kan kommunen yderligere anvende midler inden for byfornyelsesloven i form af *byggningsfornyelse og friarealforbedring*. Der kan opnås 50 % refusion på disse anlægsarbejder. Det vurderes, at nogle af de væsentligste projekter fra 2015 til 2021 kan realiseres for de samlede 30 - 50 mio. kr. Beløbet afklares i programfasen.

Udgifter afholdt i forbindelse med lov om byfornyelse og udvikling af byer er generelt fritaget for låneløftet med visse begrænsninger.

95 % af de udgifter en kommune har til byfornyelsesprojektet kan lånefinansieres i det regnskabsår udgiften er afholdt. Løbetid for lånet må ikke overstige 25 år.

Ansøgning om tilsagn forpligter ikke kommunen til at gennemføre de foreslåede områdefornyelsesprojekter.

I forbindelse med vedtagelse af program besluttet omfanget af programmet.

Der vil blive afledte udgifter til renter og afdrag som endnu ikke er budgetlagt.

INDSTILLING

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at forvaltningen bemyndiges til at søge Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter tilsagn om støtte til områdefornyelse af den nordlige del af Aabenraa bydel ud fra beskrevne principper, med en max. ramme på 50 mio. kr.

BESLUTNING VÆKST- OG UDVIKLINGSUDVALGET DEN 19-03-2015

Godkendt.

Punkt 41: Lokalplangrundlag - Lokalplan 81 - Boligområde ved Fladhøjvej, Rødekro

14/15508

Bilag

Lokalplangrundlag

Lokalplangrundlag - Lokalplan 81 - Boligområde ved Fladhøjvej, Rødekro

Sagsfremstilling

Aabenraa Kommune har modtaget ønske om udvikling af et areal vest for jernbanen og umiddelbart nord for Hærevejsskolen i Rødekro til boligbebyggelse. Bygherre ønsker at udvikle arealet til maksimum 75 åben-lav boliger og maksimum 35 tæt-lav boliger med grønne fællesarealer.

Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte projekt er lokalplanpligtigt.

Sagen afgøres i Vækst- og Udviklingsudvalget.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 – Lov om planlægning.

Planmæssige forhold

Området er fastlagt i kommuneplanens rammeområde 2.1.018.B til boligformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Området skal vejbetjenes fra Fladhøjvej vest for området via en ny stamvej. Stamvejens vestligste del vil berøre den sydligste del (ca. 75 m²) af matr. 893 af Lunderup Rise samt matr. 689, Brunde Rise. Ejer af matr. 893 ønsker ikke at sælge areal til stamvejen. Som forudsætning for lokalplanens realisering skal Aabenraa Kommune derfor ekspropriere de ca. 75 m² med hjemmel i Planlovens § 47. Forvaltningen vurderer, at der ikke er andre fornuftige muligheder for vejtilslutninger til lokalplanområdet. Matr. 689 ejes af Aabenraa Kommune. I forbindelse med lokalplanens realisering, skal bygherre købe del af denne matrikel til udlæg af vejen.

Der skal analyseres på hvordan regnvand håndteres bedst muligt i området. Placering og størrelse af bassinet kan derfor ændre sig i forhold til udstykningsskitsen.

Forvaltningen anbefaler, at der etableres vejadgang fra lokalplanområdet ved en eller flere af boligvejene (C, D, E, F, og G) til Aabenraa Kommunes areal nord for lokalplanområdet. Hvis dette område på et tidspunkt skal udvikles, vil etableringen af vejadgange andre steder end her have væsentlige økonomiske omkostninger.

Bygherre ønsker dog ikke at etablere vejadgange mod nord på sit areal, idet de blinde boligveje i så fald vil blive gennemgående veje med øget trafik til fare for trafiksikkerheden. Forvaltningen vurderer, at vejadgange ved boligveje ikke vil skabe væsentligt mere trafik samt gennemgående trafik, idet vejene i området ikke vil lede til andre bebyggede områder. Desuden er der planlagt, at etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger i lokalplanområdet, som også ville kunne etableres i en evt. fremtidig udstykning nord for lokalplanområdet.

Økonomi og afledt drift

Der kan stilles krav om, at bygherre bidrager med teknisk bistand til udarbejdelse af lokalplanen.

Der er modtaget erklæring om fraskrivelse af retten til at forlange kommunal overtagelse.

INDSTILLING

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at lokalplan for området igangsættes,

at der udlægges areal til vejadgang mod nord i forbindelse med boligvej C og G, og

at der vil blive stillet vilkår om at bygherren bidrager med teknisk bistand til udarbejdelse af lokalplanen.

BESLUTNING VÆKST- OG UDVIKLINGSUDVALGET DEN 19-03-2015

1. **at** godkendt,

2. **at** der udlægges areal til vejadgang mod nord til området nord for, og

3. **at** fremtidige vejforhold vurderes nærmere i lokalplanfasen.

Punkt 42: Orientering fra formand og direktør

15/159

Orientering fra formand og direktør

Sagsfremstilling

- Status på pulje til landsbyfornyelse

BESLUTNING VÆKST- OG UDVIKLINGSUDVALGET DEN 19-03-2015

- Borgermøde i Bolderslev

Orientering taget til efterretning.

Punkt 43: Eventuelt

15/160

Eventuelt

Sagsfremstilling

-

BESLUTNING VÆKST- OG UDVIKLINGSUDVALGET DEN 19-03-2015

Intet.

Punkt 44: Godkendelse af tillægsdagsorden

15/158

Godkendelse af tillægssdagsorden

Sagsfremstilling

-

BESLUTNING VÆKST- OG UDVIKLINGSUDVALGET DEN 19-03-2015

Godkendt.

Erik Uldall Hansen var ikke tilstede under dette punkt.

Punkt 45: Brundlundskolens kondemnering med mulig statsrefusion

15/8125

Brundlundskolens kondemnering med mulig statsrefusion

Sagsfremstilling

Kommunen kan efter Byfornyelseslovens §77, stk. 2 træffe beslutning om påbud om nedrivning af ejendomme, hvor der er sundhedsfare. Bestemmelserne gælder også for ejendomme, der er ejet af offentlige myndigheder.

Kravene for et nedrivningspåbud med kondemnering er:

- Bygningen er eller har været anvendt til ophold.
- Der er dokumenteret sundhedsfare ved ophold.
- Bygningen er af en sådan karakter, at det ikke er økonomisk og teknisk forsvarligt at gennemføre en istandsættelse.

Brundlundskolen opfylder disse krav.

Der ligger en periode fra 2007 til 2012 en række uløste problemer om fugt og skimmelsvamp, som trods en række afværgeforanstaltninger har ledt til konklusionen om, at skolen må kondemneres. Det er besluttet, at bringe anvendelsen af lokalerne til ophør af samme grund.

Kultur, Miljø & Erhverv foreslår, at der søges om statsligt tilskud til nedrivning, idet der kan opnås statslig refusion på op til 50% af kondemneringsudgifterne.

Idet Aabenraa Kommune i 2015 endnu ikke har ansøgt om projekter, sker ansøgningen på baggrund af om der kan tilvejebringes supplerende byfornyelsesramme i 2015 - 2016 fra andre kommuner. Det kan ikke garanteres, at det er muligt at få ramme til dækning af de fulde beløb.

Sagen afgøres i Vækst- og Udviklingsudvalget.

Lovgrundlag

Lov om byfornyelse og udvikling af byer, lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juli 2014.

Økonomi og afledt drift

Ved beslutning om nedrivning efter Byfornyelseslovens §77, stk. 2 kan der hjemtages statsrefusion på 50% til dækning af nedrivningsudgifterne.

Udgiften til nedrivning er foreløbigt opgjort til 8,2 mio. kr. Statsrefusionen udgør 50%.

Der skal tilvejebringes supplerende byfornyelsesramme i 2015 - 2016 fra andre kommuner, og det kan ikke garanteres, at det er muligt at få ramme til dækning af de fulde beløb.

Sagen er i øvrigt behandlet i Økonomiudvalget den 17. februar 2015.

INDSTILLING

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at der træffes beslutning om, at nedrivning af Brundlundskolen sker efter §77, stk. 2 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, samt at nedrivningen skal være gennemført senest den 31. december 2015, og

at Kultur, Miljø & Erhverv bemyndiges til, at søge om statsrefusion på 50% af kondemneringssummen på 8,2 mio. kr.

BESLUTNING VÆKST- OG UDVIKLINGSUDVALGET DEN 19-03-2015

Godkendt.

Erik Uldall Hansen var ikke tilstede under dette punkt.

