

# REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 05-12-2018

**Mødedato** Onsdag d. 05. december 2018 kl. 13:00

**Mødested** Mødelokale 1.2 Vest

**Mødedeltagere** Birgitte Kragh, Molle Lykke Nielsen, Asger Christensen, Benny  
Dall, Hans Holmer, Jakob Ville, Jesper Elkjær, Poul Erik Jensen, Eea  
Haldan Vestergaard

## Indholdsfortegnelse

Prioritering af indkomne forslag til nye almene projekter.....	3
Udarbejdelse af kommuneplantillæg for risikovirksomhed på Kolding Havn.....	13
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0715-35 Ved Venusvej med tilhørende kommuneplantillæg 23	15
Fremlæggelse af forslag til Kommuneplantillæg 26 - reduktion i detailhandelsramme ved Vejlevej..	21
Endelig vedtagelse af lokalplan 1211-11 Ved Nørregade og kommuneplantillæg 11.....	24
Endelig vedtagelse af lokalplan 0912-13 Westerbygård - et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg	26
Endelig vedtagelse af lokalplan 0415-14 Ved Blåbærvej.....	30
Lokalplan og kommuneplantillæg for en ny boligbebyggelse på Tvedvej 145 - igangsættelse.....	35
Landzonesag - Lovliggørelse af pavillon - Ny Østerbyvej 1A, Vamdrup.....	37
Mulighed for bebyggelse på Kobbelskoven 55B.....	39
Tinglysning af vilkår om udskiftning af vinduer Kongensgade 12.....	41
Skamlingsbankeprojektet - orientering.....	43
Udfordringsretten på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets område.....	44
Serviceudgifter Miljø, Ejendoms- og Boligpolitik pr. 31.10.2018.....	48
Deltagelse i aktiviteter.....	51
Orienteringspunkter.....	52
Orientering fra formanden.....	53

# Punkt 1: Prioritering af indkomne forslag til nye almene projekter

18/109

## Resumé

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 4. april 2018 at igangsætte en proces for udmøntning af de afsatte grundkapitalmidler i budget 2018-21, hvor der skulle indkaldes forslag og idéer fra boligorganisationerne til nye almene projekter. Udvalget besluttede at sætte fokus på seniorbofællesskaber, boliger i Kolding bymidte og "kick start" af nye boligområder i bydele, centerbyer og landsbyer.

Forvaltningen opdelte indkaldelsesprocessen i to etaper. De indkomne forslag i første etape har været forelagt til orientering i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15. august 2018. Efterfølgende har forvaltningen modtaget en række yderligere forslag i forbindelse med indkaldelsens etape 2, ligesom nogle af de tidligere indmeldte forslag er frafaldet.

Formålet med nærværende sagsfremstilling er således at give et samlet overblik over alle indkomne og fortsat aktuelle forslag til nye almene projekter, med henblik på at udvalget kan prioritere, hvilke projekter der skal arbejdes videre med.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter de indkomne forslag,

at udvalget med afsæt i forvaltningens kategorisering beslutter, at der skal arbejdes videre med projektforslagene i kategori 1,

at udvalget reserverer de resterende midler til projekter, som kan bruges til "kick start" i landsbyer eller Kolding bymidte idet forvaltningen i løbet af 1. halvår 2019 fremlægger konkrete forslag til dette,

at udvalget peger på AAB/Bovia som boligorganisation for det videre arbejde med almene boliger i Marina City-projektet.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018

Idet Hans Holmer er inhabil, deltog han ikke i behandlingen af sagen.

Godkendt.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Forvaltningen fremlagde den 4. april 2018 en sag til Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedrørende igangsætning af en proces for udmøntning af de afsatte grundkapitalmidler i budget 2018-21. Der er afsat 15 mio. kr. i 2020 og 15 mio. kr. i 2021 til nye almene boliger.

Med afsæt i kommunens politikker og strategier på bolig- og bosætningsområdet sammenholdt med de almene projekter, der allerede er undervejs, besluttede udvalget den 4. april 2018, at der ved indkaldelsen af projektforslag fra boligorganisationerne skulle sættes fokus på seniorbofællesskaber, boliger i Kolding bymidte og "kick start" af nye boligområder i bydele, centerbyer og landsbyer.

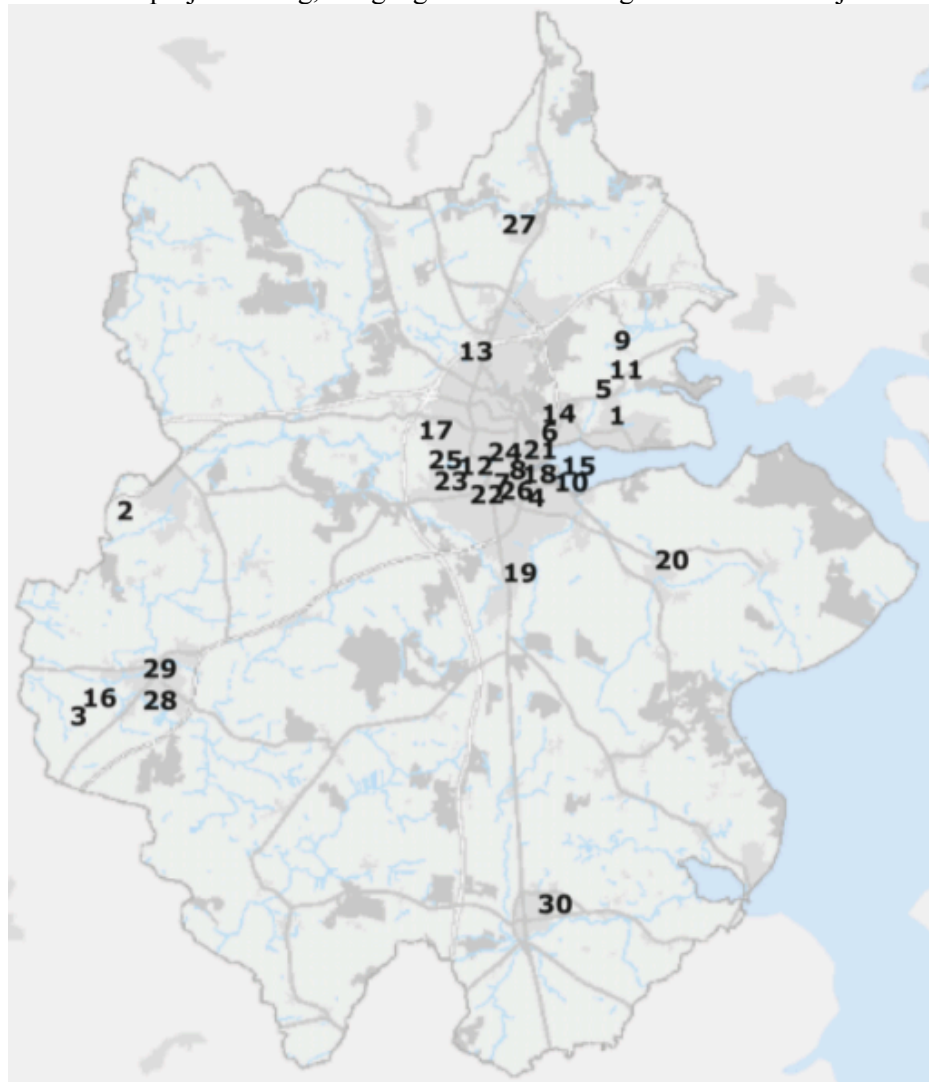
Forvaltningen har i to etaper indkaldt forslag og idéer fra boligorganisationerne til nye almene projekter. De indkomne forslag i første etape har været forelagt Plan-, Bolig- og Miljøudvalget til orientering den 15. august 2018 - der henvises i den forbindelse til sag nr. 6 på dagsordenen.

Efterfølgende og i forbindelse med styringsdialogmøderne med de enkelte boligorganisationer har forvaltningen modtaget en række yderligere forslag i forbindelse med indkaldelsens etape 2, ligesom nogle af de tidligere fremsendte forslag er frafaldet.

Formålet med nærværende sagsfremstilling er således at give et samlet overblik over alle indkomne og ikke frafaldne forslag med henblik på at udvalget kan prioritere, hvilke projekter der skal arbejdes videre med.

### Indkomne forslag til nye almene projekter

AAB Kolding (AAB), Lejerbo Kolding (Lejerbo), Boligselskabet Kolding, Varde Boligadministration og Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 har fremsendt en række forskellige forslag til projekter. Boligorganisationerne har i alt indsendt 30 projektforslag, der geografisk fordeler sig over kommunen jf. nedenstående kort.



En opsummering af de modtagne forslag fremgår af nedenstående oversigter – for yderligere oplysninger om projektforslagene henvises der til vedlagt bilag. Oversigterne er suppleret med en planmæssig vurdering af de respektive forslag samt forvaltningens øvrige bemærkninger. Projektforslag, der efterfølgende er frafaldet, er ikke medtaget i oversigten.

#### Projektforslag fra Lejerbo Kolding

Agerøvej, Drejensvej og Rytterskolevej, Kolding  
Et oplagt område for et blandet alment og privat boligprojekt.

- 1 Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:  
Omfattet af lokalplan 0531-18.  
Delområde 3, som kunne være relevant for et sådant projekt, er solgt til C-Bolig A/S.  
Forvaltningen har tidligere oplyst, at almene boliger ikke er aktuelt i området.
- 2 Dollerup Sø Nord, Lunderskov  
Et attraktivt område for både et seniorbofællesskab bestående af ca. 25 boliger med tilhørende fælleshus samt yderligere 20 ”almindelige” familieboliger. Samlet anslået etageareal på 4.000 m<sup>2</sup>, svarende til en samlet anskaffelsessum på ca. 84 mio. kr.

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:  
Omfattet af lokalplan 1115-11 – Delområde 1+2 (tæt-lav). Forslaget er oplagt i forhold til lokalplan.

Relateret til fokusområderne: ”kick start af nye boligområder i centerbyer” og ”seniorbofællesskaber”. Beliggende et stykke fra bymidten.

Hvidkærgårdsvej, Vamdrup

Lejerbo har overvejet muligheden, men har valgt at se bort fra denne.

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

- 3 Omfattet af lokalplan 1218-11 – Delområde 1 (tæt-lav). Op til 23 boliger.

Relateret til fokusområderne: ”kick start af nye boligområder i centerbyer”.

Beliggende i udkanten af byen.

UDGÅR: Lejerbo har valgt at se bort fra muligheden.

Fru Jyttesvej 4, Kolding

Eksisterende ejendom nedrives. Nybyggeri ca. 1.000 m<sup>2</sup> (10 boliger).

Udearealer/fælles gårdrum afklares. Samlet anskaffelsessum udgør ca. 21 mio. kr.

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

- 4 Ingen lokalplan - Kommuneplanramme 0312-B4. Udlagt til etageboligbebyg.  
Bebyggelsesprocent: 165 - 4 etager / 16 meter - Opholdsareal min. 12 % af etageareal.

Kræver muligvis ikke lokalplanlægning. Endelig afklaring forudsætter konkret projekt til gennemsyn.

Relateret til fokusområderne: ”boliger i Kolding bymidte”.

Vilhelmsminde – krisecenter, Nr. Bjert

- 5 Lejerbo oplyser, at den eksisterende afdeling evt. skal indgå i et større projekt i området. Lejerbo eftersender relevant projektmateriale, når sagen aktualiseres.

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Kræver nyt plangrundlag. Projekt skal indgå i en helhed i området.

Hviidsminde, Kolding

Ny bebyggelse 6.700 m<sup>2</sup> (67 boliger). Mulighed for blandet bebyggelse med ”almindelige” almene boliger og et seniorbofællesskab.

Projekttøkonomi ved fuld udnyttelse ca. 140 mio. kr.

- 6 Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Omfattet af lokalplan 0515-11. Planmæssigt ok.

Relateret til fokusområderne: ”seniorbofællesskaber”.

UDGÅR: Ejendommen er solgt til privat boligbyggeri.

Riberdyb/Holmsminde, Kolding

Attraktive og bynære almene boliger i midtbyen. Lejerbo går gerne i dialog med private investorer om et blandet boligbyggeri.

- 7 Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Ny lokalplan følger, når igangværende overvejelser er tilendebragte. Forvaltningen kan ikke anbefale, at der tildeles almene kvoter til projektområdet før der er klarhed om områdets planmæssige programmering samt gennemført markedsdialog.

Relateret til fokusområderne: ”boliger i Kolding bymidte”.

- 8 Klostergården, Kolding

Opgiver Domea projektet, arbejder Lejerbo gerne videre.

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Omfattet af lokalplan 0012-12. Forvaltningen vurderer, at forslaget ikke er relevant.

Relateret til fokusområderne: ”boliger i Kolding bymidte”. Der arbejdes fortsat videre med Domea omkring realiseringen af projektet.

Elmedraget, Eltang

Oplagt at etablere et seniorbofællesskab i området, som allerede er under udvikling. Nybyggeri ca. 2.400 m<sup>2</sup> (ca. 24 boliger). Samlet projektøkonomi på ca. 51 mio. kr. Projekt vil medføre, at det påtænkte fælleshus i området kan etableres.

9 Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Kun rammelokalplanlagt, så ny lokalplan udarbejdes. I overensstemmelse med kommuneplan. Evt. vejstøj fra Nr. Bjertvej.

Relateret til fokusområderne: ”seniorbofællesskaber”. Området er allerede ”kick-startet”. Mulighed for at planlagt fælleshus kan opføres.

Marina Syd, Kolding

Lejerbo medvirker gerne med projektudvikling og udbudsstrategi. Lejerbo har en privat investor, som gerne deltager i at realisere kommunens visioner.

10

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Byrådet har tilkendegivet, en andel af almene boliger på ca. 25 %. Lokalplan er ikke klar endnu.

Nr. Bjertvej 103, Nr. Bjert

Lejerbo kender ejendommen, men ved at der ikke her ønskes at prioritere til almene boliger.

11 Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanarbejde pågår. Afventer afklaring vedr. vejadgang.

Ikke fokusområde til alment byggeri. Der er igangværende plansag. Området bør vurderes sammen med Vilhelmsminde.

Ådalsbyen, Kolding

Lejerbo har længe arbejdet med et projektforslag. GBL har udarbejdet et forslag til en samlet bebyggelse for området med ca. 12.600 m<sup>2</sup> bebyggelse (ca. 125 almene familieboliger). Der kan overvejes en etapeopdeling. Samlet anskaffelsessum ca. 260 mio. kr. og kommunal grundkapitaludgift til ca. 26 mio. kr.

12 Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Kræver ny lokalplan. Kommuneplanramme: 0212.BE1. Blandet bolig og erhverv. Blandet byområde med offentlig og privat service samt liberale erhverv. Bebyggelsesprocent: 50 - Etageantal 2,5 - Max. højde 11 m.

I overensstemmelse med kommuneplan undtagen etageantal, men vejadgang til Vejlevej, vejstøj og klimasikring bør overvejes.

Vejlevej 357a-359, Kolding

Lejerbo har option på ejendommene, der tidligere har været disponeret til et højhus. Lejerbo og nuværende ejer har sammen udarbejdet en beliggenhedsplan, med en dagligvarebutik samt 12.500 m<sup>2</sup> boliger (ca. 137 boliger) i et byggeri i 3-6 etager. Projektet kræver p-kælder. Projektet forventes gennemføres i en delegeret bygherremodel, hvor den almene boligandel udgør minimum 50 % af boligdelen, svarende til ca. 69 boliger.

13

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Kræver kommuneplantillæg + ny lokalplan. Detailhandelsbutik ej mulig (uden for udlagt centerområde).

Uhensigtsmæssigt på kanten af byen. Støj fra motorvejen. Uklar betydning af nærliggende virksomheder.

## Projektforslag fra AAB

- Hviidsminde, Kolding  
Etageboliger boligbyggeri af familieboliger med penthouselejligheder og grønne tagterrasser. Udearealer med fokus på naturen og det grønne – med parkdesign. Ca. 63-70 boligenheder, f.eks. målrettes personalet på sygehuset via en fleksibel udlejningsaftale.

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Omfattet af lokalplan 0515-11. Planmæssigt ok.

UDGÅR: Ejendommen er solgt til privat boligbyggeri.

- Marina Syd, Kolding  
Etageboliger med arkitekturfokus og boligkvalitetsfokus på vand og det maritime miljø. Bygningsmasse: punkthuse i 5-8 etager. Udearealer bestående af boligtilpassede marine havnearealer med gode udelivsbetingelser. Ca. 50-60 boligenheder. Et rent alment projekt eller evt. i kombination med privat investor.

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Byrådet har tilkendegivet en andel af almene boliger på ca. 25 %. Lokalplan ikke klar endnu.

Hvidkærgårdsvej, Vamdrup

Tæt-lavt eller åben-lavt byggeri som 1- eller 2-plans rækkehuse. Evt. et fælleshus. Ca. 60 boligenheder. Et rent alment projekt.

- 16 Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:  
Omfattet af lokalplan 1218-11 – Delområde 1 (tæt-lav). Indtil 23 boliger.  
Planmæssigt ok – dog bør boligantallet tilpasses lokalplanen.

Relateret til fokusområderne: ”kick start af nye boligområder i centerbyer”.  
Beliggende i udkanten af byen.

Alpedalsvej, Kolding

Familieboliger i 1- eller 2-plans rækkehuse i terrasserende stil. Tæt-lavt byggeri med carport og små haver. Grønne og naturskønne udearealer. Ca. 50-100 boligenheder.  
Et rent alment projekt evt. med tilknyttet privat investering.

- 17 Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:  
Omfattet af lokalplan 0213-11. Lokalplanen tillader kun 51 tæt-lav boliger. Det anbefales at projektet tilpasses lokalplanen, og at projektet gennemføres som et kombineret alment/privat projekt, hvor den almene andel udgør ca. 25-30 boligenheder. Forslaget kan i dette tilfælde medvirke til ”kick-start” af boligområdet.

Riberdyb/Holmsminde, Kolding

Etageboligbyggeri i 3-6 etager med fokus på udnyttelse af åen. Evt.  $\frac{3}{4}$  karrebebyggelse, der maksimerer sol og gårdrum. By-urbane udearealer med grønne friarealer. Ca. 80-120 boligenheder med 2-3 indflytningsetaper. Projektet kan evt. gennemføres i kombination med privat bygherre. Projektet tænkes udbudt i totalentreprise med indbygget arkitektkonkurrence.

- 18 Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:  
Ny lokalplan følger når igangværende overvejelser er tilendebragte. Forvaltningen kan ikke anbefale, at der tildeles almene kvoter til projektområdet før der er klarhed om områdets planmæssige programmering samt gennemført markedsdialog.

Relateret til fokusområderne: ”boliger i Kolding bymidte”.

- 19 Vonsild, Kolding  
Lokaliteten er ikke nærmere defineret. AAB oplever stor efterspørgsel på tæt-lav boliger. Et projekt i Vonsild Syd vil passe godt, og det vil være muligt at designe projektet, så det imødekommer den tiltagende trend om bosætning lidt uden for

byerne og meget gerne som bofællesskab. Moderne bygninger med carport og egen have. Evt. fælleshus. Ca. 60 boligenheder. Et rent alment projekt eller evt. i kombination med privat investor.

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Projektet ikke nærmere defineret.

Sdr. Stenderuphalvøen

Lokaliteten er ikke nærmere defineret. AAB oplever stor efterspørgsel på tæt-lav boliger. Projekt kan placeres på Stenderuphalvøen, f.eks. som et nyt område koblet på Agtrup by. Projektet kan designes, så det imødekommer den tiltagende trend om bosætning lidt uden for byerne og meget gerne med bofællesskabsfaciliteter.

20

Moderne bygninger med carport, egen have og fælleshus. Ca. 60 boligenheder. Et rent alment projekt eller evt. i kombination med privat investor.

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Projektet ikke nærmere defineret.

Levisonsvej/Fynsvej, Kolding

Byhuse med bofællesskab i tilknytning til servicecenter. Byhuse/rækkehuse i 2-3 etager. By-urbane udearealer med gårdhaver. Ca. 15-25 boligenheder. Et rent alment projekt.

21

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Omfattet af lokalplanerne 0021-13 og 0021-21. Butikker i stueetagen og boliger på 1. sal. Bebyggelsesprocent 50 og maks. 2½ etager.

Relateret til fokusområderne: ”boliger i Kolding bymidte”.

Det gamle sygehus – Engstien, Kolding

Familieboliger (muligvis seniorbofællesskab) og evt. i kombination med ældreboliger i de eksisterende bygninger (østfløjen). Unik mulighed for at inddrage adgangen til naturen og byen. Ca. 20-30 boliger med fokus på tryghed og fællesskab.

22

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Omfattet af lokalplan 0025-13. Ny lokalplan på vej som følge af ny ejers planer med ejendommen.

Relateret til fokusområderne: ”boliger i Kolding bymidte” og ”seniorbofællesskaber”.

Engstien (AAB's eget kontor/område), Kolding

Etagebyggeri til familieboliger i 2 punkthuse - evt. sammenbygget. Begrænsede udearealer. Ca. 24-30 boligenheder.

Projektet skal ses i sammenhæng med planer om at flytte administrationen til det gamle sygehus, Engstien. Projektet forudsætter, at eksisterende kontorbebyggelse nedrives.

23

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Ingen lokalplan - kommuneplanramme 0025.B3 - Udlagt til etageboligbebyg.

Bebyggelsesprocent: 60 - 3 etager / 13 meter.

Man bør overveje: nærhed til bagvedliggende enfamiliehuse og trafik ad Engstien til Ålykkegade.

Relateret til fokusområderne: ”boliger i Kolding bymidte”.

24 Låsbygade/Vifdam, Kolding

Lokaliteten er ikke konkret defineret. Byhusprojekt med bofællesskab. Infill-byggeri af byhuse i 2-3 etager med gårdhave. Urbane udearealer med belægning og mindre grønne områder. Ca. 15-20 boligenheder. Et rent alment projekt.

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Omfattet af lokalplan 0015-2a

AAB's eksisterende arealer i Vifdam er udlagt til fælles friarealer og bebyggelse heraf i form af "Grønne" punkthuse vil kræve ny lokalplan.

Lokalplanens byggemuligheder er udnyttede for så vidt angår fortætningsbyggeri bag Låsbygade 102. Byggesag verserer vedr. byggeri på Låsbygade 102.

Politisk behandling.

Relateret til fokusområderne: "boliger i Kolding bymidte".

#### Projektforslag fra Boligselskabet Kolding

Stadionvej 39, Kolding

Nyt byggeri: 4.800 etage m<sup>2</sup> (ca. 50 boliger). Kommunens grundkapitaludgift vil udgøre ca. 10 mio. kr.

- 25 Referenceprojekt i Helsingør "Kulturparken" - almene boliger suppleret med 50 private boliger.

#### Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Ingen lokalplan – skal udarbejdes.

Riberdyb/Holmsminde, Kolding

Seniorbofællesskab med tilhørende fælleshus. Byggeriet anslås til ca. 3.850 m<sup>2</sup> (ca. 40 boliger) Beliggenheden er optimal i forhold til seniorboliger. Kommunens grundkapitaludgift vil udgøre ca. 8 mio. kr.

- 26 Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Ny lokalplan følger når igangværende overvejelser er tilendebragte. Forvaltningen kan ikke anbefale, at der tildeles almene kvoter til projektområdet, før der er klarhed om områdets planmæssige programmering samt gennemført markedsdialog.

Relateret til fokusområderne: "Seniorbofællesskaber" og "boliger i Kolding bymidte".

Vesterager, Almind

Udvidelse af eksisterende afdeling beliggende Vesterager 3-95, Almind med 8 familieboliger i stedet for ubebygget fælleshus. Kommunens grundkapitaludgift vil forventeligt udgøre ca. 1,3 mio. kr.

- 27 Projektet tidligere ansøgt – sagen afventer Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets samlede prioritering jf. beslutning i Plan- og Boligudvalget den 12. juni 2017.

#### Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Omfattet af lokalplan 0611-22. Kræver ny lokalplanlægning. Arealet er i den eksisterende lokalplan udlagt til fælleshus – bebyggelse af boliger på arealet strider mod lokalplanens anvendelsesbestemmelse (§3.1), hvor der kræves ny planlægning (evt. tillæg til lokalplanen).

#### Projektforslag fra Varde Bolig Administration

- 28 Kongeåvej 3 og 5, Vamdrup

Varde Bolig Administration har siden 2013 ad flere omgange ytret ønske om at opføre 2 nye boliger på Kongeåvej 3 og 5 i Vamdrup på afdeling 0101's eksisterende grund. Nogle af de eksisterende boliger har uforholdsmæssigt store haver, og man ønsker derfor at afgive noget af grundene til nyt byggeri.

#### Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Ingen lokalplan – kommuneplanramme: 40 % bebyggelse, 1½ etager. Planmæssigt ok.

Fortætning på eksisterende grunde – ej lokalplanpligtigt. Der er tale om et meget lille projekt, som muligvis skal ses i sammenhæng med boligselskabets projektforslag et

andet sted i Vamdrup, eller den forestående renoveringsstøttesag i afd. 0120 Vamdrup, for at kunne få økonomien i projektet til at hænge sammen. Varde Bolig Administration har ikke hjemsted i Kolding Kommune.

Såfremt Varde Bolig Administrations forslag om 10-20 boliger et andet sted i Vamdrup (forslag 29 nedenfor) ikke forfølges, anbefaler forvaltningen, at stillingtagen til nærværende projektet afventer helhedsplanen/renoveringsstøttesagen i afd. 0120, Vamdrup.

Vamdrup uspecificeret

Varde Bolig Administration ønsker i øvrigt at opføre yderligere 10-20 boliger i Vamdrup. Boligerne tænkes opført som 3-4 rums boliger i tæt-lavt byggeri. Varde Bolig Administration vurderer, at der er behov for flere udlejningsboliger i Vamdrup.

- 29 Nyt byggeri af eksempelvis 2.000 etage m<sup>2</sup> (ca. 20 boliger). Samlet anlægssum ca. 42 mio. kr.

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Projektet ikke nærmere defineret.

#### Projektforslag fra Tyrstrup Andelsboligforening af 1955

Skovparken, Christiansfeld

Tyrstrup Andelsboligforening har fremsendt en helhedsplan til renoveringsprojekt i afdeling 1, Skovparken 1-111 i Christiansfeld, til kommunens godkendelse. Sagen behandles på byrådsmøde den 27. november 2018.

- 30 Godkendelse af helhedsplanen medfører nedrivning af 18 eksisterende familieboliger samt det eksisterende fælleshus, hvorefter arealet udlægges i græs. Der kan opføres ca. 17 nye familieboliger på arealet. Boligerne kan opføres som et seniorbofællesskab, hvilket området ifølge boligselskabet er velegnet til.

Planmæssig vurdering/forvaltningens bemærkninger:

Omfattet af lokalplan 1.31. I overensstemmelse med lokalplanen.

#### *Kommunal grundkapitalindskud*

Det kommunale grundkapitalindskud følger af bestemmelserne i lov om almene boliger og indtil udgangen af 2018 er grundkapitalindskuddet fastsat til 10 %.

KL og Finansministeriet er nået til enighed om næste års kommuneaftale, hvor også fastsættelsen af den kommunale grundkapitalprocent indgår. Samlet set indebærer aftalen, at grundkapitalprocenten ikke stiger men fastholdes på det nuværende niveau – dog således at det bliver marginalt dyrere at opføre familieboliger på 105 m<sup>2</sup> eller mere, hvorimod det bliver billigere at etablere familieboliger på under 90 m<sup>2</sup>.

Den differentierede grundkapitalmodel for 2019 og 2020 medfører følgende:

Boligtype	Kommunal grundkapitalprocent
Ungdomsboliger	10 %
Ældreboliger	10 %
Familieboliger under 90 m <sup>2</sup>	8 %
Familieboliger på 90-104 m <sup>2</sup>	10 %
Familieboliger på 105 m <sup>2</sup> og derover	12 %

Der er i budget 2018-21 afsat 15 mio. kr. i 2020 og 15 mio. kr. i 2021 til nye almene boliger. Samlet set svarer dette til, at der kan opføres godt 140 nye almene familieboliger af 100 m<sup>2</sup>, såfremt man regner med rammebeløbet for 2018 og gennemsnitligt 10 % i kommunalt grundkapitalindskud.

Hertil kommer, at der er afsat grundkapitalmidler i forbindelse med realiseringen af Marina City projektet, svarende til at ca. 100 stk. af de anslåede 400 boliger i projektet kan opføres som almene boliger.

#### *Vurdering af de indkomne forslag*

På baggrund af en planmæssig vurdering af de indkomne forslag til nye almene projekter, har forvaltningen kategoriseret projektforslagene i følgende 3 kategorier:

1. Projektforslag, det umiddelbart vil være oplagt at forfølge og arbejde videre med.
2. Projektforslag, der potentielt kunne være interessante, men som kræver en nærmere afklaring.
3. Projektforslag, der ikke umiddelbart vurderes aktuelle af forskellige grunde.

#### *Projektforslag, det umiddelbart vil være oplagt at forfølge og arbejde videre med.*

- ? 16 Hvidkærgårdsvej, Vamdrup, ca. 60 boliger (boligantal tilpasses lokalplanen, der tillader 23 boliger) - AAB
- ? 17 Alpedalsvej, Kolding, ca. 50-100 boliger (lokalplan tillader 51) – AAB\*
- ? 27 Vesterager, Almind, ca. 8 boliger - Boligselskabet Kolding
- ? 30 Skovparken, Christiansfeld, ca. 17 boliger - Tyrstrup Andelsboligforening af 1955
- ? 28 Kongeåvej 3 og 5, Vamdrup, ca. 2 boliger - Varde Bolig Administration\*\*

\*Det anbefales, at projektet tilpasses lokalplanen, som muliggør 51 boliger. Endvidere foreslås det, at projektet gennemføres som et kombineret alment/privat projekt, hvor den almene andel udgør ca. 25-30 boligenheder.

\*\*Sammenhæng til boligselskabets forslag et andet sted i Vamdrup (forslag 29) eller den forestående renoveringsstøttesag i afd. 0120 Vamdrup. Forvaltningen anbefaler, at midlerne reserveres og at den endelige stillingtagen til projektet afventer helhedsplanen/renoveringsstøttesagen i afd. 0120, Vamdrup.

Forvaltningen anbefaler derudover, at der reserveres midler til projekter, som kan bidrage til ”kick start” i landsbyer eller i Kolding bymidte.

#### *Projektforslag, der potentielt kunne være interessante, men som kræver en nærmere afklaring.*

- 2 Dollerup Sø Nord, Lunderskov, ca. 40-45 boliger - Lejerbo
- 4 Fru Jyttesvej 4, Kolding, ca. 10 boliger - Lejerbo
- 9 Elmedraget, Eltang, ca. 24 boliger - Lejerbo
- 19 Vonsild, Kolding, ca. 60 boliger - AAB
- 21 Levisonsvej/Fynsvej, Kolding ca. 15-25 boliger - AAB
- 22 Det gamle sygehus – Engstien, Kolding, ca. 20-30 boliger – AAB
- 23 Engstien (AAB’s eget kontor/område), Kolding, ca. 24-30 boliger\*

\*Projektet skal muligvis ses i sammenhæng med AAB’s projektforslag på det gamle sygehus, Engstien.

#### *Projektforslag der ikke umiddelbart vurderes aktuelle af forskellige grunde.*

- 1 Agerøvej, Drejensvej og Rytterskolevej, Kolding, ca. xx boliger - Lejerbo
- 3 Hvidkærgårdsvej, Vamdrup, ca. xx boliger (lokalplan tillader 23) – Lejerbo\*
- 5 Vilhelmsminde – krisecenter, Nr. Bjert, ca. xx boliger - Lejerbo
- 6 Hviidsminde, Kolding, ca. 67 boliger - Lejerbo
- 7 Riberdyb/Holmsminde, Kolding, ca. xx boliger - Lejerbo
- 8 Klostergården, Kolding, ca. xx boliger - Lejerbo
- 11 Nr. Bjertvej 103, Nr. Bjert, ca. xx boliger - Lejerbo
- 12 Ådalsbyen, Kolding, ca. 125 boliger - Lejerbo
- 13 Vejlevej 357a-359, Kolding, ca. 69 boliger - Lejerbo

- 14 Hviidsminde, Kolding, ca. 63-70 boliger - AAB
- 18 Riberdyb/Holmsminde, Kolding, ca. 80-120 boliger - AAB
- 20 Sdr. Stenderuphalvøen, ca. 60 boliger - AAB
- 24 Låsbygade/Vifdam, ca. 15-20 boliger - Kolding AAB
- 25 Stadionvej 39, Kolding, ca. 50 boliger - Boligselskabet Kolding
- 26 Riberdyb/Holmsminde, Kolding, ca. 40 boliger Boligselskabet Kolding
- 29 Vamdrup uspecificeret, ca. 10-20 boliger - Varde Bolig Administration

\*Lejerbo Kolding har selv valgt at se bort fra muligheden.

Det bemærkes, at flere boligorganisationer har tilkendegivet, at de foreslåede boligtyper og boligantal under de enkelte projektforslag skal betragtes som *forslag*, der kan tilpasses i dialog med kommunen.

Kategoriseringen af projektforslagene ovenfor er således foretaget med afsæt i projekternes realiseringsmulighed inden for områdernes gældende plangrundlag og sammenhængen med aktuelle igangsatte byudviklingsprocesser. Desuden er der vægтет en geografisk spredning, så de af udvalget opsatte fokusområder bedst dækkes.

Der henvises i øvrigt til forvaltningens bemærkninger under de respektive projektforslag. Flere forslag kræver en nærmere afklaring og præcisering, inden forvaltningen kan anbefale at prioritere dem. Henunder vil forvaltningen sikre, at der kan komme en dialog om seniorbofællesskaber

Processen med retænkningen af området Riberdyb/Holmsminde pågår lige nu, men er endnu ikke nået så vidt, at det kan afgøres, hvordan og i hvilket omfang almene boliger eventuelt kan indgå i den nye bydel.

#### *Marina City*

Byrådet har tidligere tilkendegivet og reserveret midler til at ca. 25 % af boligerne i Marina City kan opføres som almene boliger, og at det vil være ønskeligt, at den almene og private del udføres i et integreret byggeri. Både AAB og Lejerbo Kolding har budt ind med forslag på projektlokaliteten. Af hensyn til den videre proces med udbud af byggeretterne i Marina City, der kompliceres af ønsket om et integreret privat/almment byggeri, vil det være hensigtsmæssigt allerede nu at beslutte hvilken boligorganisation, der skal samarbejdes med om projektet. AAB Kolding og Lejerbo Kolding er ubetinget de to største boligorganisationer i Kolding Kommune, og begge boligorganisationer har pt. gang i flere større projekter i kommunen. AAB Kolding administreres af Bovia og Lejerbo Kolding administreres indtil udgangen af 2018 af administrationsselskabet Lejerbo. Fra 2019 overtager Lejerbo Kolding selv størstedelen af administrationen – dog således at der i en overgangsperiode tilkøbes ydelser til bl.a. byggeforretningsførelse hos et andet administrationsselskab. Henset til de omstillingsudfordringer, som overgangen til egen administration i en periode kan medføre for Lejerbo Kolding, foreslår forvaltningen, at der arbejdes videre med Bovia/AAB om projektet på Marina City.

#### *Prioritering af projekter*

Såfremt udvalget med afsæt i forvaltningens kategorisering beslutter, at der skal arbejdes videre med projektforslagene under kategori 1, vil dette potentielt medføre ca. 75-80 nye almene boliger foruden boligerne i Marina City. Der er i budget 2018-21 afsat i alt 30 mio. kr. til grundkapital (foruden Marina City), svarende til, at der kan opføres godt 140 nye almene familieboliger af 100 m<sup>2</sup>, forudsat at der regnes med rammebeløbet for 2018 og gennemsnitligt 10 % i kommunalt grundkapitalindskud. Med afsæt i de skitserede forudsætninger vil en gennemførelse af projektforslagene under kategori 1 således medføre, at der resterer en restramme af udisponerede grundkapitalmidler, svarende til at der vil kunne disponeres til/opføres yderligere ca. 60-65 nye almene boliger på et senere tidspunkt.

På baggrund af ovenstående anbefaler forvaltningen, at man politisk drøfter forslagene samt udvælger og prioriterer disse i forhold til de kommende års udvikling af hele Kolding Kommune.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

### **Bilag**

Indmeldte forslag til nye almene projekter

## **Punkt 2: Udarbejdelse af kommuneplantillæg for risikovirksomhed på Kolding Havn**

18/20550

### **Resumé**

I 2019 skal Svane Shippings miljøgodkendelse revideres. En af de gødningstyper, som Svane Shipping håndterer, er omfattet af den nye risikobekendtgørelse fra 2016. Det betyder, at selv om selskabet fortsætter med sine nuværende aktiviteter uden at ændre på typen og mængden af gødning på Kolding Havn, skal Svane Shipping nu skal betragtes som en risikovirksomhed.

En miljøgodkendelse efter risikobekendtgørelsen forudsætter, at Kolding Kommune i kommuneplanen udpeger Svane Shipping som risikovirksomhed med lokale retningslinjer.

Hvis ikke denne udpegning gennemføres, vil virksomheden skulle nedbringe sit oplag så meget, at de ikke er omfattet af risikobekendtgørelsen, hvilket kan være afgørende for virksomhedens fortsatte aktiviteter på Kolding Havn.

Som optakt til kommuneplanlægningen vurderes det at være hensigtsmæssigt med en foroffentlighed, hvor der indkaldes ideer og forslag til planlægningen.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2017-2029 med udpegning af risikovirksomhed på Kolding Havn,

at planlægningen sættes i gang med indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Svane Shipping har en miljøgodkendelse til at opbevare og håndtere fast gødning i bygninger på Kolding Havn. Gødningen kommer med skib og opbevares af Svane Shipping, før den sendes videre til landbrug i en stor del af regionen.

I 2019 skal selskabets miljøgodkendelse revideres. En af de gødningstyper, som Svane Shipping håndterer, er omfattet af den nye risikobekendtgørelse fra 2016. Det betyder, at selv om selskabet fortsætter med sine nuværende aktiviteter uden at ændre på typen og mængden af gødning på Kolding Havn, skal Svane Shipping nu skal betragtes som en risikovirksomhed.

En miljøgodkendelse efter risikobekendtgørelsen forudsætter, at Kolding Kommune i kommuneplanen udpeger Svane Shipping som risikovirksomhed med lokale retningslinjer. Det indebærer, at der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Samtidig er det nu Miljøstyrelsen og ikke kommunen, der skal behandle ansøgningen om en ny miljøgodkendelse.

Som grundlag for en miljøgodkendelse efter risikobekendtgørelsen skal der foretages en grundig risikovurdering, hvor en række scenarier kortlægges og vurderes af forskellige eksperter.

Kolding Kommune har fra Svane Shipping modtaget en foreløbig vurdering af risikoen ved opbevaring af gødning på havnens arealer. Den viser, at der ikke er en væsentlig risiko uden for havnens område.

Gødningsvirksomheder på havnene i Aarhus, Korsør og Randers har allerede været igennem en tilsvarende proces og fået ny miljøgodkendelse efter risikobekendtgørelsen.

Indtil en revideret miljøgodkendelse er på plads, er Svane Shippings nuværende godkendelse fortsat gældende. Den omfattede gødning kan ikke selvantænde, brænde eller eksplodere. Den ovennævnte risikovurdering skal sikre, at der ikke opstår fare for omgivelserne i tilfælde af brand i bygninger, køretøjer og øvrige omgivelser på havnen.

Før der udarbejdes forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en planstrategi, skal byrådet efter Planloven indkalde ideer og forslag. Her kan borgere, virksomheder, osv. komme med input til planlægningsarbejdet. Herunder vil forvaltningen afdække, om der kan være yderligere virksomheder, som skal være omfattet af kommuneplantillægget.

Hvis processen ikke sættes i gang, vil der skulle igangsættes en håndhævelse, hvor det sikres, at virksomhedens oplag af det pågældende stof reduceres så meget, at virksomheden ikke længere er omfattet af risikobekendtgørelsen. Det pågældende stof udgør en meget væsentlig del af virksomhedens aktiviteter, og kan derfor være afgørende for virksomhedens fortsatte aktiviteter på Kolding Havn i den resterende tid af deres lejeperioder. Virksomheden har 3 lejekontrakter, som omfatter lejemål, hvor der opbevares gødning – en udløber i 2022 og er p.t. under genforhandling, en anden udløber 2027 og den sidste udløber i 2030.

## **Punkt 3: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0715-35 Ved Venusvej med tilhørende kommuneplantillæg 23**

18/20220

### **Resumé**

På baggrund af ansøgning fra NGF Nature Energy er der udarbejdet forslag til kommuneplantillæg, lokalplanforslag og miljøvurdering for et biogasanlæg ved Venusvej. Der har tidligere været ansøgt om en placering ved Donsvej, men Økonomiudvalget besluttede den 26. juni 2018 at pege på placeringen ved Venusvej.

Biogasanlægget placeres dermed mellem andre transporttunge virksomheder i et erhvervsområde. Lokalplanforslaget justerer den maksimale bygningshøjde fra 13 meter til 25 meter for procestankene og hæver miljøklassen fra 5 til 7.

I forbindelse med indkaldelsen af idéer og forslag er der indkommet 8 bemærkninger. De indkomne bemærkninger har ikke haft nogen direkte konsekvenser for planlægningen, men de har bidraget med emner til miljøvurderingen.

Der er udarbejdet miljøvurdering med miljøkonsekvensrapport, hvor der er beskrevet hvilken påvirkning anlægget vil have på en lang række forhold.

Trafikalt kan der forekomme trængsel ved rundkørslen Dons Landevej/Højvangen og krydset Venusvej/Vejlevej.

Lugt og andre emissioner fra anlægget overholder alle grænseværdier gældende for omboende. I forbindelse med en opstartsfasen på op til 4 måneder vil der kunne forekomme øgede lugtpåvirkninger.

Anlægget vil være meget synligt i landskabet lige efter anlægsfasen, men vil nedtones gradvist efterhånden som beplantningen omkring projektområdet og i det øvrige erhvervsområde vokser op. Arealer til den omgivende beplantning er ejet af Kolding Kommune og reguleres i en gældende lokalplan.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 23 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0715-35 Ved Venusvej – et teknisk anlæg sendes i offentlig høring i 8 uger,

at afgørelsen om at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig,

at miljøkonsekvensrapporten offentliggøres i 8 uger.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018**

Idet Asger Christensen er inhabil, deltog han ikke i behandlingen af sagen.

Et flertal (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Benny Dall (Ø)) indstiller forslaget til godkendelse med den tilføjelse, at forvaltningen fremlægger forslag til beplantningsplan nord for området i forbindelse med endelig godkendelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Et mindretal (Benny Dall (Ø)) kan ikke indstille forslaget til godkendelse.

### **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 med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

### *Baggrund*

Et flertal i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, med undtagelse af Benny Dall (Ø), godkendte igangsætning af planlægning for et biogasanlæg ved Venusvej.

Ansøger, NGF Nature Energy, har tidligere ansøgt om en placering ved Donsvej. På Økonomiudvalgets møde den 15. maj 2018 blev det besluttet, at der skulle iværksættes en screening af alternative lokaliseringsmuligheder i nærområdet. På Økonomiudvalgets møde den 26. juni 2018 blev det besluttet, at Kolding Kommune over for ansøger skulle pege på et areal nord for Venusvej. Det er den reviderede ansøgning med en placering ved Venusvej, der har ligget til grund for udarbejdelsen af plandokumenterne og miljøvurderingen.



*Biogasanlæggets placering er vist med en rød cirkel.*

#### *Politiske fokusområder m.m.*

Kolding kommune arbejder med omstillingen til en mere cirkulær økonomi. Etableringen af et biogasanlæg understøtter denne omstilling, da et biogasanlæg forbedrer værdien af gyllen og værdien af det organiske affald fra husholdning og industrien, så det bliver til et værdifuldt produkt – biogas.

#### *Indkaldelse af idéer og forslag*

I forbindelse med indkaldelsen af idéer og forslag er der indkommet 8 bemærkninger. De indkomne bemærkninger har ikke haft nogen direkte konsekvenser for planlægningen, men følgende emner er indgået i miljøvurderingen på baggrund af bemærkningerne:

- Trafik
- Påvirkning af vinområde
- Gener ved af- og pålæsning af materiale
- Sundhed
- Farveholdning
- Sikkerhed (brand/eksplosion)
- Håndtering af udslip

Der er vedlagt et skema med en samlet oversigt over de indkomne idéer og forslag som bilag.



*Illustrationsplanen der viser disponeringen af arealet.*

### *Teknisk beskrivelse af anlægget*

Det planlagte anlæg består overordnet af op til 6 procestanke med en højde på op til 25 meter, modtagetanke, læsse-/lossehal og modtagehal for faste biomasser. Desuden etableres efterlagertanke til afgasset biomasse, gasopgraderingsanlæg, bygning til kedelanlæg med skorsten og luftrensefiler med en skorsten. Endelig etableres kontor og mandskabsfaciliteter og div. mindre tekniske anlæg (vejebro, BMR station, fakkell, vekslerudstyr, pumper og blæsere m.m.). Endelig etableres der gasledning til gassettes tilslutningsstation.

Fødevareraffald hygiejniseres (opvarmes til 70 °C i en time) og opbevares i lukket beholder indtil det tilføres procestankene. Biomassen afgasses i ca. 25-30 døgn i procestankene. Den afgassede biomasse køres tilbage til de enkelte husdyrgødningsleverandører, hvorefter den udbringes på landbrugsjord som gødning efter almindelig praksis og gældende regler for udbringning af husdyrgødning. Den producerede biogas opsamles i gaslageret. Biogassen vil ved reparationer eller driftsforstyrrelser blive afbrændt i gasfaklen, der er en sikkerhedsforanstaltning.

### *Trafik*

Når anlægget er etableret, vil det være i drift døgnet rundt, året rundt og der vil der blive transporteret biomasser til og fra anlægget døgnet rundt dog med størst intensitet fra kl. 6-20 på hverdage. Tilkørsel med biomasse og frakørsel med afgasset biomasse genererer ca. 23.000 årlige transporter, hvilket svarer til ca. 73 daglige transporter i gennemsnit. Det er vurderet, at trafikken fra Nature Energy Trekanten vil benytte Dons Landevej og Venusvej til ind- og udkørsel. I driftsfasen vurderes der, at kunne forekomme stor trængsel i rundkørslen ved Dons Landevej/Højvangen, men dette skyldes dog hovedsageligt stigningen i den eksisterende trafik og ikke trafikken fra biogasanlægget. Ligeledes vurderes det, at der vil komme trafikafviklingsproblemer i krydset Venusvej/Vejlevej, der forårsages primært af stigningen i den eksisterende trafik. Et fuldt udbygget erhvervsområde vil yderligere forværre trafikafviklingen.

Oversigtsforholdene fra Venusvej bør sikres, hvilket kan ske i form af beskæring eller fjernelse af beplantning såfremt det vurderes nødvendigt.

### *Lugt*

Alle produktionshaller og lukkede opbevaringstanke har konstant undertryksventilation og er tilsluttet ventilationssystemet. Alle bygninger og tanke, hvor der håndteres biomasse, og hvor der kan frigives lugtstoffer til omgivelserne, ventileres til et luftrensefilter og udledes derfra via en skorsten med en tilstrækkelig højde. Al luft, der indeholder lugt fra biogasanlæggets aktiviteter, renses dermed inden udledning til omgivelserne.

Biogasanlægget vil i driftsfasen medføre udledninger (emissioner) af stoffer. De væsentligste udledninger vil være lugt, kvælstofoxider, kulilte og svovlbrinte. Ud fra spredningsberegninger på emissionerne i driftsfasen vurderes, at udledningerne ikke berører de nærmeste beboelser og boligområder, idet alle grænseværdier til omgivelserne overholdes. Lugtberegningen viser endvidere, at lugtgrænseværdierne overholdes ved både boligområder og enkeltboliger i åbent land uanset vindretning. Lugtgenegrænsen til enkeltbolig i landzonen og erhvervsområdet er, for det planlagte anlægsdesign, overholdt i alle afstande større end eller lig 90 m fra det fastsatte lugtcentrum og lugtgenegrænsen til boligområder er overholdt i alle afstande fra 600 m fra anlægget.

I forbindelse med opstart af anlægget vil der være en indkøringsfase, hvor lugtpåvirkningerne vil være af en anden karakter. Denne opstartsfasen kan vare op til fire måneder, men luftafgivelsen vil aftage efterhånden som de enkelte dele af anlægget er indkørt.



*Anlægget set fra øst fra Højvangen uden beplantning.*

#### *Landskab*

Anlægget vil være meget synligt lige efter anlægsfasen, men vil nedtones gradvist efterhånden som beplantningen omkring projektområdet og i det øvrige erhvervsområde vokser op. Set fra sydvest fra Dons Landevej vil anlægget blive synligt i udsigterne på tværs af landskabet. Fra Højvangen vil biogasanlægget optræde meget markant lige efter anlægsfasen på en kort strækning forbi projektområdet og fra landskabet lige nord for projektområdet, fordi anlægget ligger tæt på vejen og uden eksisterende bevoksning i landskabet, der bidrager til en afskærmende effekt.

Anlæggets høje skorsten kan blive synlig over bevoksningen i landskabet, men den vil ikke markere sig i udsigterne på tværs af landskabet. Biogasanlægget vurderes generelt ikke at blive synligt fra landskabet nord for projektområdet, når der ses bort fra de nærmeste omgivelser lige nord for Højvangen. Der lægges således til grund for vurderingen, at biogasanlægget ligger i et planlagt erhvervsområde i et ellers landbrugsdomineret landskab, hvor der ikke er særlige landskabsinteresser, der vil blive påvirket af biogasanlægget.

Bygherres vurdering i miljøkonsekvensrapporten lægger meget vægt på et beplantningsbælte langs Højvangen, der er reguleret i en gældende lokalplan og er ejet af Kolding Kommune. Det vil således ikke umiddelbart være muligt at stille krav om afværgende foranstaltninger i form af beplantning, så det vil være afhængigt af Kolding Kommunes etablering af beplantningsbæltet, hvordan biogasanlægget vil fremstå i landskabet.

#### *Planforhold*

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan 0715-31 Bramdrup Industripark –etape 2 –et erhvervsområde. Lokalplanen udlægger området til erhverv i miljøklasse 1-5. Området er desuden omfattet af kommuneplanrammen 0715-E1, der udlægger området til erhverv i miljøklasse 1-6. Biogasanlægget er miljøklasse 7, så det kræves et nyt plangrundlag i form af kommuneplantillæg og lokalplan. Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er vedlagt som bilag.

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanområdet, der er beliggende i byzone, omfatter ca. 6 ha. mellem Venusvej og Højvangen i den nordlige del af Bramdrup Industripark. Industriparken er under udbygning; omkring lokalplanområdet er tomme byggegrunde, der midlertidigt anvendes til landbrugsarealer, samt etablerede erhvervsbygninger øst for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet vil blive omkranset af grønne områder i form af et 25 meter bredt beplantningsbælte mellem lokalplanområdet og Højvangen samt naturområder mod syd, øst og vest, hvori der findes tre mindre vandhuller.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der i Bramdrup Industripark kan etableres et tekniske anlæg i form af et biogasanlæg. Anlægget må etableres med miljøklasse 7.

Lokalplanområdet er opdelt i to byggefelter, som bebyggelsen skal holdes indenfor:

- Ét byggefelt til blandet bebyggelse i form af biogasanlæggets bygninger, tanke og andre tekniske anlæg med en maksimal højde på 15 meter samt renskolonner med en maksimal højde på op til 18 meter.
- Ét byggefelt, der foruden den blandede bebyggelse, må anvendes til høje procestanke på op til 25 meter i højden.

Lokalplanen har desuden bestemmelser, der sikrer, at tankene opstilles i lige rækker eller andet geometrisk mønster. Dette skal sikre, at de høje tanke, der kan ses på længere afstand, har et visuelt roligt opstillingsmønster.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, at bebyggelsen, herunder bygninger og tanke, kun må udføres med meget få farver i form af ensartet grå eller sort nuance. Dertil må tanke i beton yderligere fremstå i betonens naturlige farve. Dette for at sikre en visuel samlet helhed i området, samt at anlægget på afstand fremstår afdæmpet og derved mindre synligt i landskabet.

#### *Miljøvurdering*

Kolding Kommune har afgjort, at der skal udarbejdes miljørapport for lokalplan 0715-35 – Ved Venusvej – et teknisk anlæg samt kommuneplantillæg nr. 23.

Der er indledende foretaget en screening af lokalplanen og kommuneplantillægget med høring af berørte myndigheder. Det er vurderet, at planerne ikke kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i en eksisterende plan.

Miljøscreeningen af lokalplanen og kommuneplantillægget viser, at muligheden for at etablere et biogasanlægget kan have potentielle væsentlige indvirkninger på miljøet. Screeningsresultater benyttes som afgrænsning af miljørapportens emner.

Der er dermed krav om at foretage en miljøvurdering med tilhørende miljørapport af lokalplan 0715-35 – Ved Venusvej – et teknisk anlæg samt kommuneplantillæg nr. 23 jf. § 10 i miljøvurderingsloven.

Selve projektet (etablering af biogasanlægget) er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 punkt 10 ”Anlæg til bortskaffelse af ikke-farligt affald ved forbrænding eller kemisk behandling (som defineret i bilag I til direktiv 2008/98/EF afsnit D9) med en kapacitet på over 100 tons/dag”. Anlæg på miljøvurderingslovens bilag 1 er obligatorisk miljøvurderingspligtige og antages dermed at kunne påvirke miljøet væsentligt. Derfor vil dette projekt kræve en miljøvurdering med miljøkonsekvensrapport.

Der er udarbejdet en samlet miljøkonsekvensrapport (projektet) og miljørapport (lokalplan og kommuneplantillæg), da flere af emnerne er sammenfaldende. Den samlede rapport er vedlagt som bilag. De centrale elementer i miljøvurderingen er sammenfattet i ”Notat om de miljømæssige konsekvenser ved projektet”, der også er vedlagt som bilag.

#### *Miljøgodkendelse*

Kolding Kommune har modtaget en ansøgning om miljøgodkendelse til etablering af biogasanlægget.

Anlægget er omfattet af listen i bilag 1 i ”Bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed”. Det betyder at, enhver har ret til at se og kommentere ansøgningen samt at få tilsendt og kommentere udkastet til sagens afgørelse inden den endelige afgørelse meddeles.

Ansøgningen offentliggøres sammen med miljøkonsekvensrapporten.

#### *Tidsplan*

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 19. december 2018 – 6. februar 2019. Denne høringsperiode anses for nødvendig, fordi:

- kommuneplantillægget vurderes at have principiel karakter,
- der er fuld miljøvurdering,
- planforslagene vurderes at være omfangsrige,
- høringsperioden omfatter for juleferien.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 26. marts 2019.

## **Bilag**

Skema med indkomne idéer og forslag

Lokalplan 0715-35 Ved Venusvej -et teknisk anlæg

Kommuneplantillæg 23

Miljøkonsekvensrapport Nature Energy Trekanten

Notat om miljømæssige konsekvenser

## **Punkt 4: Fremlæggelse af forslag til Kommuneplantillæg 26 - reduktion i detailhandelsramme ved Vejlevej**

18/25435

### **Resumé**

I forbindelse med planlægning for en udvidelse af aflastningsområdet ved Kolding Storcenter er det en privat projektudviklers ønske, at der kan etableres en ny dagligvarebutik på 1.400 m<sup>2</sup>. Butikken ønskes placeret på Danfoss arealerne vest for Vejlevej.

På Økonomiudvalgets møde den 26. juni 2018 og senest på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets møde den 7. november 2018 har et flertal tilkendegivet, at de vil imødekomme ønsket om ny dagligvarebutik, under forudsætning af at der sker en tilsvarende arealreduktion af den eksisterende arealramme til dagligvareformål i den nordlige del af Kolding.

Som grundlag for den videre planlægning for aflastningsområdet har forvaltningen udarbejdet forslag til kommuneplantillæg 26. Der ønskes en stillingtagen til, om forslag til kommuneplantillæg 26 skal offentliggøres med henblik på en reduktion af en ubrugt detailhandelsramme.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der træffes beslutning om, hvorvidt forslag til kommuneplantillæg 26 for Vejlevej Syd skal offentliggøres med henblik på en reduktion af detailhandelsrammen.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018**

Et flertal (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Hans Holmer (F) og Benny Dall (Ø)) indstiller, at kommuneplantillæg 26 for Vejlevej Syd offentliggøres i 8 uger med henblik på at reducere detailhandelsrammen.

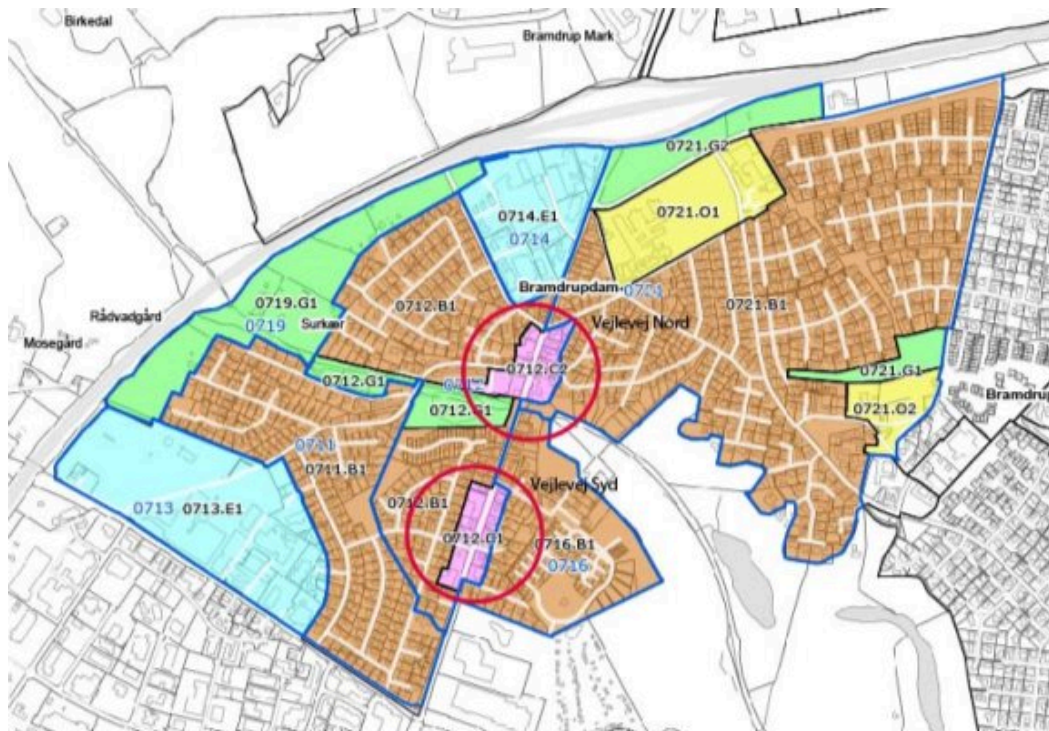
Et mindretal (Hans Holmer (F) og Benny Dall (Ø)) indstiller, at kommuneplantillæg 26 ikke offentliggøres.

### **Sagsfremstilling**

I forslag til kommuneplantillæg 9 for en udvidelse af aflastningsområdet ved Kolding Storcenter foreligger der en mulighed for etablering af dagligvarebutik på det endnu ikke udbyggede Danfoss areal nord for Bauhaus.

I løbet af planprocessen har det været politisk drøftet, hvorvidt der skulle åbnes mulighed for ny dagligvareforsyning i det udvidede aflastningsområde. Et flertal i Økonomiudvalget har på møde den 26. juni 2018 besluttet, at såfremt der kan ske en reduktion af den eksisterende arealramme til dagligvarehandel i den nordlige del af Kolding, vil der kunne åbnes op for muligheden for at etablere en dagligvarebutik inden for aflastningsområdet vest for Vejlevej.

Der er i kommuneplan 2017-2029 udlagt 2 lokalcentre nord for aflastningsområdet. Det ene ligger ved Påbyvej (Vejlevej nord) og det andet ved Damhusvej (Vejlevej syd). Arealrammen for det nordlige centerområde er i henhold til detailhandelsanalysen fra 2015 udnyttet fuldt ud, mens der er en ubrugt arealramme for det sydlige centerområde.



*Kommuneplan 2017-2029 – 2 lokalcentre i Bramdrupdam nord for aflastningsområdet.*

Lokalcenteret ved Damhusvej (Vejlevej Syd) har en samlet arealramme på 3.000 m<sup>2</sup> til detailhandel - både dagligvarer og udvalgsvarer. I detailhandelsanalysen fra 2015 er der registreret 4 butikker med et samlet detailhandelsareal på 2.535 m<sup>2</sup>. Der er således en ubrugt arealramme på 465 m<sup>2</sup>. Herudover er den tidligere Faktabutik på Vejlevej 317 flyttet til en anden adresse på Vejlevej, og bygningen ønskes anvendt til andet formål end detailhandel. Dette betyder, at yderligere 735 m<sup>2</sup> er ubrugt. Der er således en restrummelighed på sammenlagt 1.200 m<sup>2</sup>, som i princippet kan udtages af arealrammen for lokalcenter Vejlevej Syd.

Forud for udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg 26, har der i perioden fra den 15. oktober til den 31. oktober 2018 været gennemført en proces med indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen. Kommunen har modtaget hørings svar fra følgende:

1. Kolding Handelsråd
2. Jørn Beier, Barfoed Group, som er ejer af ejendommen Vejlevej 317 – den tidligere Faktabutik.

*Ad 1) Kolding Handelsråd:*

Kolding Handelsråd har drøftet indkaldelse og ideer og forslag i bestyrelsen. Endvidere har den været drøftet i Kolding Storcenters bestyrelse.

Der er siden den seneste detailhandelsanalyse i 2014/15 sket en væsentlig ændring i forbrugernes indkøbsmønstre, og Kolding Handelsråd stiller spørgsmålstejn ved, om der er kundegrundlag for etablering af yderligere en dagligvarebutik i aflastningsområdet.

Kolding Handelsråd anbefaler, at Kolding Kommune gennemfører en ny detailhandelsanalyse, før Kolding Byråd træffer beslutning om udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

*Ad 2) Jørn Beier, Barfoed Group:*

Som ejere af ejendommen Vejlevej 317 (tidligere Faktabutik) vil Barfoed Group på ingen måde kunne acceptere ændringer i anvendelsesmuligheder for ejendommen.

I forbindelse med Fakta's fraflytning er der sket udlejning af ejendommen til et fitnesscenter. Dette bør dog ikke kunne medføre en ændring af ejendommens anvendelsesmuligheder. Det er ejernes opfattelse, at ejendommen i forbindelse med en eventuel senere fraflytning igen vil kunne finde anvendelse til dagligvarebutik. Etablering af en dagligvarebutik i forbindelse med aflastningsområdets udvidelse bør ikke betyde, at anvendelsesmulighederne i lokalcenteret Vejlevej Syd ændres.

### *Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen vurderer, at reduktion af et detailhandelsareal, alene kan ske ved at inddrage en del af arealrammen.

En reduktion af arealrammen med 1.200 m<sup>2</sup> til detailhandel i lokalcenter Vejlevej Syd vil alene have betydning for fremtidige muligheder for etablering af detailhandelsbutikker i det nordlige Kolding. Der vil således ikke være tale om en egentlig reduktion i det eksisterende detailhandelsareal.

### *Lovpligtig redegørelse for oplandseffekter*

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg 9 for en udvidelse af aflastningsområdet har COWI med baggrund i detailhandelsanalysen fra 2014/15 lavet den lovpligtige redegørelse for oplandseffekter.

En ny dagligvarebutik i aflastningsområdet vil ifølge COWI's analyse kunne hente ca. 58 % af sin omsætning eller ca. 21 mio. kr. pr. år fra de eksisterende butikker i aflastningsområdet, herunder Bilka. Det svarer til en omsætningsnedgang i de eksisterende butikker på ca. 3,3-3,6 %.

De andre konkurrerende indkøbssteder for dagligvarehandlen udgøres af centerområderne ved Centervej, Lærkevej, Palme Alle, Vejlevej Syd, Vejlevej Nord, Vejlevej Vest og Vejlevej Øst med butikker som Super Brugsen, LIDL, Liva Stormarked, Fakta og Netto. I henhold til COWI's redegørelse for effekterne ved udvidelse af aflastningsområdet vurderes det, at den nye dagligvarebutik vil hente ca 25% (9 mio. kr.) af sin omsætning herfra. Det svarer til en samlet omsætningsreduktion på ca. 2,2-2,9 %.

De resterende ca 17% (ca. 6 mio. kr.) af den nye dagligvarebutiks omsætning vurderes, at blive hentet fra dagligvarehandlen uden for oplandet, herunder bymidten og andre steder fra i Kolding Kommune.

I COWI's redegørelse angives det endvidere, at behovet for nye dagligvarebutikker i Kolding Kommune frem til 2029 forventes at ligge på cirka 10.000 m<sup>2</sup>. Vurderingen sker i forhold til et skøn over den fremtidige udvikling inden for detailhandel. Der forudsættes således en stigning i forbruget af dagligvarer, blandt andet som følge af befolkningsudviklingen og udviklingen i privatforbruget.

## **Tilføjelse til sagsfremstilling**

### **Bilag**

Samlet høringssvar.pdf

Forslag til kommuneplantillæg 26

## **Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan 1211-11 Ved Nørregade og kommuneplantillæg 11**

18/34270

### **Resumé**

Kolding Kommune ønsker at afhænde Nørregade 9, Vamdrup, der hidtil har huset en afdeling af ungdomsskolen. I den forbindelse har Vamdrup Boligselskab stillet forslag om at opføre 13 almene boliger på ejendommen.

Forslaget til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden fra den 29. august 2018 til den 26. september 2018. Forvaltningen har modtaget 2 hørings svar.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 1211-11 ved Nørregade – et boligområde og Kommuneplantillæg 11 vedtages med ændringsforslag a.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 15. august 2018 at offentliggøre forslaget.



*Oversigtskort, der angiver lokalplanområdets afgrænsning.*

### *Politiske fokusområder m.m.*

Lokalplanen understøtter styrkelsen af bosætningen i hele kommunen og sikrer borgernes mulighed for at bosætte sig på individuelle måder gennem forskellige boformer. Derudover understøtter lokalplanen fokusområdet omkring styrkelse af de forskelligartede kvaliteter, der er i centerbyerne og landsbyerne. Således blev der, i prioriteringen af almene boligprojekter, reserveret midler til kommunal grundkapital til et alment boligprojekt i Vamdrup på Plan- og Boligudvalgets møde den 13. juni 2016.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, hvorledes det kommende byggeri indordner sig det omkringliggende områdes bygningskala og karaktertræk.

### *Baggrund og formål*

Vamdrup Boligselskab planlægger at opføre 13 almene boliger på Nørregade 9 i forlængelse af Kolding Kommunes ønske om at afhænde grunden.

Den eksisterende bebyggelse, tidl. ungdomsskole, nedrives for at give plads til det kommende boligbyggeri.

Lokalplanforslaget muliggør etableringen af ny bebyggelse og sikrer en hensigtsmæssig udvikling af Vamdrup bymidte ved at omfatte alle tre ejendomme på hjørnet af Nørregade og Nygade.

Lokalplanen åbner også op for, at der kan etableres boliger på ejendommene Nørregade 11 og 13. Der kan evt. være i form af et samlet projekt for hele lokalplanområdet.

### *Høringssvar*

Forslag til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 29. august 2018 – 26. september 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 høringssvar.

Ejeren af Nørregade 13 har i forbindelse med høringsperioden sendt en række spørgsmål, som forvaltningen besvarer. I processen har ejeren af Nørregade 13 været interesseret i at sikre sig, at han fortsat kan renovere sin ejendom, selvom der kommer en ny lokalplan. Dette har forvaltningen orienteret ejeren om at han kan, da eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Derudover er det i lokalplanens bestemmelser sikret, at ejendommen kan renoveres med eksisterende materialer.

I forhold til vejadgang, så skal det anbefales, at det i lokalplanen sikres, at der til Nørregade 11 og 13 kan være vejadgang fra Nørregade. Dette er nødvendigt, hvis der i fremtiden skal gennemføres særskilte projekter for disse 2 ejendomme.

Ejeren af Nørregade 11 har fremsendt høringssvar på, at et kommende byggeri på Nørregade 9 kommer for tæt på hendes ejendom, og at der bygges hen foran vinduerne på hendes ejendom

Lokalplanen udlægger et samlet byggefelt i for ejendommene Nørregade 9, 11, 13. Dette byggefelt er i overensstemmelse med det allerede gældende byggefelt i lokalplan 48, som er gældende for ejendommene i dag.

Byggefeltet betyder, at der kan opføres byggeri indenfor dette byggefelt, og lokalplan foreskriver, at bebyggelse må opføres i skel med forskriftsmæssig brandadskillelse. Det betyder, at der op mod Nørregade 11 kan opføres et nyt byggeri i skel. Det betyder konkret, at der kan opføres et byggeri, som kommer ind foran Nørregade 11's vinduer over mod Nørregade 9.

Forvaltningen anerkender, at det vil være hensigtsmæssigt, hvis der ikke blev bygget hen foran Nørregade 11. Det er dog forvaltningens afsæt, at det reelt er en mulighed i dag i forhold til den gældende lokalplan, og det tidligere byggeri på Nørregade 9 var også placeret meget tæt på Nørregade 11.

Forvaltningen har undersøgt muligheden for at rykke byggefelt tilbage til, hvor det tidligere byggeri var placeret, men så er det ikke muligt at sikre tilstrækkeligt med udeareal og parkering til et kommende projekt. Hvis byggefeltet rykkes tilbage, så vil det reelt betyde, at der kun kan opføres ca. 10-11 boliger indenfor området med Nørregade 9.

Forvaltningen anbefaler, at ovenstående høringssvar ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen

### *Ændringsforslag*

Ovennævnte høringssvar giver anledning til følgende ændring

Ændringsforslag	Fra	Til
a	Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nygade	Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nygade
§ 5.1	Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nygade	Lokalplanområdet kan derudover i forhold til Nørregade 11 og 13 vejbetjenes fra Nørregade

# **Punkt 6: Endelig vedtagelse af lokalplan 0912-13 Westerbygård - et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg 20**

18/8960

## **Resumé**

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres et nyt boligområde i Sdr. Bjert. Lokalplanen åbner for nye enfamiliehuse, tæt-lavt boligbyggeri og boliger samt erhverv i Westerbygårds gl. bygninger.

Forslaget til lokalplan 0912-13 Westerbygård – et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg blev behandlet af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 15. august 2018 og har med vedtagne ændringer været supplerende offentligt fremlagt i perioden 11. oktober 2018 til 25. oktober 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 indsigelser.

Indsigelserne har ikke givet anledning til ændringer i planforslagene.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 20 vedtages,

at lokalplan 0912-13 Westerbygård – et boligområde vedtages.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget behandlede d. 15. august 2018 ændringer i forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, da der i den første offentlige høring i perioden 11. juni 2018 – 9. juli 2018 indkom 10 høringssvar og bemærkninger. Plan-, Bolig- og Miljøudvalget godkendte 5 ændringsforslag (a, b, c, d og e), som forvaltningen har indarbejdet i planforslagene.

- a. Et mindre areal af planområdet langs Gl. Bjært udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde.
- b. Arealet nærmest Gl. Bjært i lokalplanens delområde 2 medtages til delområde 3 og udlægges til fælles friareal, så arealet ikke bebygges.
- c. Udlægning af en zone på 5 meter til fælles friareal mellem de kommunalt udstykkede enfamiliehusgrunde og de eksisterende parcelhusgrunde ved Mariavej, Guldager og Binderupvej.
- d. Byggeri i det nye boligområde fastholdes til 2 etager.
- e. Alléen bibeholdes som adgangsvejen til Westerbygård, og at kørebanen udvides og alléen nyplantes fastholdes.

Planforslagene har med de indarbejdede ændringer været fremlagt i supplerende offentlig høring i perioden 11. oktober 2018 til 25. oktober 2018.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter en styrkelse af bosætningsmulighederne i Sdr. Bjert og sikrer mangfoldighed i udbuddet af boligtyper lokalt på Stenderuphalvøen.

Lokalplanen muliggør ca. 16 nye parcelhusgrunde og ca. 28 nye tæt/lav-boliger i 2 forskellige delområder. Hertil muliggør lokalplanen, at der i Westerbygårds bygninger kan etableres boliger, og at beboerne kan etablere mindre erhverv.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på overgangen mellem by og landskab, bevaring af den historiske landsbys struktur og lokalmiljø samt at genanvende kulturarv. Det er centralt at bevare Westerbygårds bygningsmæssige enhed og haveanlæg. Gårdens ladebygning og stald vil kunne indrettes og omdannes til nye anvendelser i samspil med og i respekt for den oprindelige arkitektur.

Dertil kommer, at udviklingen af området kan skabe unikke rammer for livet, hvor arkitekturstrategien sætter fokus på, at der skal være rum og udfoldelsesmuligheder for mennesker i alle aldersgrupper og med forskellige sociale og kulturelle tilhørsforhold. Mangfoldigheden sikrer levesteder, som er spændende at færdes og opholde sig i til gavn for fællesskabet.

#### *Baggrund og formål*

Planprocessen sker i forlængelse af vedtagelse af Kommuneplan 2017-2029, hvor planområdet blev optaget som nyt byudviklingsområde. Kolding Kommune planlægger at overtage Westerbygårds ejendom for at omdanne den til boligformål.

StenderupHalvøRådet har for midler fra Erhvervsstyrelsen udarbejdet en drejebog (Nyt liv i Gamle længer), der viser principper for en mulig omdannelse af Westerbygårds bygninger til ca. 18 boliger med tilhørende fællesarealer og -funktioner. Nyt liv i Gamle længer har været en inspiration i planprocessen, og lokalplanen har bestemmelser, der muliggør, at dens principper kan realiseres.

#### *Planforhold*

Området blev rammelagt i Kommuneplan 2017-2029 som boligområder (ramme 0912.B1: ny boligudstyknings og ramme 0912.B2: Westerbygårds bygninger og have).

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg for at ændre ramme 0912.B2 til et blandet bolig og erhvervsområde, for bedre at kunne tillade mindre virksomheder i Westerbygårds gamle bygninger. I lokalplanen er anvendelsen reguleret, så virksomheder i gårdens bygninger skal drives af beboere på ejendommen, jf. principperne i Nyt liv i Gamle længer.

I den første offentlige høring indkom, fra Lægerne i Bjert, ønske om at opnå en fremtidig udvidelsesmulighed for byens lægehus. Derfor er der indføjet i kommuneplantillæg 20, at et areal i rammeområde 0912.B1 nærmest Gl. Bjært tillægges til det eksisterende blandede bolig- og erhvervsområde 0912.BE1, så arealet kan tillægges lægehusets ejendom.

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanområdet kan overordnet opdeles i tre afsnit:



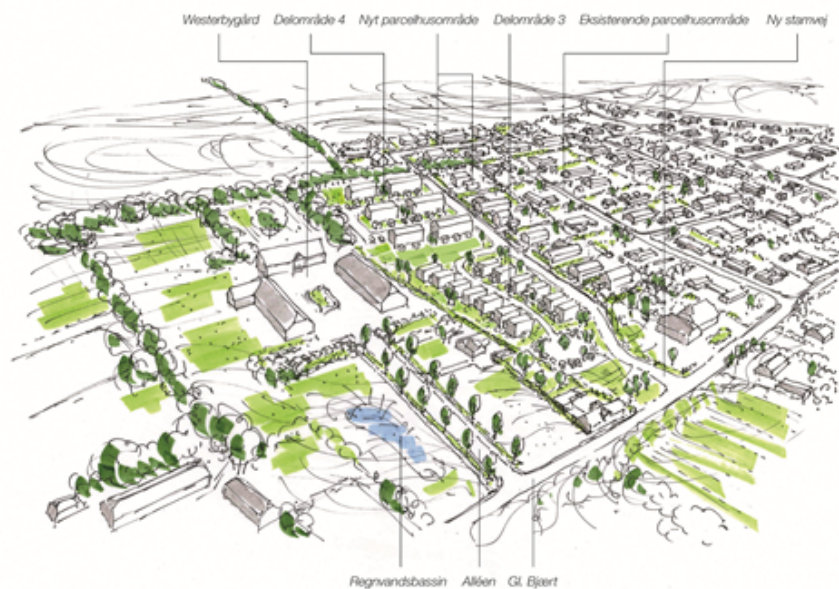
Lokalplanområdets opdeling i tre afsnit: Landbrugsland, Westerbygård og Landskab.

Westerbygårds tidligere jorde mod vest udstykes med parcelhusgrunde og to storparceller. Adgangen hertil sker via en ny blind stamvej fra Gl. Bjært. Området overføres til byzone.

Westerbygårds bygninger, gårdens gamle have samt alléen til Gl. Bjært bevares som en enhed. Alléen forbliver områdets vejforbindelse til Gl. Bjært. Kun gårdens bygninger og gårdspladsen overføres til byzone.

Østligst i området fra det bagvedliggende landskab frem til Gl. Bjært bevares et område i landzone. Det sikrer Gl. Bjærts karakteristiske vekselvirkning mellem marker og gårde.

De to eksisterende enfamiliehuse inden for lokalplanområdet ved Gl. Bjært overføres til byzone og bliver omfattet af bestemmelser, så de bevares som en del af landsbygadens miljø.



Planområdets mulige udbygning fra et fugleperspektiv set mod sydvest.

#### Proces

Forvaltningen har i planprocessen været i konstruktiv dialog med alle ejere af ejendomme i planområdet og en del af de tilgrænsende. Afdelingen for Trafik og Mobilitet er i dialog med flere borgere vedr. trafikken på Gl. Bjært og udformningen af tilkoblingen af den nye stamvej til boligområdet.

StenderupHalvøRådet har fået lokalplanens indhold præsenteret særskilt og givet feedback. De arbejder nu videre med planerne for at realisere projektet Nyt Liv i Gamle længer.

Kolding Kommune er i forhandlinger om overtagelsen af ejendommen Westerbygård (Gl. Bjært 36). En sag vedr. opkøb forelægges Byrådet efter vedtagelsen af kommuneplantillæg 20 og lokalplan 0912-13.

### *Indsigelser*

De ændrede forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været supplerende offentligt fremlagt i perioden 11. oktober 2018 – 25. oktober 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 indsigelser og 2 bemærkninger.

Der er modtaget indsigelse fra Gl. Bjært 23, 6091 Bjert og StenderupHalvørådet.

Gl. Bjært 23 gør indsigelse mod, at der bygges på marken mellem Westerbygård og det eksisterende parcelhusområde. Hvis der alligevel bygges, ønsker han, at det nye område vejbetjenes fra Skamlingvejen. Endelig ønskes, at parkeringsforholdene ved Lægerne i Bjert forbedres.

StenderupHalvørådet gør indsigelse mod, at de to yderste træer i alléen til Westerbygård skal fældes og ønsker, at der arbejdes med en anden vejadgang, evt. gennem det nye boligområde til Westerbygård.

Skema med indsigelser og forvaltningens bemærkninger er vedlagt som bilag.

Forvaltningen indstiller, at planforslagene ikke ændres som følge af indsigelserne.

Planområdet blev besluttet som byudviklingsområde (boligbebyggelse) ved vedtagelse af Kommuneplan 2017-2029. Lokalplanen ændrer ikke dette. Vejadgangen til området via Gl. Bjært er udlagt med ønsket om, at det nye byområde får en sammengæng med landsbyen Gl. Bjært og beboerne derfor vil deltage naturligt i landsbyens liv. En vejadgang uden om byens midte vil isolere de nye boliger.

Lokalplanen udlægger et nyt areal til Lægerne i Bjert, så lægehuset både kan udbygges og parkeringspladsen udvides.

Alléen til Westerbygård har den udfordring, at den ikke er bred nok til den trafik, som vil følge af de aktiviteter (boliger og erhverv), som lokalplan vil tillade på ejendommen. Men en fastholdelse af en allé til gården er vigtig for Westerbygård og landsbyen. Løsningen, at kombinere bevaring og nyplantning, blev besluttet af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 15. august 2018. Således er det kun nærmest Gl. Bjært, at 2 af de nuværende 4 træer skal fældes.

Fra Haderslev Stift og Museum Sønderjylland er modtaget to bemærkninger.

Haderslev Stift bemærker, at de intet har at indvende mod plandokumenterne.

Museum Sønderjylland har en uddybning til lokalplanens arkæologiske redegørelse. Uddybningen har forvaltningen indarbejdet i det endelige plandokument.

## **Bilag**

Bilag 1: Lokalplan 0912-13 Westerbygård - et boligområde\_endelig vedtagelse.pdf

Bilag 2: Kommuneplantillæg 20\_endelig vedtagelse.pdf

Bilag 3: Indsigelser til forslag til lokalplan 0912-13 og Kommuneplantillæg 20\_supplerende høring okt. 2018

Bilag 4: Indstillingsbilag - skema med oversigt over indsigelser og kommentarer LP 0912-13 supplerende høring

# Punkt 7: Endelig vedtagelse af lokalplan 0415-14 Ved Blåbærvej

17/16024

## Resumé

Forslaget til lokalplan 0415-14 har været offentligt fremlagt i perioden 15. august til den 12. september 2017. Projektudvikler SennenBolig A/S har ønsket at afvente endelig vedtagelse i forhold til overførsel af areal til byzone.

Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 hørings svar, hvoraf alene hørings svar fra Haderslev Stift har givet anledning til ændringsforslag i forhold til etablering af en mobilantennemast.

Lokalplanen er udarbejdet som en delvis rammelokalplan og omfatter et 16,5 ha stort område syd for Ådalvænget / Ådalsparken ved Blåbærvej i Vonsild. Lokalplanens område 1 (4,5 ha) kan med lokalplanens vedtagelse overføres til byzone og realiseres i forhold til lokalplanens bestemmelser med op til 24 boliger. For område 2 (12,5 ha) indeholder lokalplanen overordnede bestemmelser for en fremtidig struktur, men området kan først udbygges efter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 0415-14 Ved Blåbærvej – et haveboligområde vedtages med ændringsforslag A-J som angivet i sagsfremstillingen samt med mindre redaktionelle ændringer.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018

Godkendt.

## Sagsfremstilling

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

Plan- og Boligudvalget vedtog den 14. august 2017 at offentliggøre forslaget.

### *Politiske fokusområder m.m*

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområder i forhold til at styrke bosætningen i kommunen.

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

### *Lokalplanens indhold*

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

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



### Overordnet struktur med områdeinddelinger (endelig plan)

Lokalplanen tager udgangspunkt i en samlet disponering af området, som opdeles i 2 delområder. Delområde 1 detailplanlægges og overføres til byzone, mens delområde 2 alene omfattes af bestemmelser (rammeplan), der udstikker principper for områdets fremtidige disponering. En udbygning af område 2 forudsætter således ny lokalplanlægning.

Lokalplanområdet vejbetjenes af Blåbærvejs forlængelse af en stamvej fra hvilken fremtidige vejtilslutninger angives. Stamvejen kan forlænges til en fremtidig boligudstyknings syd for området, men det forudsættes, at der vil være tale om en lukket vej uden gennemkørende trafik.

Langs Dalby Møllebæk i lokalplanområdets østlige afgrænsning sikres en 100 meter bred grøn bræmme, som skal fremstå som naturområde med offentlig adgang og med mulighed for etablering af nødvendige regnvandsbassiner. I lokalplanens afgrænsninger mod nord, syd og vest udlægges grønne bræmmer, som kan skabe afstand til nabobebyggelserne.

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



Lokalplanens område 1 - udstykninger og anvendelse



Lokalplanens område 1 – illustrationsplan

I delområde 1 forventes opført en boligbebyggelse bestående af 14 åben/lav boliger og 10 tæt/lav boliger i op til 2 etager og med en højde på maksimalt 8,5 meter.

Inden for område 1 udlægges et opholds- og legeareal centralt i området. Herudover udlægges en grøn bræmme mod nord i forhold til eksisterende stendige og nabobebyggelsen Ådalsparken.

### Høringssvar

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 15. august – 12. september 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget to henvendelser. De indkomne høringssvar fremgår af bilag 1 til dagsordenspunktet og omfatter følgende:

1. Haderslev Stift
2. Christian Østergaard, Langholm 30

*Ad 1) Haderslev Stift* vurderer ikke, at opførelse af et haveboligområde øst for Vonsild kirke vil få væsentlig betydning for Vonsild kirkes omgivelser. Stiftet ønsker dog at blive inddraget i den videre drøftelse af placering af en mobilantennemast i op til 40 meters højde inden for lokalplanområdet jf. § 6.7. En mast i den højde vil få væsentlig betydning for oplevelsen af Vonsild Kirke.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

I lokalplanforslaget blev der åbnet mulighed for opstilling af mobilantennemast på op til 40 meters højde. Det er erfaringen, at der er et aktuelt behov for placering af sådanne master med henblik på forbedring af mobildækningen i kommunens boligkvarterer. Der er dog ikke foretaget en egentlig vurdering af mobildækningen i området og der er ikke peget på en konkret placering. Det foreslås, at bestemmelsen om mobilantennemast (§6.7) udtages af lokalplanen. I forbindelse med supplerende lokalplanudarbejdelse for delområde 2 kan der i samarbejde med teleoperatører foretages en nærmere analyse af dækningsgraden for mobiler og en mulig placering kan herefter fastlægges i dialog med Haderslev Stift.

*Ad 2) Christian Østergaard* har forespurgt om muligheden for at tilkøbe et lille areal (landzone) af det grønne område i delområde 2 (matr.nr. 14 ba Vonsild by) til sin grund på Langholm 30. Arealet har igennem en længere årrække indgået som en del af grunden på Langholm 30 – også i den tidligere ejers tid.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Umiddelbart er der ingen planmæssig hindring for, at der kan ske en mindre regulering af ejendommen Langholm 30. Såfremt et mindre areal inddrages i grunden skal landbrugspligten ophæves som en del af den matrikulære sag. I forbindelse med en senere supplerende lokalplan for delområde 2 kan zoneforholdene blive reguleret.

#### *Ændringsforslag*

I forbindelse med færdiggørelse af lokalplanen har det vist sig hensigtsmæssigt at foretage mindre justeringer i forhold til det tidligere offentliggjorte lokalplanforslag. Justeringerne er afstemt med projektudvikleren SennenBolig A/S.

Ændringerne har til formål at kvalificere lokalplanen og vurderes ikke at være af et omfang, der forudsætter supplerende høring.

#### Ændringsforslag

	Fra	Til
A: § 5.3	”Stamvejen til lokalplanområdet skal etableres i forlængelse af Blåbærvej i delområde 1 og skal videreføres ind i delområde 2. (jf. kortbilag 2 og 4). Stamvejen, skal udlægges i en bredde af mindst 16 meter med en kørebanebredde på mindst 6 meter jf. Figur C. Langs stamvejen skal etableres fortove/stier i begge sider i 2 meters bredde. På hver side af fortove/stier udlægges rabatter i 1,5 meters bredde. I den ene side skal etableres belysning.”	”Stamvejen til lokalplanområdet udlægges i forlængelse af Blåbærvej. Stamvejen udlægges i en bredde af mindst 16 meter inklusiv fortov og rabatter og anlægges med en befæstet kørebane på 6 meters bredde (jf. figur 2 og 3). Stamvejen skal være uden direkte adgang til nye parceller”.
B: I forlængelse af ændringer i § 5.3 tilføjes § 5.4, § 5.5 og §5.6 til nærmere belysning af stamvejens opdeling.	-	§ 5.4 På strækningen A-B etableres stamvejen i forlængelse af Blåbærvejs eksisterende vejudlæg med et samlet udlæg på 16 meter inkl. kørebane befæstet i 6 meters bredde samt fortove/stier og rabatter som i det eksisterende profil (jf. figur 3). Volde langs vejen i det tilstødende lokalplanområde skal respekteres.

Øvrige bestemmelser rykkes som en konsekvens af tilføjelserne.

I den ene side af vejen skal etableres belysning.

#### § 5.5

På strækningen B-C etableres stamvejen med et samlet udlæg på 16 meter inkl. kørebane befæstet i 6 meters bredde samt fortove/stier i begge sider samt rabatter i princippet som vist på figur 3. I den ene side af vejen skal etableres belysning.

#### § 5.6

På strækningen C-D udlægges areal til mulig etablering af stamvejens forlængelse stamvejen med et vejprofil på 16 meter.

C: § 5.10 flyttes til § 6.4 under Tekniske anlæg

”Belysning på stier, veje og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer med retningsbestemt lyskegle og med lyspunktshøjde på maksimalt 4 meter på stamvejen maksimalt 6 meter.

”Belysning på stier, veje og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer med retningsbestemt lyskegle og med lyspunktshøjde på maksimalt 3 meter på stamvejen maksimalt 7 meter.

D: § 6.7

”Der kan inden for lokalplanområdet opstilles mobilantennemast med en højde på op til 40 meter.”

Udgår

E: § 7.6

”Bebyggelse skal respektere byggelinje 7 meter fra lokalplanområdets afgrænsning mod nord og 10 meter fra lokalplanområdets afgrænsning mod syd og vest. Mod øst skal bebyggelse respektere byggelinje i 100 meters afstand fra Dalby Møllebæk.”

Udgår – da der med udlæg af grønne bræmmer i lokalplanområdets afgrænsning er sikret afstand til de omliggende bebyggelser. Endvidere er der sikret en grøn korridor på 100 meter langs Dalby Møllebæk.

F: § 9.3

”Der udlægges grønne bræmmer i 5 meters bredde langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning og 8 meters bredde langs lokalplanområdets syd- og vestlige afgrænsning.”

”Der udlægges grønne bræmmer i 4 meters bredde langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning og 6 meters bredde langs lokalplanområdets syd- og vestlige afgrænsning.”

G: § 10.2

”Terrænregulering på mere end +/- 0,75 meter .....

”Terrænregulering på mere end +/- 1,00 meter .....

H: Kortbilag 2 ændres, idet der angives forløb på stamvejen:

Kortbilag 2 Struktur og områdeinddeling

Kortbilag 2 Struktur og områdeinddeling

A-B for den nordlige del.  
B-C for



Kortbilag 3

Kortbilag 3

I: Kortbilag 3 ændres, således at anvendelserne fremgår af signaturen på kortet.



Kortbilag 4

Kortbilag 4

J: Kortbilag 4 ændres til illustrationsplan



## Bilag

Bilag 1 - Høringsvar samlet

Bilag 2: Tilrettet Lokalplan 0415-14.pdf

## **Punkt 8: Lokalplan og kommuneplantillæg for en ny boligbebyggelse på Tvedvej 145 - igangsættelse**

16/1982

### **Resumé**

Ejeren af Tvedvej 145 har udarbejdet bebyggelsesplan for 35 etageboliger på Tvedvej 145 og anmoder om, at der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg for projektet. Projektet er i overensstemmelse med målsætningen om at skabe en befolkningstilvækst i Kolding – bl.a. ved at etablere flere boliger tæt på Kolding bymidte. Bebyggelsen vil placere sig som en randbebyggelse til det markante grønne areal mellem højhusene og Skamlingvejen på sydsiden af Kolding fjord.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der igangsættes udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for 35 boliger på Tvedvej 145.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Det tidligere Plan- og Boligudvalg godkendte november 2016, at der skulle igangsættes planlægning for ejendommen Tvedvej 145.

Ejendommen på Tvedvej er beliggende øst for højhusene som den østlige side af det store grønne areal mellem Skamlingvejen og højhusene. Området er ligesom det øvrige grønne areal i kommuneplanen udlagt som etageboligområde. Det er dog en del af rammebestemmelserne, at minimum 70% af dette areal skal være grønt opholdsareal. Det fremsendte projekt vil derfor ud over lokalplan kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg, der reducerer kravet til opholdsareal.

Der har efter Plan- og Boligudvalgets igangsætning været en længere dialog om, hvordan byggeri, parkering m.m kunne placeres på grunden under størst mulig hensyn til naboerne.

Som en del af afklaringen afholdte forvaltningen sammen med bygherre informationsmøde for nabobebyggelsen om planen i foråret 2018. Der var modstand mod bebyggelsen fra naboerne mod øst.

#### *Projektet*

I de oprindelige planer for området, var det hensigten, at en del af parkeringen kunne ske på naboens ejendom mod vest. Det har ikke været muligt for parterne at opnå enighed om dette, hvorfor al parkering skal ske på egen grund. Projektet er derfor en viderebearbejdning af det oprindelige projekt, som blev fremsendt i foråret 2018. Dengang havde projektet et større areal, idet en stribe af højhusenes matrikel var påtænkt erhvervet, så arealet var lidt bredere. Det gav en mindre ”klemt” bebyggelse og en disponering af parkering, hvor de 9 parkeringspladser mod nord ikke indgik.

Med det som afsæt, har udviklerens rådgiver udarbejdet nedenstående oplæg til indretning af området, som skal være afsættet for lokalplanlægningen.



## Punkt 9: Landzonesag - Lovliggørelse af pavillon - Ny Østerbyvej 1A, Vamdrup

17/10736

### Resumé

Der er opstillet en beboelsespavillon på Ny Østerbyvej 1A i Vamdrup uden forudgående landzonetilladelse. Pavillonen benyttes som led i et botilbud fra den Sociale Udviklingsfond (SUF). Forvaltningen vurderer, at bygningen er opstillet uden tilknytning til eksisterende bebyggelse og dermed ikke kan lovliggøres.

### Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles afslag på ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse og pavillonen påbydes fjernet.

### Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 03-10-2018

Udvalget anmoder forvaltningen om at gå i dialog med ansøger om ny placering.

### Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018

Godkendt.

### Sagsfremstilling

Der er ansøgt om at lovliggøre en opstillet beboelsespavillon på ca. 32 m<sup>2</sup>. Bygningens dimensioner er 3,6x9 meter med en højde på ca. 3,5 meter og er udført med en malet træbeklædning. Pavillonen er placeret ca. 50 meter fra den eksisterende bolig.



Illustrationen viser pavillonens placering med den blå oval. Desuden vises kommuneplanrammen og dermed den kommende grænse mellem by- og landzone.

Pavillonen anvendes som et botilbud. Ansøger fungerer i forbindelse med boligen som såkaldt mesterlærefamilie.

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 0,7 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Den del af ejendommen, hvor den eksisterende bolig ligger, er omfattet af rammeområde 1214.B4 i Kommuneplan 2017-2029. Området er udlagt til boligområde og forventes overført til byzone med en kommende lokalplan.

Ansøger blev den 1. februar 2018 gjort opmærksom på, at der ikke kunne meddeles tilladelse til den ansøgte placering, men at der var andre placeringsmuligheder i tilknytning til eksisterende bebyggelse, bl.a. vurderer forvaltningen, at der er plads på parkeringsarealet til en pavillon. Der er foretaget en besigtigelse af ejendommen den 9. februar 2018, hvor ansøger gav udtryk for et ønske om at fastholde placeringen.

Der er foretaget naboorientering. Der er kommet bemærkninger fra Ejerne af Gl Ødisvej 2, 6580 Vamdrup.

- Naboerne bemærker, at beboelsesvognen er opstillet den 9. juni 2017 (før ansøgning om tilladelse), hvilket er meddelt flere gange til Kolding Kommune. De kan ikke acceptere placeringen af beboelsesvognen, da den skæmmer udsigten og giver indbliksgener i store dele af haven.
- Ansøger medgiver, at bygningen er etableret før ansøgningen, da der var tale om en hastesag fra SUF. Ansøger mener, at der så vidt muligt er taget hensyn til naboerne, bl.a. er der ingen vinduer mod naboejendomme.

Den ansøgte placering vurderes ikke ved afstand fra naboer eller orientering på grunden at have genevirkninger for naboerne, der er afgørende for sagens udfald.

#### *Vurdering*

Forvaltningen har vurderet, at der ikke kan meddeles tilladelse til en midlertidig beboelsespavillon med den ansøgte placering.

Der er lagt særlig vægt på, at pavillonen er placeret i landzone og uden tilknytning til den eksisterende bolig. Det er i den forbindelse en skærpende omstændighed, at den ansøgte placering er umiddelbart uden for kommuneplanens rammelagte områder og dermed den fremtidige grænse mellem by- og landzone.

Pavillonen vil komme til at fremstå som en særskilt bolig i landzone, hvilket forvaltningen ikke vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til.

Forvaltningen har derudover vurderet på, om det kan tillægges betydning, at der er tale om et botilbud gennem den Sociale Udviklingsfond. Det er i den forbindelse vurderingen, at det inden for den eksisterende kommuneplanramme er muligt at placere en pavillon, som kan fungere som egen bolig.

Forvaltningen anerkender, at der kan anlægges en anden politisk vægtning af de forskellige hensyn. Såfremt udvalget ønsker at fremme det ansøgte, kan det være med udgangspunkt i den sociale vinkel.

### **Tilføjelse til sagsfremstilling**

På baggrund af Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets beslutning den 3. oktober 2018, har forvaltningen haft en fornyet kontakt til ansøger og nabo om placering.

På baggrund af denne kontakt kan forvaltningen konstatere, at ansøger ønsker at fastholde den ansøgte placering og denne placering kan naboen fortsat ikke acceptere.

Forvaltningen har forespurgt om alternative placeringer, hvor der i den forbindelse har været fokus på placeringer inden for byzone.

Der har især været fokus på placering nord for gymnastiksalen inden for byzone. Naboen var umiddelbart positivt stemt for denne placering, med det forbehold, at bygningen skal overholde en respektafstand, så vækstvilkårene for bøggehækken sikres. Det har efterfølgende vist sig, at det sandsynligvis ikke er muligt at placere bygningen det pågældende sted, da der ikke er plads nok ifølge ansøger. Dette har forvaltningen taget til efterretning.

Forvaltningen har ikke undersøgt muligheder for andre placeringer i landzone, da forvaltningen vurderer, at disse placeringer ikke vil være i overensstemmelse med bestemmelserne i planloven.

# Punkt 10: Mulighed for bebyggelse på Kobbelskoven 55B

18/16082

## Resumé

På ejendommen Kobbelskoven 55B er tinglyst en deklaration med krav om en topkote i 37.20.

Ejendommens nuværende ejer købte grunden i 2016. Han har været i dialog med Kolding Kommunes byggesagsafdeling om bebyggelsesmulighederne på grunden, idet kotekravet er vanskeligt at overholde i forhold til at kunne opføre et tidssvarende byggeri på grunden.

I det endelige forslag, som er vedlagt, er hele byggeriet udstyret med et fladt built-up tag med overkant i kote 37.50. Deklarationens krav om topkote i kote 37.20 overskrides således med 30 cm.

Forvaltningen påtænker at meddele en byggetilladelse til det ansøgte, da det er vanskeligt at opføre en tidssvarende, sund bolig på stedet. Bygningens tagkonstruktion skal indeholde en tidssvarende isolering, der skal kunne etableres en fornuftig rumhøjde i boligen, ligesom byggelovens krav til, at boliger placeres med gulv over terræn skal kunne imødekommes.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget meddeler byggetilladelse til det ansøgte, hvilket indebærer, at servituten ikke håndhæves af forvaltningen på Kobbelskoven 55B

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018

Et flertal (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Mølle Lykke Nielsen (O) og Benny Dall (Ø)) godkender forslaget.

Et mindretal (Mølle Lykke Nielsen (O) og Benny Dall (Ø)) stemmer imod, idet de ønsker servituten overholdt.

## Sagsfremstilling

Ejendommen blev udstykket fra et ellers fuldt udbygget villakvarter. Udstykningssagen blev behandlet på Plan- og Miljøudvalgets møde den 11. december 2001, hvor udvalget besluttede, at der kunne gennemføres en udstykning af ejendommen Kobbelskoven 55, under forudsætning af, at der blev tinglyst en deklaration, der skulle fastlægge bygningshøjden på Kobbelskoven 55B, således bagved liggende ejendomme fortsat blev sikret udsigt.

Ejendommen blev herefter i 2002 udstykket fra naboejendommen, Kobbelskoven 55A. I forbindelse med udstykningen blev der på den nye ejendom, Kobbelskoven 55B, tinglyst en deklaration om bygningshøjder. I deklarationen blev der fastlagt en tilladelig sokkelkote i kote 34,00 og en maksimal taghøjde på kote 37,20.

I 2015 anmodede den daværende ejer om, at kravet til bygningshøjde blev afløst. Forvaltningen afslog anmodningen. Den daværende ejer bad om, at sagen blev drøftet i Plan- og Boligudvalget. Udvalget blev den 30. juni 2015 orienteret om, at forvaltningen fastholdt deklarationens krav om bygningshøjder.

Ejendommen blev herefter solgt til den nuværende ejer.

Den 2. august 2016 sendte den nuværende ejer en forespørgsel til forvaltningens byggesagsafdeling om muligheder for at afløse deklarationen og muligheden for evt. dispensation i forhold til deklarationen. Forvaltningen tilkendegav at være positivt indstillet overfor en afløsning, for så vidt ejeren af Kobbelskoven 55A også var indstillet på en afløsning. Forvaltningen havde imidlertid ikke undersøgt baggrunden for tinglysningen i forbindelse med udstykningen tilbunds gående, idet deklarationen var bestemt af hensyn til bagvedliggende ejendomme. Den 14. november 2016 besluttede Plan- og Boligudvalget, at fastholde deklarationen og højdekravet og ikke give dispensation. Ejer har i den forbindelse undladt at kræve erstatning af forvaltningen.

Ejer har efterfølgende været i dialog med forvaltningen om bebyggelsesmulighederne på grunden. Kravet om en topkote i 37.20 er svært at overholde i forhold til at kunne opføre et tidssvarende byggeri på grunden. Ejer har udarbejdet forskellige

forslag til et byggeri og har tilpasset skitserne efter at have hørt ejerne af Kobbelskoven 57, hvis udsigt deklARATIONEN skal varetage.

I det endelige forslag, som er vedlagt, er hele byggeriet udstyret med et fladt built -up tag med overkant i kote 37.50. Deklarationens krav om topkote i kote 37.20 overskrides således med 30 cm.

Forvaltningen påtænker at meddele en byggetilladelse til det ansøgte.

Bestemmelsen om taghøjde agtes ikke håndhævet, da det skønnes, at en overskridelse af højden på 30 cm ikke vil være til gene, bevirke væsentlig skyggedannelse eller hindre lys og luft i området for de nærmeste naboer.

Overskridelsen har ikke væsentlig betydning for hensynet til udsigten som servituttens bestemmelser søger at varetage. En overskridelse på 30cm vil næppe være synlig i forhold til helheden.

Samtidig skønnes bygningen, som er godt tilpasset, og dermed byggehøjden at fremstå naturlig i forhold til karakteren af de omkringliggende enfamiliehuse og i forhold til området som helhed.

Derudover vurderes servituttens restriktioner om byggehøjder ikke at understøtte muligheden for opførelsen af en tidssvarende, velisoleret og sund bolig, placeret ovenpå eksisterende terræn.

Bygningen skønnes ikke at kunne trykkes længere ned i terrænet. Det vil ikke være forsvarligt at forlange, at bygningen trykkes yderligere ned i terrænet uden, at det vil have konsekvenser for kravet om, at en bolig skal have gulv over terræn.

Bygherren har søgt at tilgodese naboer og området som helhed og har blandt andet flyttet en påtænkt carport væk fra skel.

Forvaltningen finder ikke, at udsigten forringes væsentligt ved, at tagfladen hæves 30cm over deklARATIONENS bestemmelse om højde.

Forvaltningen kan ikke dispensere fra bestemmelser i en tinglyst servitut. Forvaltningen kan i stedet undlade at håndhæve en deklARATION, når det vurderes at der ikke er en saglig eller planretlig interesse i at deklARATIONEN håndhæves. jf. planlovens §43. I dette tilfælde findes en undladelse af håndhævelse ikke at påvirke de hensyn, der skal varetages efter den for området gældende Partiel Byplanvedtægt nr. 50.

En eventuel efterfølgende tvist mellem ejerne af Kobbelskoven 57 og Kolding Kommune vil henhøre under domstolene.

## **Bilag**

Luftfoto Kobbelskoven 55b.pdf

Fwd: Kobbelskoven 55B - Kobbelskoven 55b-update.05.11.pdf

# Punkt 11: Tinglysning af vilkår om udskiftning af vinduer Kongensgade 12

15/12398

## Resumé

Kolding Kommune vil tinglyse en deklaration på ejendommen Kongensgade 12, 6070 Christiansfeld, med bestemmelse om, at ejendommens vinduer skal udskiftes til den korrekte type i henhold til gældende lokalplans bestemmelser (aktuelt lokalplan 1311-41) inden 10 år fra den 11. januar 2016 eller ved førstkommende ejerskifte.

En tilsvarende deklaration er lyst på ejendommen Nørregade 28.

I begge tilfælde er der tale om et mundtligt tilsagn til plastvinduer fra daværende Christiansfeld Kommune. Tilsagnene har dog ikke kunnet verificeres.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## Forslag

By -og udviklingsdirektøren foreslår,

at forvaltningen påbyder vinduerne i ejendommen Kongensgade 12 lovliggjort gennem tinglysning med bestemmelse om, at vinduerne skal udskiftes til trævinduer inden 10 år fra den 11. januar 2016 og senest ved ejerskifte.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Kolding Kommune gennemgik i 2014 ejendommene inden for UNESCO Verdensarvsområde for isatte vinduer med karm/ramme i PVC og termoglas. I den forbindelse konstaterede forvaltningen blandt andet, at der i ejendommen Kongensgade 12 mod gården var isat vinduer med karm/ramme i PVC og termoglas.

Ejer af bygningen blev partshørt om forholdet.

Ejer oplyste, at vinduerne mod gårdsiden var isat i 2005, hvor den dagældende lokalplanen (lokalplan 1.66) ikke tillod vinduer i PVC. Ejeren oplyste, at hun i 2005 havde en forståelse med daværende Christiansfeld Kommune, at PVC-vinduer var ok.

Denne forståelse har Kolding Kommune ikke kunnet få verificeret fra anden side. Isættelse af PVC-vinduer ville have krævet en dispensation fra den daværende lokalplans bestemmelser.

Efter gennemgangen i UNESCO Verdensarvsområdet valgte Kolding Kommune, for at få løst plastvinduesproblematikken i Christiansfeld, at målrette en del af de kommunale og statslige byfornyelsesmidler til vinduesudskiftningstilskud, så de problematiske vinduer kunne blive udskiftet til den vinduestype, der er tilladt i henhold til den nuværende lokalplan 1311-41.

Det blev en løsningsmodel, som løste alle sager i Christiansfeld undtagen to. Den ene sag fik et retsligt efterspil. I den anden sag, der vedrørte ejendommen beliggende Nørregade 28, besluttede Plan og Boligudvalget den 11. januar 2016, at påbyde forholdet lovliggjort gennem tinglysning om, at vinduerne skulle udskiftes inden 10 år og senest ved ejerskifte.

Ejer af ejendommen Kongensgade 12 fik tilbudt byfornyelsesmidler i 2015 og accepterede et tilskud på kr. 143.850 ud af en forventet ombygningsudgift på kr. 239.750. Kolding Kommune havde derfor den opfattelse, at vinduesproblematikken vedr. ejendommen Kongensgade 12 var løst.

Ejer henvendte sig pr. telefon d. 1. maj 2017 til forvaltningen, hvor hun meddelte, at hun ville takke nej til byfornyelsestilskud fra 2015, da det ikke var et, som hun ønskede at anvende.

Kommunen finder ikke, at der kan meddeles en dispensation. Efter et lighedsprincip og under hensyn til bestemmelsen i lokalplanen kan Kolding Kommune ikke med baggrund i den samlede proces med vinduesudskiftninger i Christiansfeld tillade, at der i denne ejendom ikke skal isættes de korrekte vinduer.

Ejer er oplyst om muligheden for tinglysning af forholdet og har i en mail af 20. november 2018 accepteret denne løsning.

Kolding Kommune vil derfor, som i sagen vedrørende ejendommen beliggende Nørregade 28, i henhold til § 63, stk. 2, i lov om planlægning tinglyse en deklaration på ejendommen Kongensgade 12, med bestemmelse om, at ejendommens vinduer skal udskiftes til den korrekte type i overensstemmelse med gældende lokalplans bestemmelser (aktuelt lokalplan 1311-41) inden 10 år fra den 11. januar 2016 eller ved førstkommende ejerskifte.

## **Punkt 12: Skamlingsbankeprojektet - orientering**

15/11571

### **Resumé**

Mundtlig orientering om Skamlingsbankeprojektet og fredningssagen.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Der gives en mundtlig faktuel orientering om status på Skamlingsbankeprojektet og fredningssagen.

# Punkt 13: Udfordringsretten på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets område

18/29550

## Resumé

Direktionen har på baggrund af regeringens sammenhængsreform om den udvidede udfordringsret besluttet at igangsætte en proces, hvor alle udvalg behandler forslag til forenkling af regler og procedurer.

Forvaltningen har peget på tre områder indenfor henholdsvis digebekendtgørelsen, planlægningsområdet og almenboligområdet, som med fordel kan udfordres under Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets ansvarsområde.

Forvaltningen lægger samtidig op til en drøftelse i udvalget af, om der er andre områder, som ønskes udfordret.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at ansøgningen om udfordring af digebekendtgørelsen/museumsloven, planloven og almenboligloven fremsendes til ministeriet,

at udvalget drøfter eventuelle andre områder, som kan udfordres under den udvidede udfordringsret.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018

Forslaget indstilles til godkendelse med den bemærkning, at udvalget ikke har forslag til yderligere områder.

## Sagsfremstilling

Den udvidede udfordringsret er en del af regeringens sammenhængsreform og har til formål at bidrage til at udvikle nye løsninger i det offentlige og medvirke til at afskaffe proceskrav, dokumentation mv. Formålet fra regeringens side er at sætte yderligere fokus på resultater og skabe rum til god ledelse og større frihed i opgaveløsningen.

Ministeriet har meldt ud, at det overordnede formål med udfordringsretten er, at der åbnes for, at forslag, der kræver lovændringer, kan godkendes. Det betyder, at ansøgninger om fritagelse fra statslige regler kan imødekommes – enten ved generelle regelændringer eller ved at etablere forsøg med henblik på at afprøve nye måder at løse opgaverne på.

### *Udfordringsretten i Kolding Kommune:*

Direktionen i Kolding Kommune har besluttet at igangsætte en proces, hvor alle udvalg behandler forslag til forenkling af regler og procedurer.

Udfordringsretten er en mulighed for regelforenkling, og et grundvilkår, som alle forslag skal behandles ud fra. Sammenhængen med Borgerens Centrum følger naturligt af dette, da forslagene skal hjælpe til at gøre arbejdsgange og tilbud mere enkle. Videre bør arbejdet med udfordringsretten også ses i sammenhæng med den økonomiske situation.

Der er foreslået disse fire kriterier, som dog ikke er et krav:

- Forslaget/forsøget skal frigøre tid til at løse kerneopgaverne frem for tid på administration
- Forslaget/forsøget skal understøtte tankerne om Borgerens Centrum
- Forslaget/forsøget må som minimum ikke udgøre en væsentlig økonomisk belastning for Kolding Kommune og skal helst understøtte rationaliseringsdagsordenen
- Forslaget/forsøget skal understøtte fagpolitikker.

Forvaltningen har udarbejdet nedenstående tre ansøgninger:

1. Forslag om dispensation fra eller ændring af museumslovens kap. 8a, således at kommunerne er myndighed for både ansøgninger efter digebekendtgørelsen og sager om overtrædelse af museumsloven for så vidt angår diger, og

- at der tilføres statslige midler hertil (DUT-midler).
2. Forslag om dispensation fra eller ændring af planlovens § 15, så der skabes hjemmel til at fastlægge vejstatus i en lokalplan.
  3. Forslag om dispensation fra almenboliglovens § 60, stk. 4, med henblik på at få udvidet adgang til at sikre bredere befolkningssammensætning i udsatte boligområder.

*Ad. 1. Forslag om at myndighedsansvaret for sager om beskyttede sten- og jorddiger samles hos kommunerne*

Kulturministeren har i museumsloven og digebekendtgørelsen (*bekendtgørelse nr. 1190 af 26. september 2013 om beskyttede sten- og jorddiger og lignende*) fordelt myndighedsansvaret mellem kommunerne og Kulturministeriet. Kommunen behandler ansøgninger om at ændre diger, fx dispensation til gennemkørsler. Slots- og Kulturstyrelsen skal behandle sager om overtrædelse af loven, fx sørge for påbud og politianmeldelse, hvis en afgørelse ikke efterleves.

Hvis en ejer vælger at søge om dispensation til en ændring, som allerede er lavet, så skal kommunen som dispensationsmyndighed behandle denne ansøgning. Hvis ejer får et afslag fra kommunen, så overtager Slots- og Kulturstyrelsen sagen. Styrelsen beslutter, hvordan diget skal retableres og giver eventuelt påbud m.v. til ejer.

Den todelte myndighed giver i dag anledning til en, for borgerne, lang sagsbehandlingstid, hvor sager sendes frem og tilbage mellem myndighederne. Det skaber ligeledes stor forvirring hos borgerne, at området både varetages af kommunerne og af Slots- og Kulturstyrelsen.

Det er derfor forvaltningens forslag at lave en regelforenkling på området, således at det fremover kun er kommunerne, der er myndighed på området og indhenter viden om digernes kulturhistoriske og landskabelige betydning hos Slots- og Kulturstyrelsen, der i Kolding Kommunes geografiske område er uddelegeret til Museum Sønderjylland.

Følgende gevinster kan føjes til ovenstående:

- Én indgang for borgeren må forventes at give en mere overskuelig og sammenhængende oplevelse for borgeren, der kun skal være i dialog med én myndighed i hele sagens forløb.
- Et sammenhængende sagsbehandlingsforløb, hvor kommunens sagsbehandler kan holde møde med borgeren og føre de nødvendige tilsyn indtil sagen kan afsluttes. Det vil sikre en bedre kontinuitet i sagen og minimere risikoen for tab af information i forbindelse med en eventuel overdragelse til Slots- og Kulturstyrelsen. Desuden kan der sikres et forløb uden unødigt ophold mellem afgørelse og eventuelt påbud, således at borgerens retssikkerhed bevares.
- Optimal udnyttelse af de offentlige ressourcer ved at to myndigheder ikke skal sætte sig ind i samme sag og de bedre kan planlægge sagsforløbet i forhold til prioritering af ressourcer.

Forvaltningen bemærker, at KTC og KL også er opmærksomme på den dobbelte myndighedsrolle og arbejder på en tilsvarende regelforenkling.

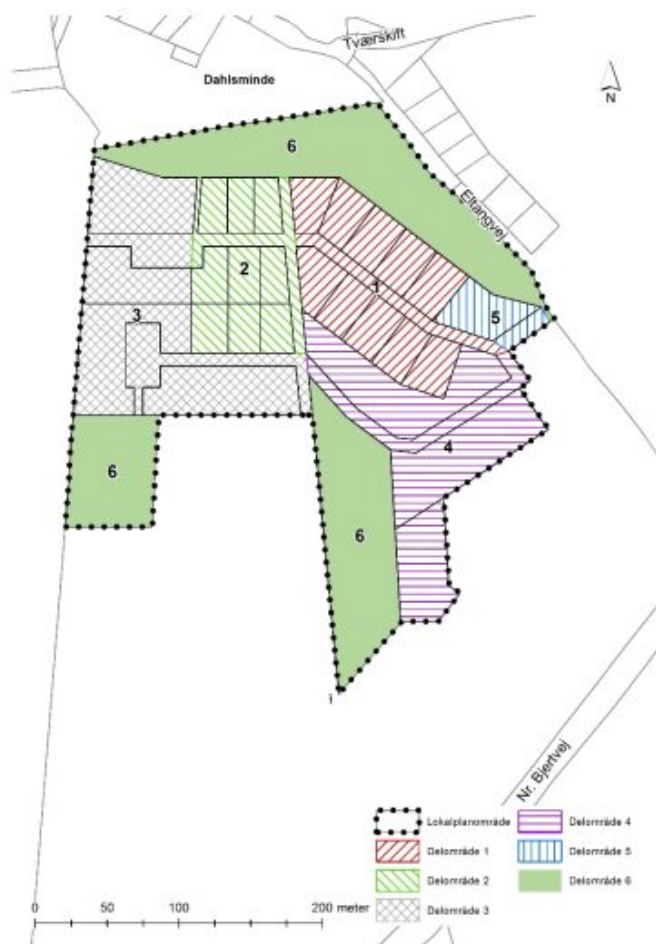
Forvaltningen bemærker desuden, at forslaget fremlægges i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, fordi Plan-, Bolig- og Miljøudvalget efter fast praksis behandler sager om beskyttede sten- og jorddiger. Museumsloven – og herunder digebekendtgørelsen – henhører imidlertid under Kulturudvalget i henhold til styrelsesvedtægten. Der vil snarest blive forelagt et punkt om ændring af styrelsesvedtægten, således at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget fremover også formelt varetager alle sager om beskyttede sten- og jorddiger.

*Ad. 2. Forslag om, at der skabes hjemmel til at fastlægge vejstatus i en lokalplan*

I forbindelse med udvikling af byggemodninger med forskellige parcellstørrelser eller andre blandede former for arealbrug har forvaltningen oplevet udfordringer med den vejstatus, som vil følge bestemmelseerne i privatvejsloven, og som derved vil afføde udfordringer med en ensartet udformning af vejen, skiltning og andet.

Som reglerne er i dag, har kommunen ikke hjemmel til på forhånd at bestemme status for veje i en lokalplan. Alt efter, hvordan området udstykses og sælges, kan konsekvensen være, at den endelige udformning af vejene strider mod intentionerne for et ensartet udtryk i et udviklingsområde, og at vejene administreres af forskellige myndigheder, idet kommunen er myndighed for private fællesveje, mens politiet er myndighed for private veje.

Som eksempel kan anføres, at ved salg af storparcel (delområde 3, se vedhæftede kortbilag) kunne opstå den situation, at den interne boligvej i storparcellen kunne få status som privatvej. Dermed skulle de andre beboere i området vende uden for området. Dette vil betyde, at hensigten med et blandet boligområde ikke vil blive opfyldt.



Forvaltningen foreslår derfor, at der fremsendes en ansøgning om, at der gives dispensation fra planlovens § 15, eller at planlovens § 15 ændres, så der skabes hjemmel til, at kommunen allerede i lokalplanen kan fastlægge status for det samlede forløb af en vej.

Hensigten med forslaget er, at udviklere og fremtidige brugere vil have klarhed over vejstatus, inden de træffer afgørende økonomiske beslutninger ifm. byggeprojekter, så der skabes større gennemsigtighed af vejstatusrelaterede problemstillinger for udviklere, og antallet af tvister om vejstatus og afledte konsekvenser og omkostninger formindskes. Forvaltningen forventer, at behandling af sager om vejstatus herved forenkles, og at antallet af sager kan nedbringes.

### *Ad. 3. Forslag om udvidet adgang til at sikre bredere befolkningssammensætning i udsatte boligområder*

I forbindelse med regeringens såkaldte Ghattoudspil er der fremsat forslag til en række håndfaste styringsværktøjer til at sikre en mere mangfoldig beboersammensætning i de udsatte boligområder. De nye styringsværktøjer fremgår af forslag til lov om ændring af almenboligloven, som forventes vedtaget i slutningen af året. Lovændringerne indebærer blandt andet, at fleksibel udlejning i udsatte boligområder bliver obligatorisk, således at boligorganisationerne skal anvise ledige boliger efter særlige uddannelses- og beskæftigelseskriterier. Samtidig forventes det, at der vedtages forbud mod at modtagere af visse offentlige ydelser kan flytte ind i de hårdest belastede boligområder.

I Kolding Kommune har man allerede gjort sig nogle erfaringer med fleksibel udlejning.

Således har Kolding Kommune tilbage i juni 2016 i samarbejde med en række af kommunens boligorganisationer indgået en fleksibel udlejningsaftale om fortrinsret for pendlere til visse boligafdelinger, herunder eksempelvis i AAB's afd. 21 beliggende i Skovparken samt Lejerbo Koldings afd. 101-0 beliggende i Munkebo. Netop disse to områder figurerer på listen over de 16 hårdest belastede boligområder, hvorfor områderne fremover vil være omfattet af kravet om obligatorisk fleksibel udlejning, såfremt lovforslaget vedtages i den nuværende form.

Erfaringerne fra den eksisterende fleksible udlejningsaftale om fortrinsret for pendlere til visse afdelinger er, at ordningen ikke benyttes i væsentligt omfang. Årsagerne til dette kan i sagens natur være mange, men pendlernes fravalg af afdelingerne i Skovparken og Munkebo skal formentligt ses i sammenhæng med, at områderne netop figurerer på ghettolisten, og at pendlere derfor er usikre på, hvordan det mon vil være at bo i områderne. Ud fra det lokalkendskab til områderne, der er i kommunen, sammenholdt med det, beboerne, der rent faktisk bor i områderne, kan berette om, synes der på trods af ghettostemplet at være tale om velfungerende afdelinger, der giver gode muligheder for et aktivt og trygt familieliv.

Der kan altså ligge en opgave i at få formidlet det gode budskab og dermed at få skabt en referenceramme mellem områderne og de mere ressourcerstærke borgere, som man ønsker at tiltrække gennem den obligatorisk fleksible udlejning.

For at understøtte dette foreslår forvaltningen, at der som supplement til de mere håndfaste styringsværktøjer fremsendes en ansøgning om dispensation fra almenboliglovens § 60, stk. 4, med henblik på at få mulighed for at udleje en andel af boligerne i ghettoområderne via én fælles lejekontrakt, der indgås mellem en boligorganisation og en eller flere større arbejdsgivere.

Det kunne eksempelvis være et konkret forslag, at én eller flere opgange i Skovparken udlejes direkte til Kolding Sygehus gennem én lejekontrakt mellem AAB og Kolding Sygehus. AAB's afd. 21 er beliggende umiddelbart over for Kolding Sygehus, og sygehuset kunne derfor tænkes at efterspørge boliger i området, som sygehuset kan råde over og udleje til turnusansatte medarbejdere på lejekontrakter af varierende længde.

Tanken bag det konkrete forslag er i første omgang, at de turnusansatte medarbejdere, der indgår en lejekontrakt med sygehuset om en bolig i Skovparken, kan medvirke til at skabe en bredere beboersammensætning i området grundet deres arbejdsmarkedstilknytning. Endnu vigtigere kan de pågældende medarbejdere bidrage til, at der skabes en reference mellem boligområdet og de ressourcerstærke borgere, som man ønsker at tiltrække gennem den obligatoriske, fleksible udlejning i områderne.

I dag har kommunen kun hjemmel til at anvise boliger enkeltvis til mulige lejere. Hvis en større arbejdsgiver reelt overtager en del af anvisningsretten, vil der være bedre mulighed for at udleje boliger til en gruppe af personer, der kender hinanden på forhånd, eller som i det mindste har en kollegial forbindelse. Derved er der bedre chancer for, at de pågældende tager imod tilbuddet.

Idéen er altså, at de turnusansatte medarbejdere på sigt kommer til at virke som en form for ambassadører for gode liv, som områderne faktisk kan tilbyde, og at andre ressourcerstærke borgere på den baggrund "tør" tage springet og benytte sig af muligheden for at flytte til området.

Initiativet skal således ses som en "kick-start" af en mere blandet beboersammensætning i området, samtidig med at tiltaget forventeligt vil medvirke til at øge effekterne af den fleksible udlejning i området.

Forvaltningen har drøftet ovenstående forslag med de relevante boligorganisationer, som er positivt indstillede overfor forslaget.

Forslaget er behandlet på et møde i Udvalget for Udfordrede Boligområder den 21. november 2018. Udvalget så positivt på forslaget men havde i øvrigt ingen bemærkninger.

# Punkt 14: Serviceudgifter Miljø, Ejendoms- og Boligpolitik pr. 31.10.2018

18/2939

## Resumé

Ultimo oktober 2018 er forventningerne til Miljøpolitik (eks. Klima), serviceudgifter for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 0,5 mio. kr. mindre end det korrigerede budget.

Ultimo oktober 2018 er forventningerne til Ejendoms- og boligpolitik, serviceudgifter for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 3 mio. kr. større end det korrigerede budget. Dette skyldes en endnu ikke-realiseret effektivisering på rengøring på 2 mio. kr., samt øgede omkostninger vedrørende vaskeri og sygefravær. Forvaltningen forventer delvis, at få løst udfordringen samt der skal overføres et mindre underskud til 2019.

Ultimo oktober 2018 er forventningerne til Ældreboliger for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 1,3 mio. kr. større end det korrigerede budget pga. manglende indarbejdelse af udgiftsbudget til planlagt vedligehold ved budgetlægning 2018.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Regnskabet for Miljøpolitik (eks. Klima) forventes at være 0,5 mio. kr. mindre end budgettet.

Regnskabet pr. 31.10.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Natur og vand	6.230.000	3.945.421	63%	1
Industri, jord og grundvand	-98.099	278.052	-283%	2
Miljø	808.642	3.594.165	444%	3
Landbrug	-97.907	22.762	-23%	4
Skadedyr		-3.272.067		5
Bæredygtighed	1.680.000	408.017	24%	6
Batterier	260.394	482	0%	7
I alt	8.783.030	4.976.832	57%	

Note 1

Udgifterne vedr. vandløbsvedligeholdelse, myndigheds- og projektopgaver i tilknytning til natur, kyster og vandløb, driftsudgifter til Skamlingsbankeprojektet og Naturpark Lillebælt samt vedligehold af outdoorfaciliteter.

Note 2

Budgettet for Industri, jord & grundvand anvendes typisk til konsulenthjælp og indkøb af udstyr til tilsyn, IT-programmer, licenser og kampagnemateriale i forbindelse med tilsyn og miljøgodkendelse på virksomheder. Budgettet kan herudover indgå som en buffer i forhold til de budgetterede indtægter fra brugerbetaling på tilsyn og miljøgodkendelser, som kan variere betydeligt fra år til år.

Brugerbetalingsindtægterne fra virksomhedsopgaver skal jf. bekendtgørelsen opgøres for opgaver udført i perioden fra den 01.11.2017 – 01.11.2018, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter den 01.11.2018. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 500.000 kr.

Forbrugsprocenterne for Industri, jord & grundvand forventes at ende på 100 % ved årets udgang.

#### Note 3

Udgifterne vedrører projektarbejde. Udgifterne kommer løbende i løbet af året, mens indtægterne kommer sidst på året.

#### Note 4

Budgettet på 98.000 kr. anvendes typisk til konsulenthjælp og indkøb af udstyr til tilsyn, IT-programmer, licenser og kampagnemateriale i forbindelse med tilsyn og miljøgodkendelse på landbrugsejendomme. Budgettet kan herudover indgå som en buffer i forhold til de budgetterede indtægter fra brugerbetaling på tilsyn og miljøgodkendelser, som kan variere betydeligt fra år til år.

Brugerbetalingsindtægterne fra landbrugsopgaver skal jf. bekendtgørelsen opgøres for opgaver udført i perioden fra den 1/11-2017-1/11-2018, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter den 1/11-2018. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 250.000 kr.

Forbrugsprocenterne på landbrugsopgaver forventes at ende på 100 % ved årets udgang.

#### Note 5

De ca. 6 mio. kr. til skadedyrsbekæmpelsen opkræves via ejendomsskatten (0,08 promille af ejendomsværdien). Udgifterne går til entreprenør, som står for den kommunale rottebekæmpelse, administrative omkostninger, etablering af spær i institutioner (samt drift og vedligehold heraf) og til forskellige tiltag til rottebekæmpelse. Der indgås ny kontrakt, som træder i kraft 1. juli 2018. Da udgifter og indtægter er lige store udgør nettobudgettet et nul.

#### Note 6

Udgifterne vedrører bæredygtigheds projekter, som eksempelvis Grøn by, Forlængelse af Trolldhedesti og bæredygtig by.

#### Note 7

Den samlede årlige udgift forventes at kunne holdes inden for det budgetterede beløb. En del af de samlede udgifter vil først blive konteret i forbindelse med regnskabsafslutningen. Ordningen administreres fra renovationen.

Regnskaber for Ejendoms- og Boligpolitik forventes at være 3 mio. kr. over budgettet pga. en ikke-realiseret effektivisering på rengøring samt øgede udgifter.

Regnskabet pr. 31.10.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Rengøringsafdelingen	-2.088.000	958.178	-46%	8
Plan, byg og ejendom	4.069.010	810.303	20%	9
Kommunale ejendomme	374.990	386.449	103%	10
I alt	2.356.000	2.154.930	91%	

#### Note 8

Rengøringsafdelingen er indtægtsdækket virksomhed og budgettet bør derfor være 0. Budgettet er en ikke realiseret effektivisering, der først forventes realiseret i 2019. Dertil kommer en for lav fremskrivning af taksterne for budget 2018, samt øgede udgifter til vaskeri og et højt sygefravær. Forvaltningen forventer delvis, at få løst udfordringen samt der skal overføres et mindre underskud til 2019. Der er igangsat projekt med at se på takstberegningen og få denne tilrette bla. nye regler for refusion af sygefravær.

#### Note 9

Største post er byfornyelse som betales to gange årligt i juni og december. Derudover er der indtægter/udgifter på jorder, udlejningsejendomme samt ejendomme til salg. Budgettet forventes holdt.

#### Note 10

Primært budget til design manual.

Regnskabet for Ældreboliger forventes at være 1,3 mio. kr. over budgettet. Dette skyldes, at ved en fejl er udgiften til planlagt vedligehold ikke blevet indarbejdet i budgettet. Ældreboliger er omfattet af balanceleje, som betyder, at et overskud eller underskud vil blive reguleret i det efterfølgende års husleje eller i de hensættelser, som er på den pågældende ejendom. Hovedparten af udfordringen blev løst gennem bevillingskontrollen, hvor der blev overført 2,7 mio. kr.

Regnskabet pr. 31.10.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Ældreboliger	-17.773.000	-14.088.493	79%	11

#### Note 11

Lejeindtægter for ældreboliger.

#### Bemærkning til Økonomiudvalget

Der er en udfordring på Ejendoms- og Boligpolitik vedr. effektivisering af rengøring på 2 mio. kr., Dette skyldes en endnu ikke-realiseret effektivisering på rengøring på 2 mio. kr., samt øgede omkostninger vedrørende vaskeri og sygefravær. Forvaltningen forventer delvis, at få løst udfordringen samt der skal overføres et mindre underskud til 2019. Der mangler et udgiftsbudget på Ældreboliger på 1 mio. kr.

# Punkt 15: Deltagelse i aktiviteter

## Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget 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 grund af en protokolleret beslutning.

*Aktivitet:*

- 24. oktober, Informationsmøde om badebroen og lokalplan Strandhuse

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018

Godkendt.

## **Punkt 16: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018**

Godkendt.

## **Punkt 17: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-12-2018**

Godkendt.