

# REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 12-09-2016

**Mødedato** Mandag d. 12. september 2016 kl. 13:00

**Mødested** Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

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

## Indholdsfortegnelse

Fælles mål for klimatilpasning.....	3
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1014-54 Området syd for Geografisk Have med tilhørende ko Binderup Strand Camping - ansøgning om udlejningstilladelse efter campingreglementet.....	6 9
Igangsætning af kommune- og lokalplanlægning for ejendommen Fæstevej 5/Hyldvej 1A i Sdr. Ste Synopsis for lokalplan ved Gl. Møllevej i Lunderskov.....	12 15
Henvendelse om erhvervsudlæg ved Trianglen/Dons Landevej.....	17
Anmodning om fritagelse for bopælspligt i henhold til Boligreguleringsloven.....	21
Salg af mindre arealer tilhørende Arbejdernes Andels-Boligforening afdeling 21 og 22.....	23
Kommuneansøgning om optagelse af lån med 100 % kommunegaranti vedr. afd. 18 - AAB Kolding	26
Årlig statusorientering vedrørende låneomlægninger hos boligorganisationerne.....	28
Status på Byens PlankeVÆRKER.....	31
Deklaration lyst på Kystvej 40B, Bjert.....	33
Budgetnote om Energipark.....	35
Budget 2017, udmøntning af reduktion m.v. Ejendoms- og Boligpolitik.....	37
Bevillingsstatus pr. 31. juli 2016 for Plan- og Boligudvalget.....	40
Orienteringspunkter.....	42
Orientering fra formanden.....	43
Deltagelse i aktiviteter.....	44

# Punkt 1: Fælles mål for klimatilpasning

16/220

## Resumé

På fællesmøde mellem Miljøudvalget, Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget den 4. januar 2016 blev udfordringerne omkring klimatilpasning præsenteret og principper for klimatilpasning drøftet.

På mødet fremgik det, at alle udvalg var enige om at klimatilpasning er en fælles opgave på tværs af politiske udvalg, og at Miljøudvalget har det overordnede ansvar for fagområdet.

## Sagen behandles i

Miljøudvalget, Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalgene godkender de fælles mål og indsatser for klimatilpasning.

at der gives en årlig afrapportering til udvalgene om, hvorledes der har været arbejdet med de fælles mål og indsatser.

## Sagsfremstilling

Kolding Kommune har allerede oplevet udfordringer med de stigende mængder regnvand, forårsaget af skybrud eller af længere perioder med vedvarende regn. Prognoserne viser, at denne udfordring vil være stigende.

Helt konkret har der været hændelser med oversvømmelser ved Vestre Ringgade, hvor vejen i perioder har været oversvømmet og spærret. Broerne over Kolding Å i midtbyen er årsag til at vandet ikke kan løbe hurtigt nok gennem Kolding Å, og der opstår oversvømmelser ved at vandet løber ved siden af broerne. Ligeledes har flere borgere oplevet store udfordringer med vand i haver og huse.

For at arbejde så effektivt som muligt med de udfordringer som stigende havspejl, kraftige storme og ændrede nedbørmønstre giver, er det nødvendigt med tværgående politiske mål og indsatser for området.

### Politiske fokusområder

Udvalgene har allerede beslægtede fokusområder, der på forskellig vis drejer sig om klimatilpasning, og den merværdi, der kan skabes, når klimatilpasningsprojekterne gennemføres. Konkrete fokusområder er:

Miljøudvalget: Klimatilpasning, Byens blå og grønne rum

Teknikudvalget: Udvikling af pladser og grønne områder

Plan- og Boligudvalget: Byernes grønne mødesteder

### De fælles mål

Baseret på input fra fællesmødet den 4. januar 2016, og på forvaltningens yderligere bearbejdning, foreslås følgende fælles mål. Skemaet er bygget op således, at de fælles mål står i kolonnen til venstre, mens der i kolonnerne til højre er opstillet forslag til, hvorledes de enkelte udvalg vil medvirke til at opfylde målene.

Mål for klimatilpasning – vind med vandet			
Fælles mål	Miljø	Teknik	Plan og Bolig
	Udvalgenes bidrag til opfyldelse af det fælles mål		
<b>Vi vil forebygge nye problemområder ved oversvømmelsestruede arealer</b>			<i>Vi vil gennem den fremadrettede planlægning forebygge, at der opstår ny bebyggelse og nyanlæg i risikoområder – eller</i>

			<i>sikre de nødvendige foranstaltninger</i>
<b>Vi vil fremadrettet etablere bæredygtig og lokal regnvandshåndtering for at forebygge oversvømmelser ved ekstreme regnhændelser og for at forbedre vandkvaliteten i Kolding fjord</b>	<i>Vi vil balancere den individuelle og kollektive håndtering af regnvandet, så det giver den bedst mulige samfundsmæssige løsning. Vi differentierer serviceniveauet, så det tager højde for både konsekvenser og økonomi. Vi vil sikre dialog med landbrug og lodsejere om konkrete modeller for etablering af vandbremsere. Vi vil begrænse regnvandsbetingede overløb fra spildevandssystemet til fjorden.</i>	<i>Vi vil i forbindelse med renovering og nyanlæg afsøge konkrete muligheder for lokal håndtering og/eller forsinkelse af regnvandet</i>	<i>Vi vil gennem planlægning arbejde for, at regnvand så vidt muligt forsinkes og håndteres lokalt  Vi vil i forbindelse med nybyggeri og renoveringsprojekter af kommunens ejendomme, afsøge konkrete muligheder for lokal håndtering af regnvandet.</i>
<b>Vi vil sikre synergi og konkret merværdi for lokalområdet, udover at forebygge oversvømmelser</b>	<i>Ved alle klimaprojekter, tænkes rekreative løsninger ind, der hvor det giver mening og hvor der kan findes finansiering til det.</i>	<i>Vi vil skabe synergi i kommende projekter, hvor håndtering af regnvand kombineres med ex. rekreative elementer i udformningen</i>	<i>Vi vil arbejde med byens grønne rum, så klimatiltag kan indgå i indretningen af byrum i samspil med andre byudviklingsinteresser og skabe værdi til lokalområderne.</i>
<b>Vi vil sikre at drift og vedligehold understøtter regnvandshåndtering ved ekstreme regnhændelser</b>		<i>Vi vil i den løbende drift og vedligehold af vejarealer, pladser og områder sikre, at der opretholdes tilstrækkelig mulighed for lokal håndtering af regnvandet.</i>	
<b>Vi vil sikre information og tidlig inddragende dialog om konkrete løsninger</b>	<i>Borgere, lodsejere og virksomheder inddrages tidligt</i>		

til relevante interessenter	
--------------------------------	--

*Videre proces:*

De enkelte udvalg tager løbende stilling til konkrete aktiviteter og projekter, når det er relevant. Derudover orienteres alle udvalg 1 gang årligt om status på klimatilpasningsprojekterne, og på hvordan der arbejdes med de fælles mål.

### **Beslutning Teknikudvalget den 05-09-2016**

Godkendt.

### **Beslutning Miljøudvalget den 05-09-2016**

Godkendt.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Godkendt.

## **Punkt 2: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1014-54 Området syd for Geografisk Have med tilhørende kommuneplantillæg 60**

15/19683

### **Resumé**

Kolding Miniby ønsker at samle sine aktiviteter og udvide den eksisterende miniby på Christian 4 Vej. Social- og Sundhedsudvalget, Kulturudvalget samt Børne- og Uddannelsesudvalget ønsker at placere Terapihaven Floralund mellem Amfiscenen og Geografisk Have. Området er i Kommuneplan 2013-2025 udlagt som *område til fritidsformål*, men da den eksisterende lokalplan for området kun muliggør Amfiscenen med faciliteter, kræves et nyt plangrundlag for området.

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 1014-54 med tilhørende kommuneplantillæg 60, som muliggør, at de nye aktiviteter kan indpasses i området samtidig med, at områdets grønne præg og øvrige funktioner bevares.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 60 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 1014-54 Området syd for Geografisk Have – et område til fritidsformål godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.

### **Sagsfremstilling**

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

Plan- og Boligudvalget godkendte synopsis den 11. april 2016 om at igangsætte kommune – og lokalplanarbejde for Området syd for Geografisk Have.

Lokalplanen understøtter Kolding Byråds beslutning fra budget 2014 om at etablere en terapihave i Kolding Kommune.

At muliggøre en udvidelse af Kolding Miniby i lokalplanområdet understøtter Kulturudvalgets fokusområde 'Borgeren som medskabere', hvor Kolding Kommune understøtter virkelyst og engagement blandt kommunens borgere.

#### *Arealet syd for Geografisk Have*

Amfiscenen med tilhørende parkeringsplads blev etableret i 1998 syd for Geografisk Have. Området blev oprindeligt landskabsbearbejdet med geometriske former inspireret af elementer i Geografisk Have. Mod Christian 4 Vej mellem Geografisk Have og parkeringspladsen blev Kolding Miniby etableret i 2010.



Lokalplanafgrænsningen med de nuværende aktiviteter i og omkring lokalplanområdet.

Området er nu blevet udvalgt som placering for den nye kommunale terapihave Floralund. Sammen med et ønske om at udvide Kolding Miniby og flytte foreningens værkstedsfaciliteter til området får området nu et udvidet brug.

#### *Forslag til Kommuneplantillæg 60*

Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 60, med et nyt rammeområde i kommuneplanen med anvendelse til fritidsformål og med den specifikke anvendelse parkområde og ferie- og fritidsaktiviteter. Som supplerende bestemmelser foreslås, at bebyggelse til det for driften nødvendige tillades, men at det skal indpasses i området under hensyntagen til natur- og landskabsværdier. Det sker for at fastholde områdets gennemgående grønne præg og dets sammenhæng med nærmiljøet med Geografisk Have, kolonihaveområdet og det åbne landskab mod syd.

#### *Forslag til lokalplan 1014-54*

Lokalplanens bestemmelser er formulerede med henblik på at sikre byggemuligheder for de ønskede aktiviteter, men også at de indplaceres vel i områdets landskab og i forhold til hinanden.



Lokalplanområdet opdeles med delområder til de forskellige aktiviteter. Terapihaven opdeles i to dele for at muliggøre offentlig adgang.

Det grønne præg i området søges bevaret ved at udlægge specifikke byggefelter og begrænsninger på byggehøjder (6 meter) og materialeanvendelse. Facader skal være træbeklædte og tage belægges med tagpap, tegl eller fiberbetontagsten. Målet med bestemmelserne er også at fastholde samhørigheden i området og med Geografisk Have.

Med lokalplanen får Kolding Miniby mulighed for at opføre et nyt byggeri på op til 500 m<sup>2</sup> med værksteder, samlingslokale og toiletter.

Terapihaven får mulighed for at opføre et nyt drivhus på op til 50 m<sup>2</sup>, diverse mindre udhuse og et nyt byggeri på op til 300 m<sup>2</sup> med kontor, omklædning og møderum.

Amfiscenens byggemuligheder udvides også, så både toiletbygningen og backstagebygningen kan tilbygges.

#### *Trafik og parkering*

Adgangsvejen til området er Christian 4 Vej. Vejen er en almindelig boligvej uden fortov. De besøgende til Kolding Miniby ankommer gennem Geografisk Have.

Trafikken til området er i dag begrænset og parkeringspladsens kapacitet er tilstrækkelig i hverdagen. Parkeringspladsens nyere (2013) udformning giver en kapacitet på mere end 300 personbiler. Ved de største koncerter på Amfiscenen (+3000 tilskuere) kan parkeringsforhold ikke løses inden for lokalplanområdet.

Der er ikke aktuelle planer om at udbygge Christian 4 Vej eller etablere yderligere parkering i området.

#### *Støj*

En vigtig kvalitet i området, som har været afgørende for terapihavens placering i lokalplanområdet, er områdets rolige beliggenhed. Derfor har det i planprocessen været vigtigt at afklare brugsmønstre i området, således at terapihaven ikke vil blive en uheldig begrænsning på Amfiscenens anvendelse. Dette har Kulturudvalget udtrykt betænkelighed for. Som følge af planprocessen er der skabt gode kontakter mellem områdets nuværende og fremtidige brugere og aftalt interne spilleregler for hvem, der benytter området hvornår og hvordan. Samme proces har givet det resultat, at terapihaven starter med at benytte de eksisterende backstagefaciliteter ved Amfiscenen indtil haven etablerer egne toiletter og møderum.

#### *Miljøscreening*

Lokalplanen er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013). Kolding Kommunes miljøafdeling har i sin screening angivet en række anbefalinger, som er indarbejdet i lokalplanen, hvorfor miljøscreeningens konklusion er, at lokalplanens indvirkninger på miljøet vurderes hverken hver for sig eller samlet som væsentlige.

#### *Fremadrettet*

Det er stadig forvaltningens afsæt, at der fremadrettet skal udarbejdes en lokalplan for hele området. Når dette arbejde i gang sættes vil det også omfatte miniby, terapihaven og amfiscenen

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

Forslag lokalplan 1014-54 inkl. KP-tillæg 60.pdf

## **Punkt 3: Binderup Strand Camping - ansøgning om udlejningstilladelse efter campingreglementet**

15/9914

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen er i maj 2015 af naboer blevet bedt om at påtale en servitutkrænkelse på Binderup Strand Camping beliggende Kystvej 98. I forbindelse med besigtigelse i juni 2015 konstateredes, at ejendommen havde skiftet ejer, og at den nye ejer ikke havde ansøgt om udlejningstilladelse efter campingreglementet. En lovliggørelsessag blev derfor igangsat.

Gennem længere tid har forvaltningen været i dialog med ejers advokat om at indgive de nødvendige oplysninger og ansøgning om udlejningstilladelse. Således er der nu de fornødne oplysninger til at træffe afgørelse.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles en 5 års tidsbegrænset udlejningstilladelse efter campingreglementet på betingelse af, at campingreglementet overholdes og med nærmere placering af vinteropbevaring af vogne,

at der meddeles afslag på vintercampering og

at der de næste 5 år foretages årligt tilsyn efter campingreglementet.

### **Sagsfremstilling**

På baggrund af en naboanmeldelse om ulovligt opstillet campingvogn i servitutsikret udsigtsfelt, foretoges besigtigelse af Binderup Strand Camping i juni 2015. I forbindelse hermed konstateredes, at pladsen havde skiftet ejer, og at den nye ejer ikke havde ansøgt om fornøden udlejningstilladelse efter campingreglementet. Udover campingpladsen, har samme overtaget butik og restaurantdriften i Binderup Strand Pavillon.

Der er efter forvaltningens anmodning om lovliggørelse, den 20. juni 2015 ansøgt om ny udlejningstilladelse til fortsat drift af Binderup Strand Camping. Nuværende ejer, og dennes mand har siden marts 2015 været udlejer af campingpladsen efter den tidligere ejer. Udlejningstilladelser er personlige, og der skal derfor indhentes ny tilladelse i forbindelse med ejerskifte.

Formålet med campingreglementet er at sikre, at campingpladserne har en tilfredsstillende standard og ikke udvikler sig til sommerhuslignende områder eller helårsbeboelse. Endvidere skal campingreglementet medvirke til at skabe gode rammebetingelser for camping erhvervet under hensyn til de natur- og landskabsmæssige interesser.

#### *Eksisterende forhold*

Der er tale om en lille campingplads, som har været på stedet siden 1974. Pladsen har senest af Vejle Amt været godkendt til 14 enheder og med mulighed for vinteropbevaring på ca. 25 % af det godkendte areal på 2850 m<sup>2</sup> (som svarer til matr.nr. 7h og 7z's samlede areal).



**Luftfoto 2015 af Binderup Strand camping med 13 vogne opstillet bag Binderup Strand Pavillon, Kystvej 98 og 100.**

Ved besigtigelsen i juni 2015 konstateredes 13-14 campingvogne opstillet. Nogle syntes permanente med manglende nummerplader og faste konstruktioner under fortelte.

Naboer har klaget til kommunen over manglende ro og orden, generende parkering foran havelåger, løsgående hunde og rotteplager. Pladsen opleves af naboerne som skæmmende for området og kommunen anmodes om at følge op på, at ejer overholder lovgivningen.

Senest er anmeldt et ulovligt opført skur/depot. De af forholdene, som er kommunens myndighedsområde, er søgt afhjulpnet. Blandt andet er der lavet aftale om passende tømningsordning med et renovationsfirma, der er udarbejdet ordensregler og der er lavet id-oversigt over vogne og ejere. Udlejer har endvidere delvist fjernet faste genstande omkring campingenhederne.

Der er dog fortsat forhold som skal forbedres. Det er mundtligt indskærpet overfor udlejer, at overholde afstandsgrenser mellem campingenhederne og i forhold til bebyggelse og naboskel. Der har også været dialog om en forbedring af de hygiejniske forhold omkring toilet- og køkkenfaciliteter. Der er igangsat en lovliggørelsessag med hensyn til opført lagerbebyggelse.

Modsvarende har campingpladsens 20 brugere tilkendegivet, at de ønsker at værne om pladsen, som den har været i mange år. Der er 8 pladser som efter det oplyste er fastliggende pladser og 3 pladser som udbydes til korttidscamping.

#### *Anmodningen om lovliggørelse*

Ansøgningen af 20. juni 2015 er suppleret den 15. september 2015, hvorefter det vurderedes, at der ikke kunne gives tilladelse på det foreliggende grundlag.

- Det var ikke sandsynliggjort, at vinteropbevaring fandt sted ved sammenstilling af vognene.
- Der var ikke præsenteret en id-fortegnelse.
- Det var ikke dokumenteret, at vognene var mobile.
- Endelig gjordes opmærksom på, at der ikke har været tilladelse til vintercamping i den hidtidige drift.

I forbindelse med partshøring har ejers advokat fremsendt redegørelse for de nævnte forhold. Senest ved skrivelse af 11. marts 2016 og 11. maj 2016. Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles udlejningstilladelse, hvis der isoleret ses på campingreglementet. Dog med afslag til vintercamping. Det er vurderet, at tilladelsen bør tidsbegrænses med henblik på, at de resterende forhold omkring afstandskrav, bebyggelse, og hygiejniske forhold afhjælpes. Der bør foretages årlige tilsyn efter campingreglementet.

#### *Planforhold*

I 2014 blev vedtaget lokalplan 0931-61 for Binderup Strand sommerhusområde. Campingpladsen er beliggende i lokalplanens delområde 3, hvis anvendelse er fastlagt til sommerhusformål, og hvor der ikke må henstilles campingvogne. Heri er der lagt op til, at campingpladsen skal færdigomdannes til sommerhuse, ligesom det er påbegyndt på Kystvej 104A, B og C, hvor der før 2000 også var camping. Campingpladsen er således allerede udstykket til formålet.

En lokalplan medfører dog ikke handlepligt overfor eksisterende lovlige forhold. Derfor vurderer forvaltningen, at pladsen fortsat kan drives det pågældende sted, så længe der ikke er tale om ændring i campingpladsens anvendelse, udvidelse eller placering.

Ejendommen er i Kommuneplanen beliggende i område udpeget som værdifuldt landskab og kystnærhedszone. I de værdifulde landskabsområder må byggeri og anlæg ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Byggeri skal have høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt. I kystnærhedszonen skal hensynet til landskabet prioriteres højt ved både planlægning og administration.

#### *Dilemma*

Campingpladsen har været på stedet i mange år, og som hovedregel bør der normalt gives tilladelse til en ny ejer/forpagter til fortsat drift. Imod tilladelse i den konkrete sag taler imidlertid, at der er tale om en meget lille campingplads, som siden 2000 har påbegyndt reduktion/afvikling og som i en nyere lokalplan er udlagt til sommerhusformål. Hertil kommer, at der har været klager fra naboer om manglende overholdelse af diverse regler.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Godkendt.

## **Punkt 4: Igangsætning af kommune- og lokalplanlægning for ejendommen Fæstevej 5/Hyldvej 1A i Sdr. Stenderup**

16/11820

### **Resumé**

Hyldvej 1A/Fæstevej 5 er en landbrugsejendom i landzone på ca. 5,6 ha med bygninger beliggende lige uden for afgrænsningen af Sdr. Stenderup. Ingen af bygningerne er egentlige driftsbygninger og landbrugsjorden er bortforpagtet. På ejendommen har virksomheden Bjarnhoff A/S (belysningsarkitektur) etableret sig i nye bygninger i 2006.

Virksomheden har succes og et presserende behov for udvidelse af lagerfaciliteter med 440 m<sup>2</sup>. Der er søgt om byggetilladelse hertil.

By- og Udviklingsforvaltningen har vurderet, at det ønskede kræver nærmere planlægning. Virksomheden har fået landzonetilladelse til en mindre udvidelse i 2010. Med den aktuelle ansøgning er der tale om en udvidelse, som samlet set vil være en fordobling af den oprindelige virksomhed. Der skal træffes beslutning om igangsætning af en planproces.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der træffes beslutning om, at imødekomme ansøgningen ved igangsætning af en planproces med kommuneplanændring og lokalplan, der ændrer afgrænsningen af Sdr. Stenderup og udlægger ejendommen til blandet bolig og erhverv (byzone).

### **Sagsfremstilling**

#### *Baggrund og formål*

Hyldvej 1A/Fæstevej 5 er en landbrugsejendom på ca. 5,6 ha med bygninger beliggende i landzone lige uden for byzoneafgrænsningen af Sdr. Stenderup. På ejendommen har virksomheden Bjarnhoff A/S (belysningsarkitektur) etableret sig i nye bygninger færdigmeldt i 2006, som ifølge BBR udgør 599 m<sup>2</sup> inklusiv en udvidelse på 100 m<sup>2</sup> i 2010.

Herudover er der 195 m<sup>2</sup> bolig opført 2006 og 185 m<sup>2</sup> udhus opført i 1962 som stald. Landbrugsjorden er bortforpagtet.





Den eksisterende bebyggelse. Stuehus og erhverv.

Virksomheden Bjarnhoff A/S sælger belysningsarkitektur nationalt og internationalt. Virksomheden har succes og et presserende behov for udvidelse af lagerfaciliteter med 440 m<sup>2</sup>. Der er 9 ansatte og en oplyst gennemsnitlig varelevering på 2 varevogne pr. dag. Ansøger har gjort opmærksom på, at behovet for yderligere plads er tvingende nødvendigt for at kunne opretholde virksomheden på nuværende placering.



Luftfoto 2015. Rød er ønsket udvidelse. Lyserrød er byzoneafgrænsningen af Sdr. Stenderup.

#### Planforhold og praksis

I landzone må der ikke uden tilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer (Planlovens § 35). Undtaget er udvidelse af mindre virksomheder, som er lovligt etableret i overflødiggjorte driftsbygninger. Ved "mindre erhvervsvirksomheder" forstås efter lovbemærkningerne til planloven en virksomhed med indtil 5 ansatte, og ved "mindre udvidelser" forstås ikke væsentligt over 500 m<sup>2</sup>. Den aktuelle virksomhed er ikke omfattet af denne undtagelse, da der med 9 ansatte og en allerede foretagne udvidelse i 2010 ikke er tale om en mindre virksomhed. Med den aktuelle ansøgning er der tale om en udvidelse, som vil medføre, at virksomhedens bygningsareal (i ikke overflødiggjorte landbrugsbygninger) vil være i alt 1039 m<sup>2</sup>.

Det er kommunens generelle praksis at henvise større erhvervsvirksomheder til egentlige erhvervsområder, som er udlagt hertil gennem kommune- og lokalplanlægning. Det kan oplyses, at Teknologisk Institut på Gl. Ålbovej i Sdr. Stenderup, som har udvidet inden for de senere år, er beliggende i et område, som i kommuneplanen er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder, som skal søges forbeholdt landbrugsdrift. Ejendommen er desuden beliggende i kystnærhedszonen, hvor hensynet til de landskabelige interesser skal prioriteres højt ved planlægning og administration.

En skærpende omstændighed er, at ejendommen er beliggende lige uden for byzonegrænsen om Sdr. Stenderup, og at virksomhedens karakter adskiller sig væsentligt fra landbrugserhverv. Afgrænsningen er i sin tid fastlagt for at tilgodese og sikre det bevaringsværdige landsbymiljø i Sdr. Stenderup.

#### Vurdering

Ved en udvidelse af virksomheden er der risiko for en yderligere udviskning af grænsen mellem by og land i strid med planlovens hovedformål. Af samme årsag vurderer forvaltningen, at en landzonetilladelse vil være i strid med planlovens og kommuneplanens hensyn. Det er derfor forvaltningens vurdering, at en imødekommelse af den ansøgte udvidelse bør ske på baggrund af en egentlig planlægning, hvor også offentligheden høres og inddrages.

#### Planlægningens indhold

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

Afgrænsning af planområdet vil ske i dialog med ansøger.

Fokuspunkter i det videre arbejde henimod et kommune- og lokalplanforslag vil være

- Afklaring med Erhvervsstyrelsen, om ejendommens overførsel til byzone vil være i overensstemmelse med statens interesser
- Indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen (forudgående offentlighed) forud for kommuneplantillæg
- Opgørelse af supplerende kloaktilslutningsbidrag ved overførsel til byzone
- Placeringen af byggeriet i forhold til landskabet og de bevaringsværdige sammenhænge i Sdr. Stenderup
- Trafikbetjening og parkering
- Miljøscreening

Forvaltningen vil arbejde for, at en endelig godkendt lokalplan kan være klar marts 2017.

#### *Trafik*

Virksomheden har vejadgang fra nord ad Hyldvej, som er en offentlig grusvej. Der er oplyst, at udvidelsen vil give en samlet trafik på 2 varevogne pr. dag. Hertil kommer de 9 ansattes kørsel. Der er ikke salg direkte fra ejendommen, så der vil ikke komme egentlige kundestrømme. Ansøger har forespurgt på, om vejen kan asfalteres. Efter Lov om offentlige veje § 8, stk. 2 er det kommunen, der skal afholde udgifter til vedligeholdelse og istandsættelse. Der kan derfor ikke laves aftale om privates bidrag til dette arbejde. Kolding Kommune har ikke aktuelle planer om forbedring eller istandsættelse af vejen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Godkendt.

#### **Bilag**

Ansøgning og visualisering -Bjarnhoff AS Hyldvej 1A.pdf

Hyldvej 1A\_luftfoto før og nu.pdf

## Punkt 5: Synopsis for lokalplan ved Gl. Møllevej i Lunderskov

16/14278

### Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget en ansøgning om lokalplanlægning for 3 boliggrunde ved Gl. Møllevej i Lunderskov.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og Udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan for boligbebyggelse i form af åben-lav boligbyggeri på Gl. Møllevej i Lunderskov

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel fra Lunderskov Nybyg om at udvikle 3 matrikler til boligformål. Matriklerne er beliggende ved Gl. Møllevej i Lunderskov.

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

#### Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at skabe øget bosætning og sikre, at der er varieret boligudbud i hele kommunen.

#### Baggrund og formål

De 3 matrikler er i dag en del af lokalplan 1112-11, hvor de er udlagt til grønt område.



Baggrunden for lokalplanen var at imødekomme et ønske om at omdanne erhvervsområdet ved LM Glasfibers gamle fabriksområde i Lunderskov til boligformål. Det skal være et varieret boligområde med åben-lav, tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager samt etageboligbebyggelse i op til 3 etager.

En væsentlig del af lokalplanen er, at arealerne mellem boligerne udlægges i en grøn struktur, der kæder området sammen omkring en grøn kile centralt i området. De 3 grunde indgår i denne struktur.

Det er ikke lykkedes at realisere lokalplanen.



Lunderskov Nybyg har nu erhvervet de 3 grunde og ønsker at opføre boliger på grundene. Dette er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan, hvor der skal udarbejdes ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

En ny lokalplan vil påvirke denne grønne struktur, som er tænkt for området.

Dilemmaet i forespørgslen er, at en ændring af anvendelsen af de 3 grunde vil åbne op for, at den oprindelige ide med udvikling af det gamle erhvervsområde ikke fastholdes. Samtidigt kan det konstateres, at det ikke er lykkedes at realisere omdannelsen af erhvervsområdet. Lokalplanen er fra 2011.

Det er Forvaltningens anbefaling, at forespørgslen i mødekommes, og der igangsættes udarbejdelse af lokalplan. Baggrunden er, at det kan konstateres, at det svært at realisere så store lokalplaner, som fremadrettet måske med fordel kan opdeles i etaper. Derudover er de 3 grunde udstykket, og der er vejadgang til området.

#### Lokalplanens indhold

Lokalplanen vil udlægge området til boligformål i form af åben-alm boligbebyggelse

Der er vejadgang til de 3 matrikler, så der skal ikke ske udbygning i forhold til det offentlige vejsystem. I forhold til andre forsyningsmæssige forhold skal de vurderes nærmere i en planproces.

Et særligt fokus vil være, hvordan grundene kan bebygges, da der er terrænforskelle på grundene. Dette vil ske i dialog med ansøger.

Det skal anbefales, at hvis lokalplanlægningen igangsættes, så skal bygherre bidrage til udarbejdelsen af lokalplanen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Godkendt.

## Punkt 6: Henvendelse om erhvervsudlæg ved Trianglen/Dons Landevej

16/14795

### Resumé

Lodsejer af matrikel nr. 3q, Bramdrup By, Nr. Bramdrup, har henvendt sig til forvaltningen med henblik på at få aktiveret dele af sin matrikel til erhvervsområde.

By- og Udviklingsforvaltningen har vurderet, at dette ikke er muligt at realisere af hensyn til den eksisterende planlægning og af hensyn til det omgivende landskab og miljø.

Lodsejeren er orienteret om dette.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan- og Boligudvalget tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Orientering om dialog med ejer af matrikler ved Trianglen og Dons Landevej.

Det ansøgte areal fremgår af nedenstående kort, hvoraf gældende planafgrænsninger, kommuneplanudpegninger og højdekurver også fremgår:



Samlet vurdering på ønsket om arealudlæg til erhvervsformål

Et nyt erhvervsudlæg nord for vejføringen af Trianglen/Dons Landevej, vil være i strid med kommuneplanens retningslinjer og den konkrete vurdering, som lå til grund for afgrænsning af det eksisterende erhvervsområde, herunder jf. naturbeskyttelsesloven og i forhold til etablering af en klar grænse mellem by og land/landskabet. Vejføringens placering er desuden gjort ud fra konkrete overvejelser, om at skabe mest mulig bebyggelsesareal inden for erhvervsudlægget.

Baggrund for henvendelse

Den 21. marts 2016 blev der afholdt møde mellem Planafdelingen og den pågældende lodsejer (ansøger), hvor denne blev forelagt ovenstående vurdering.

Baggrunden for mødet var, at der i slutningen af 2015 var mundtlig drøftelse mellem ansøger og Planafdelingen om udviklingsmuligheder i tilknytning til hans arealer i området. Planafdelingen modtog i forlængelse heraf i december 2015 en skriftlig henvendelse om mulighed for det konkrete erhvervsudlæg svarende til ca. 1,7 ha, som også fremgår af kortet ovenfor (den samlede matrikel svarer til ca. 14 ha).

Henvendelsen har yderligere tråde tilbage til tidligere korrespondance mellem ansøger og Planafdelingen, hvor ansøger forespurte på, 1) hvilke planmæssige registreringer, der forefindes på den pågældende matrikel, 2) om dele af ejendommen er udlagt til erhvervsjord og 3) hvorvidt arealerne reelt set kan anvendes til det formål. På den baggrund blev ansøger orienteret pr. e-mail den 29. januar 2015 om forholdene på hans matrikel og de eksisterende planafgrænsninger - herunder baggrunden for fastlæggelse af vejføringen af Trianglen, og intentionerne bag den planmæssige udformning af det tilstødende erhvervsområde Bramdrup Erhvervspark (Rammeområde 0715-E2 "Bramdrup Mark"), samt grænsen mellem by og landskab.

Ansøgers matrikel overlappes nogle enkelte steder af det tilstødende kommune- og lokalplanlagte erhvervsområde. Ansøger blev i ovennævnte orientering oplyst om, at disse uoverensstemmelser/unøjagtigheder i den nuværende planafgrænsning vil kunne tilrettes ved en efterfølgende procedure, så der opnås overensstemmelse mellem intentioner og planforhold. De pågældende unøjagtigheder, med overlap af byzoneafgrænsningen som følge af lokalplan for erhvervsområde "Bramdrup Mark", har ikke haft nogen betydning for ejendomsbeskatningen set ift. matrikel 3q.

Udgangspunktet for mødet med ansøger den 21. marts 2016 var netop ovenstående tilgang, og generelt har der ikke på noget tidspunkt fra Planafdelingens side været stillet i udsigt, at området nord for den nuværende vejføring af Trianglen kan udnyttes til erhvervsudvikling.

Baggrund for eksisterende erhvervsområdes udformning

Dons Landevej/Trianglen ligger, som de øvrige erhvervsområder ved Bramdrupdam, på et plateau, som mod vest gennemskæres af en række ådale/lavninger, der udgør en af forgreningerne af det kuperede landskab omkring Almind og Vester Nebel ådalene, som omfatter Donssøerne, Stallerup Sø og Ferup Sø.

Byudvikling på plateauerne og friholdelse af ådale og regnvandskiler er en tilgang, der bruges hele vejen rundt om og i Kolding By (Dalby Møllebæk, Hylkedalen, Kolding Ådal, Alpedalen, Marielundkilen). Dette giver både gode byområder og attraktive, rekreative landskabsoplevelser inden for kort afstand af hinanden. Tilgangen bruges f.eks. også i forbindelse med mindre landskabstræk inde i selve Bramdrup Erhvervspark/Industripark for at give herligheds- og naturværdi til området.

Nord for Dons Landevej skræner terrænet ned mod et engområde.

Området nord for vejen er i kommuneplanen samt efter naturbeskyttelsesloven, helt eller delvist udpeget som:

- Værdifuldt landskab: I områder udpeget som Værdifuldt landskab skal "de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier" sikres.
- Økologisk forbindelsesområde: I de udpegede (potentielle) økologiske forbindelsesområder "skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen ... ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder...".
- Naturareal/Beskyttede naturtyper: (Naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen er delvist omfattet af en udpegning som eng. Der må ikke ske tilstandsændringer.
- Den rekreative sti vest for området, Troldhedebanestien, er udpeget som en regional cykelrute og er en af de vigtigste rekreative stier i kommunen, der skaber forbindelse fra Kolding og Brandrupdam til natur- og kulturlandskabet omkring Donssøerne og Ferup Sø. Efter kommuneplanen må "... Dispositioner, som forhindrer opretholdelsen eller forringer værdien af nationale og regionale vandre- og cykelruter, ... ikke foretages."

- Skovrejsningsområde hhv. skovrejsning Uønsket samt Lavbundsareal (mindre væsentlige udpegninger i forhold til ovenstående)

I forhold til den gældende lokalplan er der tidligere sket en korrektion af afgrænsningen mellem erhvervsområdet og landskabet, hvor der blev ligeligt "givet og taget" mindre arealer til natur- henholdsvis erhvervsformål. Som en del af denne fastlæggelse, var der en nærmere afklaring af de landskabs- og naturværdier, der tidligere lå til grund for rammeområdets afgrænsning i landskabet. I den sammenhæng var Natur & Vands vurdering, at de delområder af det hidtidige erhvervsområde, der blev "afgivet" til ny natur nord for vejføringen, svarede nogenlunde til det hidtidige areal med ny natur, der blev "afgivet" til erhvervsområdet syd for vejføringen. Dermed var der derfra ingen indvendinger. I kommunens efterfølgende henvendelse til de statslige myndigheder (dengang repræsenteret ved Miljøcenter Odense), blev ovenstående en præmis for vejens fastlæggelse og den gensidige arealoverførsel. Miljøcentret modsatte sig dermed ikke ændring af afgrænsningen.

Den omtalte korrektion skete for at fordelingsvejen Dons Landevej/Trianglen, kunne få så nordlig en placering som muligt, og dermed give en bedre udnyttelse af erhvervsområdet. Vejen danner således nu grænse mellem den kuperede del af landskabet og plateauet til byudvikling/ erhvervsformål. Undtaget er dog et teknisk anlæg i form af et regnvandsbassin nord for vejen. Når området udnyttes, vil vejen danne en tydelig arrondering af byen mod landskabet, uden at sløre det kuperede landskab unødigt. Den ændrede afgrænsning er således hensigtsmæssig i forhold til de hensyn, der skal tages efter Planloven, om at bibeholde en tydelig grænse mellem land og by.

Nedenfor streetview-billeder af udsigten mod nord til ansøgte areal langs Trianglen/Dons Landevej.



## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Orienteringen blev taget til efterretning.

# Punkt 7: Anmodning om fritagelse for bopælspligt i henhold til Boligreguleringsloven

16/13245

## Resumé

Ejeren af Engløkke 25, Agtrup, 6091 Bjert har ansøgt om samtykke i henhold til Boligreguleringslovens § 50 stk. 2, således ejendommen undtages for bopælspligt.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kolding Kommune meddeler samtykke til, at ejendommen Engløkke 25, Agtrup, af boligens ejer, tages i brug til midlertidig benyttelse, samt at boligen efterfølgende af den samme ejer, på ny kan tages i brug til helårsbeboelse uden ansøgning om samtykke hertil fra Byrådet.

## Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget en anmodning om fritagelse for bopælspligt for ejendommen Engløkke 25, Agtrup.

Ansøgerne er bosat i England, men har nær tilknytning til Kolding området, hvor ægteparet er opvokset og hvor begges forældre er bosat.

Ejendommen har tidligere været ejet af den ene ansøgers forældre og været anvendt til beboelse samt en mindre frisørsalon.



Ejendommen er i BBR registreret med 94 m<sup>2</sup> beboelse (4 vær.) og 10m<sup>2</sup> (1 vær.) erhverv. Ejendommen er opført i 1961.

Ansøgerne har købt ejendommen med henblik på at anvende boligen, når de er i Danmark, da begges forældre er flyttet på plejehjem/ældrebolig og dermed ikke har overnatningsmuligheder.

### Lovgivning

Kolding Kommune er omfattet af Lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Boligreguleringsloven).

Efter Boligreguleringslovens § 50 stk. 2, gælder, at kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke til, at en helårsbolig af boligens ejer tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, og at boligen efterfølgende af den samme ejer på ny tages i brug til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om samtykke hertil fra kommunalbestyrelsen.

### Forvaltningens bemærkninger

Plan- og Boligudvalget har på møde 11. januar 2016, givet forhåndssamtykke i en lignende sag, hvor en politiker ønskede samtykke efter Boligreguleringslovens § 52 stk. 2.

Sagen forelægges udvalget, da der ikke er givet delegation til forvaltningen.

Bestemmelserne i Boligreguleringslovens § 50 stk. 2, giver mulighed for, at ejeren af en helårsbolig, kan opnå samtykke til benyttelse af helårsboligen til sommerhus eller lignende midlertidig benyttelse.

Da det kun er ejeren af en helårsbolig, der kan opnå samtykke til midlertidig benyttelse og dermed ikke være omfattet af bopælspligten, og da boligen kun må benyttes af ejeren og der ikke må ske udlejning af boligen til sommerboligformål eller lignende, finder forvaltningen, at konsekvenserne ved at meddele samtykke er meget begrænsede.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

Ansøgning om dispensation

## **Punkt 8: Salg af mindre arealer tilhørende Arbejdernes Andels-Boligforening afdeling 21 og 22**

16/14223

### **Resumé**

I forbindelse med udbygningen af infrastrukturen omkring Sygehus Lillebælt, har kommunen behov for at erhverve arealer ved Skovvangen og Skovparken – tilhørende Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) afdeling 21 og 22. Kommunen skal som tilsynsmyndighed med det støttede byggeri godkende salg af en almen boligorganisations ejendom.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kolding Kommune som tilsynsmyndighed med det støttede byggeri godkender, at Arbejdernes Andels-Boligforening afdeling 21 frasælger 23 m<sup>2</sup> af matr. nr. 185ay Kolding Markjorder 4. Afd., og at Arbejdernes Andels-Boligforening afdeling 22 frasælger 101 m<sup>2</sup> af matr.nr. 50h Kolding Markjorder 2. Afd. for 300 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til i alt 37.200 kr. og på vilkår om, at kommunen afholder alle udgifter i forbindelse med erhvervelsen, herunder udgifter i forbindelse med udstykning.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med udbygningen af infrastrukturen omkring Sygehus Lillebælt, har Byrådet tidligere den 18. maj 2015 godkendt, at Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB), afdeling 21 solgte et mindre areal til Kolding Kommune.

Det næste projekt i forbindelse med udbygningen af infrastrukturen omkring Sygehus Lillebælt indebærer en udbygning af krydset ved Skovvangen/Skovparken, hvor der ligeledes skal etableres svingbaner og senere signalreguleret kryds.

Kommunen har derfor behov for at erhverve arealer på begge sider af Skovparken og Skovvangen, som vist på kortbilag. Arealerne tilhører AAB afdeling 21 og 22.



Arealbehovet er opgjort til ca. 101 m<sup>2</sup> af matr.nr. 50h Kolding Markjorder 2. Afd. tilhørende AAB, afdeling 22, og ca. 23 m<sup>2</sup> af matr.nr. 185ay Kolding Markjorder 4. Afd. tilhørende AAB, afdeling 21. Arealbehovet er opgjort til i alt ca. 124 m<sup>2</sup>. Arealerne er markeret med rødt på kortbilaget.

AAB og By- og Udviklingsforvaltningen har aftalt følgende omkring salget af arealet:

- Salgssummen er aftalt til 300 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 37.200 kr.
- Kommunen betaler handelsomkostninger og udstykningsomkostninger
- Overtagelse i 2016
- Der udarbejdes tidsplaner for arbejdet til AAB

Afhændelse af en almenboligorganisations ejendom skal ske til markedsprisen, og når der er tale om et salg til en kommune, vurderes ejendommen af vurderingsmyndigheden. Denne vurdering er ved at blive indhentet.

Det er oplyst, at By- og Udviklingsforvaltningen vurderer, at den aftalte pris er i overensstemmelse med markedsværdien for tilsvarende jorder i Kolding by. Der henvises til kommunens tidligere køb af arealet på Skovvejen (del af matr.nr. 185ay Kolding Markjorder 4. Afd.) i 2015, som ligeledes blev handlet for 300 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Det følger af almenboliglovens bestemmelser, at salg af en afdelings ejendom skal besluttes af boligorganisationens øverste myndighed. Boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte at delegerer kompetencen til boligorganisationens bestyrelse. Salget af arealerne er godkendt i henholdsvis afdeling 21 og 22, og AAB's bestyrelse forventes at godkende salget på møde den 28. september 2016. Salget er betinget af godkendelse i AAB's bestyrelse.

Endvidere følger det af almenboliglovens bestemmelser, at afhændelse af en boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunen som tilsynsmyndighed.

Ifølge delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal sager vedrørende salg af en almen boligorganisations ejendom endeligt godkendes af Byrådet.

## Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Punkt 9: Kommuneansøgning om optagelse af lån med 100 % kommunegaranti vedr. afd. 18 - AAB Kolding**

16/12324

### **Resumé**

Bovia har på vegne af AAB Kolding, afdeling 18 – Engstien 4-10, Kolding ansøgt om kommunens godkendelse af lånoptagelse i forbindelse med udskiftning af klimaskærm inklusiv efterisolering af loft og facade. Der søges ligeledes om 100 % kommunal garanti for lånoptagelsen.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udstedelse af pantebrev på 3.472.000 kr. godkendes,

at der ydes 100 % kommunegaranti på lånet.

### **Sagsfremstilling**

Bovia søger på vegne af AAB Kolding afdeling 18, Engstien 4-10, Kolding om tilladelse til optagelse af realkreditlån på 3.472.000 kr. med 100 % kommunegaranti til finansiering af udskiftning af klimaskærm inklusiv efterisolering af loft og facader.

Afdelingen består af 32 almene familieboliger opført som etagebyggeri samt 12 garager/carporte. Boligerne dækker over et samlet areal på ca. 2.500 m<sup>2</sup> og ejendommen er ibrugtaget i år 1960.

De bygningsmæssige problemstillingen består kort sagt i, at den eksisterende tagbelægning er nedslidt med begyndende fugtgennemtrængning hvorfor en udskiftning er nødvendig. Dette gøres ved at fjerne det gamle lag tagpap og efterfølgende at montere 2 nye lag tagpap, som kræver minimal vedligeholdelse i fremtiden. I samme forbindelse efterisoleres alle lofter med 150 mm isolering og udvendige facader efterisoleres med 195 mm isolering grundet gentagne problemer med skimmelangreb som følge af kolde ydervægge. Facaden beklædes afslutningsvis med lys skærmtegl.

Den samlede anlægsudgift for projektet udgør 3.722.000 kr. som agtes finansieret på følgende måde:

Egne midler	250.000 kr.
30-årigt realkreditlån	3.472.000 kr.
I alt	3.722.000 kr.

Bovia oplyser, at projektet forventes at medføre en huslejestigning på ca. 13 % eller gennemsnitligt ca. 85 kr./m<sup>2</sup>/år, når der ikke indregnes de energibesparelser som efterisoleringsarbejderne uvilkårligt vil medføre. Den nuværende gennemsnitlige leje udgør ca. 646 kr./m<sup>2</sup>/år og efter gennemførelsen af de planlagte arbejder vil den gennemsnitlige leje således stige til ca. 731 kr./m<sup>2</sup>/år. Lejeniveauet i afdelingen vurderes fortsat at ligge på et acceptabelt niveau, særligt når der også tages højde for de reducerede forbrugsudgifter til varme som projektet vil medføre. Til sammenligning kan det oplyses at lejeniveauet for almene familieboliger i kommunen ligger på ca. 500-920 kr./m<sup>2</sup>/år.

Projektet er blevet behandlet og godkendt på beboermøde den 10. september 2015 og projektet er endvidere godkendt af AAB's bestyrelse i forbindelse med bestyrelsesmøde afholdt den 15. juni 2016

En gennemførelse af projektet forudsætter kommunens og kreditforeningens godkendelse af lånoptagelsen.

I medfør af almenboligloven samt bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. kan udstedelse af pantebreve i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kun ske med Byrådets godkendelse.

Der er ikke i almenboligloven generel hjemmel til, at kommunen yder garanti for udstøttede lån til forbedringer i det eksisterende almene byggeri. Efter almenboliglovens § 98 kan kommunen dog yde garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Garantien ydes for den del af lånet, der på lånetidspunktet har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens markedsværdi. Begrebet ekstraordinære renoveringsarbejder er ikke fastlagt i lovens forarbejder eller i vejledning om drift af almene boliger. Socialministeriet har i en vejledende udtalelse i maj 2010 udtalt, at det er almindeligt antaget, at det er kommunen der beslutter, hvilke arbejder der kan betragtes som ekstraordinære renoveringsarbejder, og at der er et vist rum for fortolkning. Der er ikke hjemmel til at garantere for lån til rene forbedringsarbejder. Kommunale garantier som udstedes med hjemmel i almenboligloven medregnes ikke i kommunens låneramme jf. lånebekendtgørelsens § 3 stk. 2.

Det vurderes, at det ansøgte projekt har karakter af at være ekstraordinært, idet der er tale om nødvendige arbejder for at sikre afdelingens fremtidige drift og for at undgå at ejendommen forfalder med udlejningsproblemer til følge.

Lånet forventes at få pantsikkerhed ud over 60 % af den af realkreditinstituttet beregnede markedsværdi, og Byrådet kan træffe beslutning om at stille den fornødne kommunegaranti for lånet.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## Punkt 10: Årlig statusorientering vedrørende låneomlægninger hos boligorganisationerne

15/14407

### Resumé

Byrådet godkendte den 22. juni 2015, at By- og Udviklingsforvaltningen fremadrettet bemyndiges til at godkende lånekonverteringer hos boligorganisationerne, som medfører vedståelse af tidligere meddelte kommunal garantier, såfremt betingelserne i konverteringsbekendtgørelses § 5 er overholdt. Forvaltningen fremlægger en statusorientering med en oversigt over de godkendte låneomlægninger.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 22. juni 2015 at delegere kompetencen til By- og Udviklingsforvaltningen til fremadrettet at godkende lånekonverteringer som medfører vedståelse af tidligere meddelte kommunale garantier, såfremt betingelserne i konverteringsbekendtgørelses § 5 er overholdt. By- og Udviklingsforvaltningen har i perioden siden seneste statusorientering til Plan- og Boligudvalget den 14. september 2015 modtaget en række anmodninger om lånekonverteringer fra boligorganisationerne i kommunen. Ved en del af konverteringerne har der været tilknyttet kommunale garantier på lånene som ønskedes omlagt samt efterstående lån.

Af nedenstående oversigt fremgår de anmodninger om låneomlægninger, der modtaget og godkendt i perioden fra den 14. september 2015 til den 18. august 2016.

<b>Lejerbo</b>				
Afdeling	Dato for godkendelse	Oprindeligt lån	Nyt lån	Kommunal garantiprocent på det omlagte låne
101-0	21.10.15	1.835.000	1.209.000	100
	28.07.16	1.315.000	1.259.000	0
	28.07.16	2.221.000	2.104.000	0
165-3	29.07.16	3.792.000	3.542.000	0
<b>AAB</b>				
Afdeling				
55	14.04.16	745.000	561.000	0
23	14.04.16	2.962.000	2.610.000	0

5	14.04.16	3.388.000	3.038.000	0
74	14.04.16	2.465.000	1.964.000	0
76	14.04.16	8.625.000	8.112.000	0
6	14.04.16	4.798.000	4.339.000	0
1	14.04.16	4.860.000	4.147.000	0
22	14.04.16	11.788.000	11.061.000	24,52
42	14.04.16	4.695.000	4.358.000	83,11
73	14.04.16	2.935.000	2.336.000	49,34
<b>Varde Bolig Administration</b>				
Afdeling				
3	26.01.16	1.600.000	1.310.000	0
	24.06.16	1.637.000	1.297.000	0
	24.06.16	1.397.000	1.089.000	0
<b>Domea Lunderskov- Kolding</b>				
Afdeling				
122-02	01.08.16	8.950.000	6.413.000	0

Alle konverteringerne overholder bestemmelserne i konverteringsbekendtgørelsen. Bekendtgørelsens § 5 fastlægger generelle betingelser for konvertering af realkreditlån i støttet byggeri, herunder betingelser i forhold til låneprovenu, bruttoydelsens størrelse og lånets løbetid mv. Når de i § 5 nævnte betingelser er opfyldt, er kommunen forpligtet til at godkende konverteringen, vedstå garantier, samt give tilladelse til udstedelse af pantebrev efter almenboliglovens § 29. Såfremt bestemmelserne i konverteringsbekendtgørelsens § 5 er overholdt, har boligorganisationerne ret til at konvertere lån og efterfølgende indhente kommunens godkendelse jf. bekendtgørelsens § 12.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Godkendt.

# Punkt 11: Status på Byens PlankeVÆRKER

15/4767

## Resumé

Kulturdvalget og Plan- og Boligudvalget har besluttet, at nogle af de mange byggepladser, der lige nu skyder op i Kolding, skal være lidt sjovere at kigge på. Byens PlankeVÆRKER hedder projektet og flere projekter er allerede undervejs, bl.a. Kolding Sundhedscenter etape II og City Kolding, hvor en kampagne for at indhente forslag netop er skudt i gang.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Kulturdvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at begge udvalg tager orienteringen til efterretning.

## Sagsfremstilling

Kulturdvalget og Plan- og Boligudvalget godkendte den 9. marts 2016 forvaltningens oplæg til realisering af projektet Byens Hegn i 2016 (herefter Byens PlankeVÆRKER) – en forskønnelse af byggehegnene omkring byggepladser i Kolding by.

Oplægget indeholdt følgende byggeprojekter: Kolding Sundhedscenter etape II (Kolding Kommune), Ndr. Ringvej (DOMEA), Klostergården (DOMEA), Engstien (Danica Ejendomme). Sidstnævnte er sidenhen udgået som projektlokalitet i 2016, da der pågår overvejelser hos bygherren om ejendommens anvendelse – og derfor har forvaltningen taget et nyt projekt ind i stedet i form af de 2 finanshuse, der opføres i Design City (Bjert Invest og KPC). Sidstnævnte projekt var ikke offentliggjort i marts, hvor sagen blev behandlet.

Der er afsat en økonomisk ramme på i alt 60.000 kr. til Byens PlankeVÆRKER.

By- og Udviklingsforvaltningen kan oplyse følgende status på ovennævnte projekter:

### *Kolding Sundhedscenter etape II*

Kolding Kommunes grafikerteam har udarbejdet en udsmykning til hegnene omkring byggepladsen. Udsmykningen indeholder billedelementer, som viser, hvad sundhedscentret står for og indeholder. Layoutet tager udgangspunkt i Kolding Kommunes nye designmanual og er endvidere koblet op med Kolding Kommunes projekt Byggeboom <https://www.byggeboom.kolding.dk>

PlankeVÆRKET stod klar ved første spadestik den 22. august 2016.



PlankeVÆRKET ved Kolding Sundhedscenter.

### *Design City*

Kolding Kommune har igangsat en kampagne, som efterlyser kunstprojekter til byggeplads-hegnet omkring Design City. Det er her Danske Bank og Sydbank går i gang med at bygge nye finanshuse. Bjert Invest har suppleret kommunens tilskud med 10.000 kr., så der tilsammen er afsat 30.000 kr. til at udføre kunstværket.

Det er Kolding Kommune og bygherrer på de to byggerier, der udvælger det rette projekt ud fra udformning og idé, som skal være spændende og dekorativt og fylde eller 'aktivere' hegnet, der er 1,8 meter højt og 90 meter langt. Kunstværket kan være street art, maleri, grafik eller noget helt andet. Deadline for at indsende forslag er den 5. september 2016 og den valgte kunstner får besked i uge 36. Projektet forventes at stå færdig primo oktober. Forvaltningen kan oplyse, at der allerede efter kort tid har været stor interesse for og opmærksomhed omkring projektet.



PlankeVÆRKET ved Design City, som venter på at blive udsmykket.

Udvalgene kan læse mere om konkurrencen og projektet via linket her: <https://www.kolding.dk/byens-plankevaerker>

### *Ndr. Ringvej og Klostergården*

De næste projekter er byggeriet af nye boliger på henholdsvis Ndr. Ringvej og Klostergården. Forvaltningen er i dialog med bygherrer, som ved begge projekter er DOMEA. Som ved Design City arbejdes der her med en lignende tilgang til igangsættelsen af Byens PlankeVÆRKER såvel med udsmykning som med eventuelle midlertidige og involverende aktiviteter.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Orienteringen blev taget til efterretning.

### **Beslutning Kulturudvalget den 14-09-2016**

Taget til efterretning

## **Punkt 12: Deklaration lyst på Kystvej 40B, Bjert**

15/11740

### **Resumé**

Kolding Kommune solgte i 2013 en ubebygget sommerhusgrund. På grunden er lyst en deklARATION fra 1947, som bestemmer, at der skal være 20 m fra byggeri til vejskel. Køberne mener, de er blevet lovet, at de kunne bygge tættere på vejskel, og mener, at kommunen skal fjerne deklARATIONEN. Forvaltningen vurderer, at der ikke er hjemmel til at lade deklARATIONEN aflyse. Det afvises, at der er afgivet nogen løfter herom.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Kolding Kommune har siden 2015 ført en korrespondance med køberne af ejendommen Kystvej 40B, Lotte Tønder og Carsten Jensen om, hvorvidt kommunen skal aflyse en deklARATION, der er lyst på Kystvej 40B, idet deklARATIONEN begrænser mulighederne for byggeri på grunden.

DeklARATIONEN er pålagt af en privat udstykker i 1947 og hviler på 17 sommerhusgrunde i området ved Binderup Strand. DeklARATIONEN bestemmer bl.a., at der skal være mindst 20 m fra vejskel til bebyggelse, og at grunden mellem vejskel og bebyggelse skal forsynes med beplantning efter en særlig beplantningsplan, som ikke må fjernes igen.

Kommunen udbød og solgte i august 2013 de to ubebyggede sommerhusgrunde, Kystvej 40A og Kystvej 40B. DeklARATIONEN var vedlagt udbudsmaterialet. Kort efter købet af Kystvej 40B begyndte Lotte Tønder og Carsten Jensen at forberede byggeriet af et sommerhus. Kommunen udstedte endelig byggetilladelse i foråret 2015 til et hus, der ligger 8,40 m fra vejskel. Huset er ikke opført endnu, men der er udlagt sandpude.

I 2014 vedtog kommunen en ny lokalplan for hele sommerhusområdet ved Binderup Strand. Lokalplanen tillader bebyggelse 5 m fra vejskel. Ifølge lokalplanen bortfalder deklARATIONER, der er uforenelige med lokalplanen, men deklARATIONEN fra 1947 samt to andre deklARATIONER blev ikke ophævet, da kommunen fandt, at de kun var skærpende i forhold til lokalplanen men ikke uforenelige med lokalplanen.

Lotte Tønder og Carsten Jensen siger, at de fik at vide under lokalplanprocessen, at lokalplanen ville tilsidesætte deklARATIONEN. Lotte Tønder og Carsten Jensen siger også, at kommunen udtalte under udbudsprocessen, at de kunne bygge 13 m fra vejskel lige som ejeren af Kystvej 38. I 1995 fik den daværende ejer af Kystvej 38, der også er omfattet af deklARATIONEN, skriftligt samtykke fra de øvrige påtaleberettigede til, at han måtte bygge tættere på vejskel end 20 m.

Kommunen har fastholdt over for Lotte Tønder og Carsten Jensen, at der ikke er afgivet nogen løfter om, at der kunne bygges tættere på vejskel end 20 m, og har opfordret Lotte Tønder og Carsten Jensen til at kontakte de øvrige påtaleberettigede for at opnå samtykke til byggeriet.

Planlovens § 43 giver kommunen ret til at håndhæve en privatretlig deklARATION, hvis kommunen derved varetager saglige, planretlige hensyn, men kommunen har ikke pligt til at håndhæve deklARATIONEN og har ikke hjemmel til at håndhæve de privatretlige hensyn i deklARATIONEN.

Ved udstedelse af en byggetilladelse skal kommunen alene påse de forhold, som kommunen har pligt til at varetage. Da kommunen ikke havde et sagligt grundlag for at håndhæve deklARATIONEN på Kystvej 40B, havde kommunen ikke hjemmel til at nægte at udstede byggetilladelsen.

Der er ført en længere korrespondance og afholdt et møde med Lotte Tønder og Carsten Jensen og deres rådgivere om sagen, men uden at der har kunnet opnås enighed om, hvad der skal ske.

Lotte Tønder og Carsten Jensen mener, at kommunen enten skal foranledige deklARATIONEN aflyst gennem et tillæg til lokalplanen eller købe grunden tilbage og samtidig erstatte de udgifter til planlægning og materialekøb m.v., som allerede er afholdt.

Forvaltningen vurderer, at der ikke er noget sagligt grundlag for at ophæve deklARATIONEN ved et tillæg til lokalplanen. Deklarationen hviler kun på ganske få af lokalplanområdets mere end 250 ejendomme, og deklARATIONEN har ikke nogen betydning for områdets karakter. En ophævelse af deklARATIONEN vil derfor ikke være begrundet i de hensyn, kommunen skal varetage efter planloven, men vil reelt kun sker for at løse et privatretligt forhold.

Forvaltningen finder heller ikke, at kommunen har grundlag for at købe ejendommen tilbage og erstatte de afholdte udgifter. Kommunen har ikke praksis for at acceptere et tilbagekøb, hvis muligheden herfor ikke er aftalt på forhånd, og der er ikke fremlagt nogen dokumentation for, at kommunen skulle have handlet ansvarspådragende eller på anden måde påtaget sig et ansvar for, at Lotte Tønder og Carsten Jensen ikke behøver at overholde deklARATIONEN.

Kommunen har senest ved mail af 3. august 2016 til Lotte Tønder og Carsten Jensen fastholdt, at der ikke er grundlag for at aflyse deklARATIONEN, og opfordret Lotte Tønder og Carsten Jensen til i stedet at kontakte de øvrige påtaleberettigede med henblik på at få samme tilsagn, som ejeren af Kystvej 38 har fået.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Redegørelsen blev taget til efterretning.

## Punkt 13: Budgetnote om Energipark

14/17614

### Resumé

Redegørelse for budgetnote med følgende ordlyd:

By- og udviklingsdirektøren pålægges, at der hurtigst muligt forelægges en konkret sag omkring en energipark for Miljøudvalget samt Plan- og Boligudvalget. Samtidigt undersøges muligheden for at lave et projekt omkring udnyttelse af vandenergi i Lillebælt, evt. i samarbejde med Fredericia Kommune og Middelfart Kommune.

Muligheden for udnyttelse af vandenergi blev afrapporteret på miljøudvalgsmødet den 6. juni 2016 med den konklusion, at der i øjeblikket ikke er potentiale i at arbejde med vandenergi i Lillebælt.

I forhold til Energipark, har By- og Udviklingsforvaltningen arbejdet med udgangspunkt i den eksisterende vindmølleplan, og analyseret mulighederne for at supplere områderne fortrinsvis med biogas og solenergi.

Konklusionen er, at det er teknisk muligt at arbejde med en energipark, men forvaltningen foreslår, at arbejdet med en konkret placering af en energipark ikke fortsætter.

### Sagen behandles i

Miljøudvalget samt Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalgene ikke arbejder videre med planlægning af en energipark,

at By- og Udviklingsforvaltningen arbejder videre med konkrete projekter i dialog med investorer, med henblik på efterfølgende planlægning.

### Sagsfremstilling

*Politisk fokusområde:*

Energiparken blev fremsat af byrådet som budgetnote for budgetåret 2016.

Energipark har derudover rod i et politisk fokusområde for Miljøudvalget fra 2014-2015. Derudover har det sammenhæng til fokusområdet for Miljøudvalget for 2016-2017, om Forsyning og Fællesskaber.

Baggrunden for at arbejde med en energipark var, at der skulle kunne produceres store mængder energi på ét område, og dermed reducere antallet af steder i Kolding Kommune til store energianlæg. Det var ligeledes et ønske at arbejde med muligheden for at lave større afstand til eksisterende boliger fra vindmøllerne. Endeligt var der ønske om et demonstrationsprojekt, der kunne give positiv omtale til Kolding Kommune.

Forvaltningen har udarbejdet en større analyse, som er vedhæftet. Der har været arrangeret møder med interessenter i forvaltningen og der har været besøg hos andre projekter både på politikerniveau, ledelsesniveau og fagmedarbejderniveau, som har bidraget med viden til projektet. Der har blandt andet været følgende:

- Vattenfall har besøgt miljøudvalget og drøftet potentiale for energipark vindmøller i Kolding Kommune generelt.
- Besøg på/ i en vindmølle og biogasanlæg ved Billund (Miljøudvalget)
- Besøg hos Horsens Biogas (chefgruppen)
- Besøg hos Energibyen Skive (projektgruppen)

Forvaltningen foreslår dog at der ikke arbejdes videre med konkret planlægning af en energipark af følgende årsager:

- De udpegede vindmølleområder, kan ikke udvides, da Kolding Kommune har forholdsvis tæt bebyggelse.
- Boligerne i Kolding Kommune har en forholdsvis stor værdi, hvorfor det kan være vanskeligere at opnå fordelagtig økonomi for en investor.
- De to ovennævnte forhold betyder, at det ikke vil være muligt at øge afstanden mellem vindmøller og boliger, og at dette, set fra en investors side, vil påvirke muligheden for at øge antallet af vindmøller i et område.

- Dialogen med potentielle investorer viser, at de ofte har andre bevæggrunde for at vælge et givent sted til fx biogasanlæg, end det Kommunen udpeger. Det kan være forhold som lodsejerinteresser, adgang til motorveje, adgang til bestemt biomasse, som kan være individuel, alt afhængig af den teknologi det pågældende anlæg er lavet til.
- I forbindelse med behandlingen og vedtagelsen af Kommuneplan 2013-25, den 9. december 2013, blev det formelt vedtaget i Byrådet, at ” ... vindmølleplanlægningen stoppes indtil de nye undersøgelser omkring sundhedsskadelige virkninger foreligger i 2015.”  
Da sundhedsundersøgelsen fortsat ikke er afsluttet, anbefales det at afvente denne, før der tages stilling til at genoptage planlægningen af en energipark, der indeholder vindmøller
- Lovgivningen ændrer sig løbende, og har ændret sig undervejs i projektet også – helt konkret ift. tilskud til solceller.

På baggrund af ovenstående, foreslår Forvaltningen, at der arbejdes videre med projekter i konkret dialog med investorer. Når sundhedsanalysen foreligger, vil resultaterne blive forelagt for Miljøudvalget og Plan- og Boligudvalget, med henblik på at tage konkret stilling til det videre forløb for vindmølleplanen.

### **Beslutning Miljøudvalget den 05-09-2016**

Sagen udsættes med henblik på at få belyst mulighederne for at kommunens spiller en aktiv rolle i drift og anlæg, OPI, OPP, tværkommunalt eller lignende.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Knud Erik Langhoff (C) fremsatte følgende ændringsforslag:

Henset til de ressourcer, det måtte kræve at foretage de undersøgelser, som Miljøudvalget på mødet den 5. september 2016 har efterspurgt, foreslås det, at sagen oversendes til Byrådet til principiel stillingtagen til, om forvaltningen skal prioritere ressourcer til dette arbejde. I øvrigt pålægges det forvaltningen at fremkomme med et estimat over det fornødne ressourceforbrug til gennemførelse af de af Miljøudvalget ønskede undersøgelser.

Forslaget blev bragt til afstemning.

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (Knud Erik Langhoff, Molle Lykke Nielsen og Asger Christensen) stemte for ændringsforslaget.

Et mindretal i udvalget (Benny Dall og Jesper Elkjær) stemte imod ændringsforslaget.

Poul Erik Jensen tog forbehold for sin stemmeafgivning i Byrådet.

## **Bilag**

Energipark - Rapport

Bilag Energipark

# Punkt 14: Budget 2017, udmøntning af reduktion m.v. Ejendoms- og Boligpolitik

16/8039

## Resumé

Byrådets tidsplan for budget 2017 bestemmer, at alle udvalg senest den 15. september 2016 skal drøfte ”Fordeling af besluttet reduktion af serviceudgifter på udvalg med udgangspunkt i direktionens forslag til fordeling.”

Udvalgets drøftelse sker med udgangspunkt i den vedtagne budgetprocedure for 2017 sammenholdt med de forslag, der blev forelagt på Byrådets seminar den 12. august 2016. Drøftelsen i udvalget omfatter som udgangspunkt:

- Tværgående strategiske projekter (vedrører ikke Ejendoms og Boligpolitik).
- Personalepolitiske tiltag (vedrører ikke Ejendoms og Boligpolitik).
- Andel af generelt omstillingskrav fra 2018 på 0,3 % (vedrører ikke Ejendoms og Boligpolitik).
- Opstramning på Arbejdsmarkedsområdet (Vedrører ikke Ejendoms og Boligpolitik).
- Handlingsplan for realisering af effektiviseringsmålet.
- Eventuelle ”endnu ikke realiserede besparelser” indeholdt i budgetbidraget.
- Sikring af, at der ikke er fremsendt ”uafviselige ændringsforslag”.

Budgettet for Ejendoms- og Boligpolitik ændres ikke af ovenstående.

Endvidere er ”budgettets konsekvenser for arbejds- og personaleforhold” (MED-aftalens §8, stk. 6) beskrevet under sagsfremstillingen.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

Det foreslås, at det meddeles borgmesteren, at

- Politikområdets andel af strategiske projekter tages til efterretning og placeres i en pulje til senere udmøntning, idet udvalget medvirker til realisering af det samlede måltal (vedrører ikke Ejendoms og Boligpolitik).
- Politikområdets andel af personalepolitiske tiltag og andel af omstillingskrav på 0,3 % årligt fra 2018 realiseres som anført under sagsfremstilling (vedrører ikke Ejendoms og Boligpolitik).
- Handlingsplan for realisering af effektiviseringsmålet ikke giver anledning til yderligere bemærkninger.
- Politikområdets budgetbidrag ikke indeholder ”endnu ikke realiserede besparelser”.
- Udvalget har fremsendt ét ændringsforslag, der delvis kan betegnes som ”uafviseligt” for politikområdet. Det drejer sig om ændringsforslag EJD-A-04 på i alt 25 mio. kr., hvoraf de ca. 20 mio. kr. kan betegnes som uafviselige jævnt over nedfor i sagsfremstillingen.

## Sagsfremstilling

### Andel af direktionens tværgående strategiske projekter (vedrører ikke Ejendoms- og boligpolitik).

Tværgående strategiske projekter er organiseret i 5 temaer med et samlet måltal fordelt således:

I hele 1.000 kr.	2017	2018	2019	2020
Styring, organisation og økonomi	9.050	10.150	12.150	14.550
Sundhed på tværs	6.850	8.000	8.000	8.000
Udsatte børn og familier	125	500	2.000	4.600
Unge	1.025	2.350	2.850	2.850
Integration på tværs	2.950	4.000	5.000	5.000
I alt	20.000	25.000	30.000	35.000

Under de 5 overskrifter er ca. 20 delprojekter. Efter budgettets vedtagelse vil der ske en realisering af hvert delprojekt via nedsatte projektgrupper. Direktion er styregruppe og sikrer den samlede realisering af det besluttede måltal.

Det samlede måltal er skønsmæssigt fordelt på politikområder med det formål at fordele ansvaret for målets realisering. En realisering af det samlede måltal og de enkelte delprojekter forudsætter, at der altid ses på tværs af den samlede organisation. Det kan være med til at effektivisere arbejdsgange, give borgeren en øget service, forebygge i forhold til at borgere bliver en "sag" m.v. Den enkelte projektgruppe vil senest i første kvartal 2017 beskrive ændringer i ressourceforbrug, service m.v.

#### **Andel af personalepolitiske tiltag (vedrører ikke Ejendoms- og boligpolitik).**

Tiltagene er fordelt med 6,627 mio. kr. vedrørende reduktion af sygefravær og 3,373 mio. kr. vedrørende vakance.

Sygefravær er fordelt i forhold til det enkelte politikområdes registrerede korte sygefravær i kalenderåret 2015. Områder med et højt kort sygefravær skal forholdsvist bidrage mest.

Vakance er fordelt i forhold til de ca. 1.600 medarbejdere, der er fratrukket i perioden 1. juli 2015 – 30. juni 2016. Personalkategorier, der er vurderet at yde direkte borgerservice, er udeladt ligesom elever og andre særlige grupper er udeladt. Måltallet er herefter fordelt på politikområder i forhold til ca. 300 fratrædelser.

#### **Andel af generelt omstillingskrav på 0,3% fra 2018 (vedrører ikke Ejendoms- og boligpolitik).**

Udvalgets andel af omstillingskrav på i alt 11,038 mio. kr. i 2018, 22,074 mio. kr. i 2019 og 33,051 mio. kr. i 2020.

Omstillingskravet skal ses i sammenhæng med regeringsaftalens forudsætning om en effektivisering i kommunerne på årligt 0,5 mia. kr. fra 2017. Forholdsvist svarer det for Kolding Kommune til 8 mio. kr. i 2017 stigende til 16 mio. kr., 24 mio. kr. og 32 mio. kr. de følgende år.

#### **Arbejdsmarkedsområdet, øget beskæftigelse (vedrører ikke Ejendoms- og boligpolitik).**

Vedrører alene Arbejdsmarkedspolitik, overførsler og har således ingen betydning for Ejendoms- og boligpolitik.

#### **Eventuel andel af handlingsplan for endelig realisering af effektiviseringsmålet.**

Der resterer pr. 11. august 2016 realisering af ca. 25 mio. kr. i 2017 og årligt mellem 27 mio. kr. og 29 mio. kr. i 2018 til 2020. Jævnfør handlingsplan forventes det samlede effektiviseringsmål realiseret senest medio 2017.

De igangværende indsatser, der skal realisere effektiviseringsmålet består af:

- Igangværende udbud, SKI-aftaler m.v.
- Udbud af monopolbrudssystemer.
- Lokaleoptimering inkl. lejemål.
- Energihandleplan.
- Sundhedscenter og Låsbyhøj, driftsoptimering.
- Gadebelysning, energiafgiftsfradrag.
- Rengøring, optimering.
- Digitale møder.
- Arbejdsskader.
- Egen moms kontrol.
- Sundhed, 1 %
- Særligt dyre enkeltsager, refusion.
- Bidrag fra eksterne analyser.
- Overskud, overførselssag.

Af indsatserne forventes følgende at have konsekvens for Ejendoms og Boligpolitik:

- Igangværende udbud, SKI-aftaler m.v., hvor beregnet mindre udgift konkret beregnes og udmøntes.
- Lokaleoptimering inkl. lejemål, hvor områdets budget reduceres såfremt indsatsen medfører lavere udgifter.
- Energihandleplan, hvor udgiftsreduktion beregnes konkret i forhold til de foretagne investeringer.
- Sundhed, 1 %, hvor sundhedsfremmende indsatser målrettet både medarbejdere og borgere skal reducere udgifterne.

### **Eventuelle ”endnu ikke realiserede besparelser” indeholdt i udvalgets budgetbidrag.**

Der er ikke indeholdt nogen ikke realiserede besparelser i udvalgets budgetbidrag.

### **Sikre at ingen ændringsforlag indeholdt i kataloget kan betegnes som ”uafviselige”.**

Udvalget har fremsendt ét ændringsforslag, der delvist kan betegnes som ”uafviseligt” for politikområdet. Det drejer sig om ændringsforslag EJD-A-04 på i alt 25 mio. kr., hvoraf de ca. 20 mio. kr. kan betegnes som uafviselige. Det skyldes, at de ca. 20 mio. kr. af ændringsforslaget er nødvendige for at gøre brug af statens tilskud til opførelse af op imod 200 små billige boliger – idet de udgør det fornødne kommunale grundkapitalindskud til den besluttede kombinationen af små billige boliger målrettet flygtninge og almene familieboliger/ungdomsboliger med henblik på at sikre en bredere sammensætning af boligtilbud i de enkelte projekter.

### **Budgettets konsekvenser for arbejds- og personaleforhold.**

Såvel tværgående strategiske projekter, personalepolitiske tiltag, generelt omstillingskrav og effektiviseringsmålet indeholder ændringer, der har betydning for arbejds- og personaleforhold.

Det tilstræbes, at eventuel personalebegrænsning kan realiseres ved naturlig afgang idet der af den enkelte konkrete indsats klart vil fremgå hvilke arbejdsgange, der effektiviseres og hvilke arbejdsgange, der ikke længere skal udføres med henblik på fortsat at sikre sammenhæng mellem opgaver og normering.

*Bemærkninger fra ForvaltningsMED ved By- og Udviklingsforvaltningen, personalerepræsentanter:  
”Medarbejdernes bemærkninger til budget 2017 fremlagt på MED-fællesmøde den 25. august 2016.*

*På trods af, at den budgetmæssige situation ser væsentlig bedre ud nu, end den gjorde før sommerferien, er vi alligevel bekymrede for det fremlagte budget.*

*Det er svært at gennemskue de samlede ændringer/besparelser i budgettet, idet de 0,6%, der var til drøftelse i juni måned, nu er indskrevet i basisbudgettet, som om det er vedtaget, og dermed fuldstændig usynlig for os i budgetoplægget.*

*Budgettet er, som det blev fremlagt, direktionens oplæg til et budget i balance, men vi har kunnet læse i avisen, at der bliver lagt op til, at der skal etableres et stort politisk råderum. I direktionens oplæg er der ikke indarbejdet et politisk råderum. Konsekvenserne af etablering af råderummet kan vi derfor ikke forholde os til på en objektiv måde.*

*Vi blev på mødet forelagt oplysninger om, at der skal ske besparelser ved reduktion af det korte fravær og ved en længere periode med ubesatte stillinger.*

*Vi er stolte af at være en forvaltning, hvor sygefraværet er meget lavt, under 3%. Dette lave fravær er også medvirkende til, at raske kollegaer ikke pålægges ekstraordinært arbejdspress ved sygefravær. Derfor er vi bekymrede for reduktionen i budgettet. Reduktionen vil betyde afskedigelser, idet vi aldrig har vikarer til dækning af sygefraværet. Der er derfor ikke noget at spare af ved det korte fravær.*

*En beslutning om at lade ledige stillinger stå åbne i 3 måneder vil ligeledes medføre et øget arbejdspress på tilbageblevne kollegaer.*

*Der er også beskrevet omplacering af biblioteker. Vores tanke er, at dette ikke kan ske, uden at der skal komme en ekstrabevilling til etableringsomkostninger. Det bør også indtænkes, hvad der skal ske med de øvrige funktioner, der er placeret på adresserne, også her vil medarbejdere blive berørt. Der tænkes især på rengøringspersonalet, som i dag gør rent på bibliotekerne.”*

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Godkendt.

# Punkt 15: Bevillingsstatus pr. 31. juli 2016 for Plan- og Boligudvalget

16/2661

## Resumé

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

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

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

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

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Drift af byggemodninger samt jorder	1.957.000	1.062.337	54%	
Fælles formål, Kommunale Ejendomme og rengøringsafdeling	-2.131.000	-1.890.655	89%	
Andre faste ejendomme	270.000	6.254.356	2316%	1
Byfornyelse	-1.042.000	-235.711	23%	
Ydelsesstøtte	3.338.000	1.854.336	56%	
	-3.241.000	-3.187.325	98%	
I alt	4.420.000	2.280.366	52%	2
	2.107.000	1.031.208	49%	3
I alt	5.678.000	7.168.912	126%	

Note:

1: Forbruget er for højt pga. forskydning af fakturering vedr. rengøring.

2+3: Betales to gange årligt i juni og december og budgettet forventes brugt.

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

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	1.841.000	1.032.823	56%	
	-2.317.000	-1.263.385	55%	

Ejendomme til salg	347.000	143.339	41%
	0	6.200	0%
I alt	-129.000	-81.023	63%

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

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Ældreboliger	18.503.000	9.609.089	52%	
	-33.506.000	-19.315.434	58%	
I alt	-15.003.000	-9.706.344	65%	

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

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Plan- og Boligudvalget	41.000	4.415	11%	
I alt	41.000	4.415	11%	

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Godkendt.

## **Punkt 16: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget,

### **Forslag**

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

BrevtilRegionSyddanmarkRåstofgravningiStepping.pdf

Lovliggørelse af tilbygning på Kærmindevej 19.pdf

Orienteringspunkt vedr. Byggesag på Kobbelhøve 15.pdf

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

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Godkendt.

## **Punkt 18: Deltagelse i aktiviteter**

### **Resumé**

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår,

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

### **Sagsfremstilling**

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

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-09-2016**

Der var ingen aktiviteter til protokollering.