

REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 16-08-2021

Mødedato Mandag d. 16. august 2021 kl. 12:30

Mødested Mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Birgitte Kragh, Molle Lykke Nielsen, Benny Dall, Hans
Holmer, Jakob Ville, Jesper Elkjær (Fravær), Poul Erik Jensen, Simon
Rømer, Yrsa Mastrup

Indholdsfortegnelse

Temadrøftelse med Kolding Lufthavn.....	3
Samarbejde om Liv i Lillebælt.....	4
Redegørelse for gennemførte projekter og opgaver i udvalgets valgperiode.....	6
Opstart af planlægning for højlager i Koldings nordlige erhvervsområde.....	7
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0021-16 Ved Fynsvej - et blandet bolig- og erhvervsområde nr	10
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0123-31 Ved Vejlevej - et aflastningscenter med tilhørende ko	15
Endelig vedtagelse af lokalplan 0316-11-01 Hørgården et etageboligområde - tillæg 1 til lokalplan (20
Endelig vedtagelse af lokalplan 0619-72 ved Dons Landevej - en campingplads.....	23
Styringsredskaber for udlejning i Skovvejen/Skovparken og Munkebo, status pr. juni 2021.....	27
Orientering om aflysning af deklARATIONER i Seest.....	31
Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri i forbindelse med implementering af udviklingsplaner.	38
Godkendelse af skema A til etablering af et seniorbofællesskab i Skovparken, Christiansfeld.....	40
Boligaranti 2021.....	45
Orientering om serviceudgifter pr. 31. juli 2021.....	46
Konsekvenser af budget 2021, budgetposter medtaget i det vedtagne budget 2021 i budgetaftalen 1:	49
Budgetopfølgning pr. 30. juni 2021 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politikområder.....	51
Status på budgetlægning 2022 samt overslagsårene 2023-2025 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets	53
Orientering om Planklagenævnets praksis.....	54
Kommunikation fra udvalget i perioden 1. juni til 16. november 2021.....	55
Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.....	56
Orienteringspunkter.....	57
Orientering fra formanden.....	58
Underskriftsark.....	59

Punkt 1: Temadrøftelse med Kolding Lufthavn

21/14109

Resumé

Forvaltningen har forhåndsdialog med aktører, der ønsker at opstille vindmøller i området ved Farris, der i kommuneplanen er udlagt til vindmølleområde.

Etablering af vindmøller i området vil i så fald dog have en indvirkning på procedurer og aktiviteter for Kolding Lufthavn, der ligger i nær afstand til området.

På denne temadrøftelse orienterer Kolding Lufthavn om den forventede betydning for lufthavnens aktiviteter, hvis der opstilles vindmøller ved Farris.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at den præsenterede orientering om eventuelle vindmøllers betydning for lufthavnen drøftes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Drøftet.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

I den gældende kommuneplan er udpeget et vindmølleområde ved Farris. Der er imidlertid sket en udvikling af vindmøller, hvilket betyder, at de vindmøller, der ønskes etableret i dag dels har en større energiproduktion dels er højere end forudsat da området blev udpeget til vindmøller. Højere vindmøller vil i givet fald, i højere grad påvirke ind- og udflyvninger fra Kolding Lufthavn end den nuværende planlægning er baseret på.

På Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets møde den 15. juni 2021 gav Paul Harrison, konsulent og ekspert inden for luftfart og sikkerhed, udvalget en orientering om betydningen for lufthavnen ved etablering af vindmøller i nærområdet.

På dette møde orienterer Søren Andersen, bestyrelsesformand for Kolding Lufthavn om den forventede betydning for lufthavnen ved eventuel opstilling af vindmøller ved Farris.

Der lægges efterfølgende op til en politisk drøftelse af acceptabel konsekvens for lufthavnen, ved eventuel opstilling af vindmøller i området.

Bilag

Præsentation på mødet - Vindmøller ved lufthavnen - konsekvenser og risici.pdf

Udtalelse Kolding vindmøller TAN AeroConsult.pdf

Punkt 2: Samarbejde om Liv i Lillebælt

21/4921

Resumé

I december 2020 og marts 2021 er der afholdt borgmestermøder med deltagelse af 11 kommuner omkring Lillebælt. Formålet med møderne var at gå sammen og arbejde for et bedre havmiljø i Lillebælt. Blandt borgmestrene var der opbakning til at kommunerne skulle komme med et fælles bud på, hvordan vi kunne samarbejde om opgaven.

Embedsmænd i de deltagende kommuner har arbejdet videre med beskrivelse af projektets formål, indhold, organisering og økonomi. Forvaltningen giver derfor en status for fremdriften i samarbejdsprojektet, der har fået overskriften ”Liv i Lillebælt”.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By-og udviklingsdirektøren foreslår,

at orientering tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Efter seminar med teamet Hjælp Lillebælt i Kolding primo 2020, har borgmestrene omkring Lillebælt afholdt to møder for at drøfte et samarbejde imellem kommunerne om Lillebælt. 11 kommuner har deltaget i møderne og formålet med møderne var at gå sammen og arbejde for et bedre havmiljø i Lillebælt. Blandt borgmestrene var der opbakning til at kommunerne skulle komme med et fælles bud på, hvordan vi kunne samarbejde om opgaven.

På 2. møde med borgmestrene blev et oplæg fra en arbejdsgruppe om samarbejdet derfor drøftet. Den administrative lederkreds fik derefter til opgave at justere oplægget og gøre materiale klar til politisk behandling i kommunerne. Lederkredsen har nedsat en arbejdsgruppe bestående af Haderslev, Assens og Middelfart.

Lederkredsen har bearbejdet og justeret oplægget samt afholdt møde med Velux-fonden. Mødet med fonden var meget positivt, og lederkredsen vurderer på den baggrund, at der bør arbejdes med ansøgning om støtte til et sekretariat og efterfølgende anlæg og projekter. På nuværende tidspunkt ligger der et revideret forslag til fælles projekt, som kræver videre bearbejdning til et brugbart beslutningsmateriale.

For at bearbejde forslaget og fondsansøgning m.v. har lederkredsen i fællesskab igangsat et mindre forprojekt, som vil forløbe i 2. halvår af 2021. Samtlige kommuner, bortset fra Hedensted, har meldt positivt tilbage ift. deltagelse i forprojektet. Hedensted holder en dør på klem i forhold til evt. deltagelse i et hovedprojekt. Derudover har Langeland og Svendborg vist interesse for projektet. Lederkredsen har besluttet at lade disse to kommuner deltage i møder om forprojektet, indtil der er truffet politisk beslutning om afgrænsningen af samarbejdet.

Hovedprojekt og budget 2022 og frem

Lederkredsen vil komme med et beslutningsforslag i 2. halvår af 2021 med henblik på, at et hovedprojekt kan igangsættes i 2022, formentlig i 2. kvartal. Dette forudsætter, at der er økonomi til det i de kommunale budgetter for 2022.

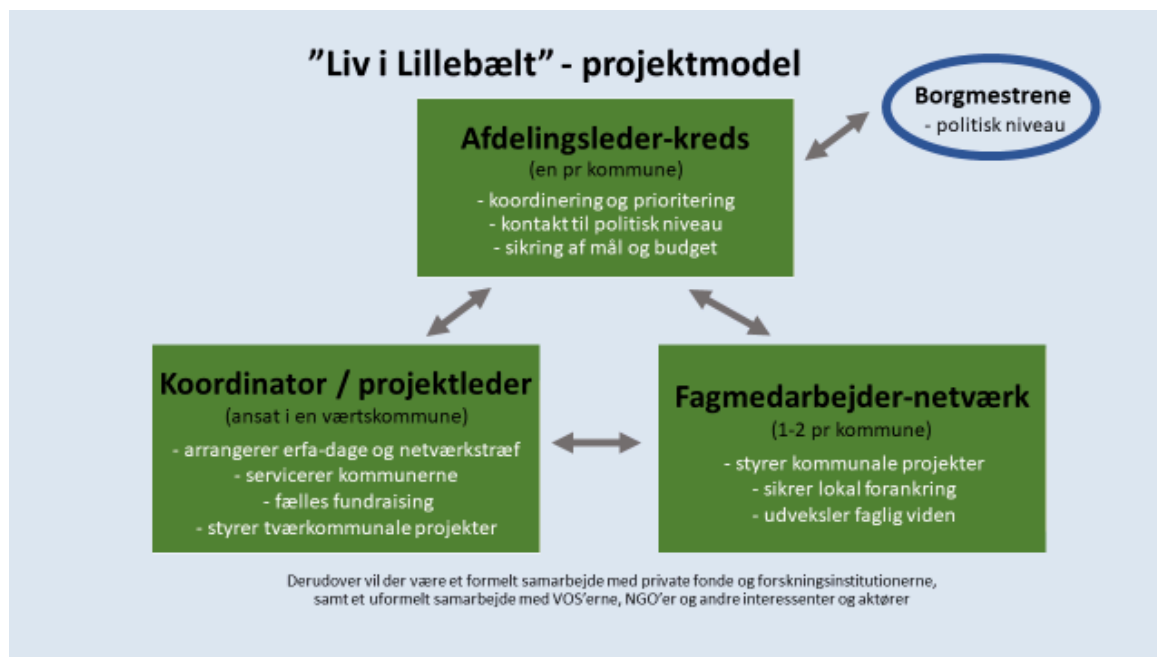
By-og Udviklingsforvaltningen har i denne sammenhæng udarbejdet et ændringsforslag til budget 2022. Forvaltningen anmoder om 100.000 kr. til en fælles koordinator/projektleder, der skal ansættes i én af de deltagende kommuner og tilsvarende 100.000 kr. til en fagmedarbejder, der skal levere arbejdskraft og viden fra Kolding Kommune. De endelige udgifter kendes endnu ikke, idet det afhænger af, hvordan den økonomiske bidragsmodel lander og hvor mange kommuner der ønsker at deltage i samarbejdsprojektet. Eventuelle egenfinansieringer til konkrete projekter og anlæg vil blive udarbejdet som særskilte ændringsforslag. Se bilag 1.

Kort beskrivelse af formålet med samarbejdet og den samarbejdsmodel, som lederkredsen arbejder videre med.

Formålet med projektet:

- Skabe et tæt netværksbaseret samarbejde imellem kommunerne omkring Lillebælt for i fællesskab og med andre parter at kunne arbejde mod en bedre natur- og miljøtilstand i Lillebælt
- Skabe projekter og konkrete indsatser i Lillebælt for at bevare eksisterende naturkvaliteter og genskabe et farvand med en god natur- og miljøtilstand, med stor biodiversitet, et bæredygtigt fiskeri og et attraktivt område for bosætning og turisme.

Samarbejdsmodel:



Timing og perspektiv

Der er i øjeblikket medvind i forhold til fondsfinansiering og partnerskaber, bl.a. et muligt partnerskab med Staten. Et tydeligt og ambitiøst samarbejde blandt kommunerne omkring Lillebælt kan generere og tiltrække yderligere aktivitet, økonomiske midler og prioritering af midler fra Staten. Der er derfor gode forudsætninger for at handle netop nu.

Der er stor signalværdi i at alle kommuner omkring Lillebælt deltager i det fælles projekt Liv i Lillebælt.

Bilag

Ændringsforslag 2022_Liv i Lillebælt (samarbejde mellem 11 Lillebælts kommunerne).docx

Punkt 3: Redegørelse for gennemførte projekter og opgaver i udvalgets valgperiode

17/14905

Resumé

Udvalgets valgperiode 2018–2021 er nu nået til det sidste halvår. Forvaltningen vil på mødet præsentere de væsentligste gennemførte eller igangværende projekter og større opgaver inden for udvalgets ressortområde.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Udvalgets valgperiode 2018 – 2021 er nu nået til det sidste halvår. Udvalget har i perioden besluttet og forvaltningen har gennemført en lang række projekter og større opgaver, der knytter sig til udvalgets ressortområde og som tager afsæt i den 4-årige udvalgs politik for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, der blev udarbejdet og vedtaget i det første år af valgperioden.

Forvaltningen vil på mødet præsentere de væsentligste gennemførte eller igangværende projekter og større opgaver.

Bilag

PBMU Resultater 2018-2021.pptx

Punkt 4: Opstart af planlægning for højlager i Koldings nordlige erhvervsområde

21/16060

Resumé

Virksomheden på Nordager 1 i Koldings nordlige erhvervsområde ønsker at udvide virksomheden med et højlager, som kræver en ny lokalplan. Forvaltningen vil afklare, om der er flere virksomheder i området, der med fordel kan inddrages i planlægningen for højlager.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg på baggrund af en forudgående afklaring af behovet i området.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet er beliggende i industri- og erhvervsområdet i Kolding nord, beliggende nord for motorvejen i den nordlige del af Kolding.

Baggrunden for planlægningen er et ønske om udvidelse af virksomheden på Nordager 1 med højlager. På grund af bygningshøjden kræver udvidelsen udarbejdelse af en ny lokalplan og kommuneplantillæg. For at foregribe senere planer for lignende enkeltprojekter i området vil forvaltningen gerne afklare, om andre virksomheder i området har lignende behov og kan omfattes af lokalplanen. For at afklare behov og ønsker i det omkringliggende område vil forvaltningen i den kommende tid tage kontakt til virksomhederne. Afgrænsningen af den nye lokalplan ligger derfor endnu ikke fast.

Nordager 1 er omfattet af lokalplan 0552-11. På kortet nedenfor ses både området for lokalplan 0552-11 og det noget større undersøgelsesområde.



Luffoto – Nordager 1 er beliggende længst mod nord i området og vist med rød markering. Det omkringliggende erhvervsområde indgår i de undersøgelser der går forud for planen og KAN således komme til at indgå i lokalplanområdet.

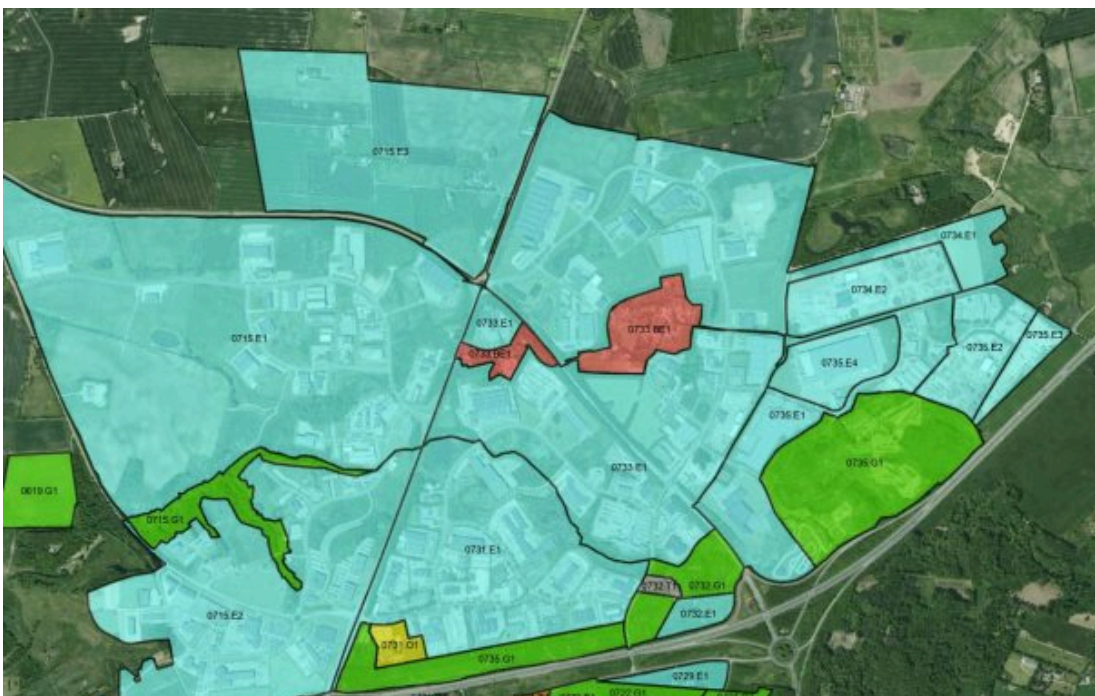
Planforhold

Området er udlagt til erhverv og er omfattet af flere forskellige lokalplaner. Den nye lokalplan vil som minimum omfatte det område, der er omfattet af den gældende lokalplan 0552-11.



Luffoto med gældende lokalplaner. Nordager 1 er omfattet af lokalplan 0552-11

Forslag til kommuneplan 2021-2033, som netop har været i offentlig høring, udlægger et nyt rammeområde, 0715.E3 umiddelbart vest for Nordager 1, til erhverv. Dette areal indgår ligeledes i undersøgelsesområdet.



Luffoto med rammeområder i Forslag til Kommuneplan 2021-2033

Kommuneplantillæggets indhold

Da højlagre ofte ønskes op til 35-40 meter høje, vil det være nødvendigt at ændre den maksimale tilladte højde i kommuneplanrammen for det pågældende område.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal give mulighed for ny bygningshøjde samt regulere byggeriets udtryk. Da området allerede er omfattet af lokalplaner som regulerer anvendelse, bebyggelsesgrad mv, vil de øvrige, gældende bestemmelser formentlig blot kunne videreføres.

Miljøvurdering

Et vigtigt opmærksomhedspunkt er den visuelle påvirkning i området, herunder i landsbyen Lilballe og det omgivende landskab. På baggrund af den formodede visuelle påvirkning vurderes, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af planerne.

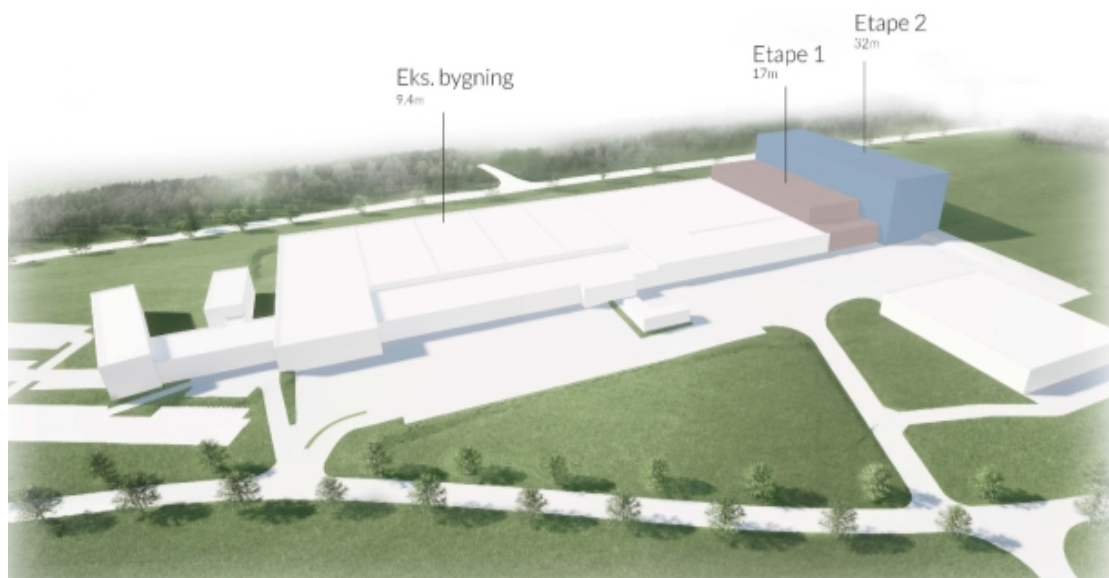


Illustration af ønsker til udvidelse med højlager på Nordager 1, her illustreret i 32 meters højde

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til den visuelle påvirkning af området.

Plankategori

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.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Byrådet i foråret 2022. Byrådet forventes at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse i august 2022.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 8 uger.

Punkt 5: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0021-16 Ved Fynsvej - et blandet bolig- og erhvervsområde med tilhørende kommuneplantillæg 61

20/26930

Resumé

En investor har udarbejdet bebyggelsesplan for området mellem Fynsvej, Dyrehavegårdsvej og Koldinghave - bl.a. omfattende "Opel-grunden". Omdannelse af området til boligform og mulighed for erhverv langs Fynsvej vil generelt give hele området et løft. Det vil kræve udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

Der er udarbejdet lokalplan og kommuneplantillæg på baggrund af Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets beslutning den 3. februar 2021.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 61 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0021-16 Ved Fynsvej - et blandet bolig og erhvervsområde sendes i offentlig høring i 8 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling



Lokalplanområdet er ca. 13.400 m² og ligger i byzone.

Å

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er ønsket om at omdanne et nedslidt erhvervsområde til attraktive boliger tæt på bymidten og mulighed for erhverv i stueetagen langs Fynsvej.

Lokalplanen er udarbejdet på foranledning af en privat investor.

Historik

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 3. februar 2021 at der skal udarbejdes forslag til lokalplan 0021-16 Ved Dyrehavegårdsvej - etageboligområde - med tilhørende kommuneplantillæg (Da vejbetjeningen udelukkende sker fra Fynsvej har lokalplanen skiftet navn til "Ved Fynsvej"). Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper.

Indkaldelse af idéer og forslag

Der har været forudgående høring i henhold til planloven. Der er ikke kommet ideer og forslag.

Kommuneplantillæggets indhold

Den gældende kommuneplan har fastsat følgende bestemmelser:

Bebyggelsesprocent: 50 og 90

Etager: 2½ og 2

Højde: 11 og 8½.

I kommuneplantillægget fastsættes en bebyggelsesprocent på 75, der fastsættes etagehøjde på op til 4 etager og 5 etager for facadebebyggelse mod Fynsvej.

Lokalplanens indhold

Boligtallet er ca. 119 boliger i stueetagen langs Fynsvej kan dog etableres erhverv (kl. 1 og 2) i stedet.

Bebyggelsesprocenten er 75. Højden er 3 og 4 etager i den nordlige del af området. Mod Fynsvej kan etableres 5 etager.



Arkitektur

Hovedparten af bebyggelsen er punkthuse mellem 3 og 4 etager. Der arbejdes mere med forskydninger i bygningerne og facader på de enkelte blokke for at forhindre, at de fremstår meget bastante. Mod Fynsvej etableres facadebebyggelse i 5 etager, som samtidig har en støjafskærmende effekt på opholdsarealer i bebyggelsen.

Å



Facadetegninger for Fynsvej og punkthuse
 Å
 Terrænregulering og snit

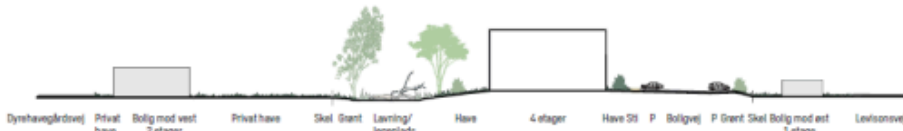


Å
 Lokalplanen indeholder terrænreguleringer, som skal sikre mod oversvømmelser af de lavest liggende områder og planere arealet til en samlet boligbebyggelse. Det sydvestlige hjørne sænkes og specielt det nordlige område høves i forhold til eksisterende terræn.

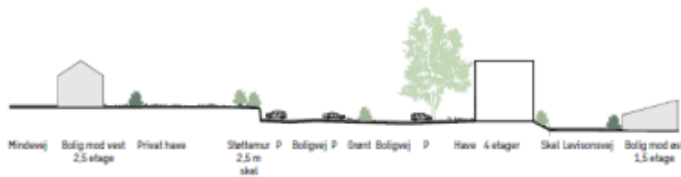
Å
 Å
 Å



Snit A



Snit B



Snit C

Der er udarbejdet snittegninger, som illustrerer bygningshøjder og volumener i forhold til Levisonsvej, Dyrehavevej og Kolding Have

Trafik

Parkeringsnormen er fastsat til 1 parkeringsplads pr. bolig.

Trafikbetjening af området sker fra Fynsvej.

Miljøforhold

Det er udarbejdet en vejledende grænser for opholdsarealer ikke overskrides. Det er de lempede bestemmelser for huludfyldning, der arbejdes med i forbindelse af planklagen og netvets vurdering af, at de kan anvendes ved omdannelse til blandede byfunktioner (boliger og erhverv).

Området er registreret jordforurenede, hvilket betyder, at området skal frigives til boligformål i henhold til jordforureningsloven.

Området er beliggende inden for planlægningsafstand på 500 meter til risikovirksomhed på havnen. Kolding kommune har på baggrund af en risikovurdering vurderet, at den samfundsmæssige risiko er acceptabel. Risikomyndighederne har tilsluttet sig denne vurdering.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Baggrunden for denne afgørelse er ovenstående beskrevne miljøforhold.

Politiske fokusområder m.m.

Bylivsstrategien understøttes ved at der etableres flere boliger tæt på station og bymidte.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til drøftelse af facader og udformning specielt i udformning af facaden mod Fynsvej, hvor der indgår bestemmelser for at sikre integration af altangangen i facaden.

Plankategori

Lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg) er kategoriseret som en A-lokalplan jvf. nr. 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.

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Å

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring i 8 uger i september og oktober 2021.

Å

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 21. december 2021.

Bilag

Forslag 0021-16 til politisk behandling.pdf

tillæg 61 forslagaug.pdf

Miljøscreening forslagaug.pdf

Punkt 6: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0123-31 Ved Vejlevej - et aflastningscenter med tilhørende kommuneplantillæg 57

21/14051

Resumé

For at muliggøre en udvidelse af bilforhandleren og bilværkstedet Autocentralen med tilhørende parkeringsanlæg er der udarbejdet forslag til et nyt plangrundlag i form af en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Udvidelsen sker på et areal købt af Kolding Kommune. Der er tale om en lovliggørelse.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 57 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0123-31 Ved Vejlevej - et aflastningscenter sendes i offentlig høring i 8 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Lokalplanen og kommuneplantillægget udarbejdes på baggrund af et ønske om udvidelse fra bilforhandleren og bilværkstedet Autocentralen. Virksomheden ønsker at udvide deres parkeringsanlæg ud på et areal ud mod Sønderlunden, samt at bygge til mod nord inden for virksomhedens nuværende arealer. Parkeringspladsen påtænkes til nye biler, som på tidspunktet af lokalplanens udarbejdelse opbevares et andet sted i byen og transporteres til planområdet, når de skal sælges.

Udvidelsen af parkeringsanlægget betyder en ændring af arealanvendelsen på et areal mod Sønderlunden, der er udlagt som grønt område, mens en tilbygning mod nord vil overskride en hidtil gældende byggelinje. En ændring af arealanvendelsen på det grønne areal og definering af en ny byggelinje kræver udarbejdelse af et nyt plangrundlag.

Autocentralen har taget arealet mod Sønderlunden i brug til en befæstet og indhegnet parkeringsplads. Forvaltningen har derefter udstedt påbud om at standse brugen af arealet. Lokalplanen udarbejdes derfor også med det formål at lovliggøre anvendelsen af arealet til parkeringsanlæg i et vist omfang og sikre afskærmning af parkeringsanlægget med beplantning.

Umiddelbart efter, at Autocentralen tog arealet i brug, blev forvaltningen kontaktet af Grundejerforeningen Sønderlunden. Grundejerforeningen var bekymret for anvendelsen af arealet i strid med plangrundlaget. Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med grundejerforeningens repræsentanter. For at afstemme forventningerne til den kommende planlægning blev der i november 2020 afholdt et møde med deltagere fra både grundejerforeningen, Autocentralen og forvaltningen. Grundejerforeningen havde især fokus på, at der ikke åbnes op for overkørsel fra Autocentralen til Sønderlunden eller for opbevaring af skrot på det tilkøbte areal. Det nye parkeringsareal ønskedes desuden afskærmet med beplantning. Forslag til lokalplanen imødekommer grundejerforeningens ønsker.

Planlægningen vil muliggøre udvidelsen af bilforhandleren med dertilhørende parkeringsanlæg. Desuden sikrer lokalplanen visuel afskærmning af området med beplantningsbælter mod nord og øst. Lokalplanområdet har et areal på ca. 2,4 ha.



Luftfoto, som viser lokalplanområdets afgrænsning

Historik

Kolding Kommune har i april 2020 solgt den ved Sønderlunden beliggende del af matr. nr. 14a Bramdrup By, Nr. Bramdrup, der er en del af lokalplanområdet til bilforhandleren Autocentralen. Handlen er betinget af, at der udarbejdes et nyt plangrundlag, der muliggør udvidelsen af bilforhandlerens bygninger og parkeringsanlæg.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget blev den 05. maj 2021 orienteret om, at der blev igangsat arbejde på lokalplan 0123-31 Ved Vejlevej - et aflastningscenter med tilhørende kommuneplantillæg.

Indkaldelse af idéer og forslag

Forud for ændringen i kommuneplanens rammer blev der i perioden fra den 10. maj til den 25. maj 2021 indkaldt idéer og forslag til planlægningen. I forbindelse med indkaldelsen, kom der ingen idéer og forslag.

Planforhold

Området er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af to rammeområder. Autocentralens nuværende ejendom (matr. nr. 14ck Bramdrup By, Nr. Bramdrup) er omfattet af ramme-område 0123-C1, som udlægger området til aflastningscenter. Det areal, hvor virksomheden ønsker at udvide (del af matr. nr. 14a Bramdrup By, Nr. Bramdrup), er omfattet af rammeområde 0123-G1, som udlægger området til grønt areal.

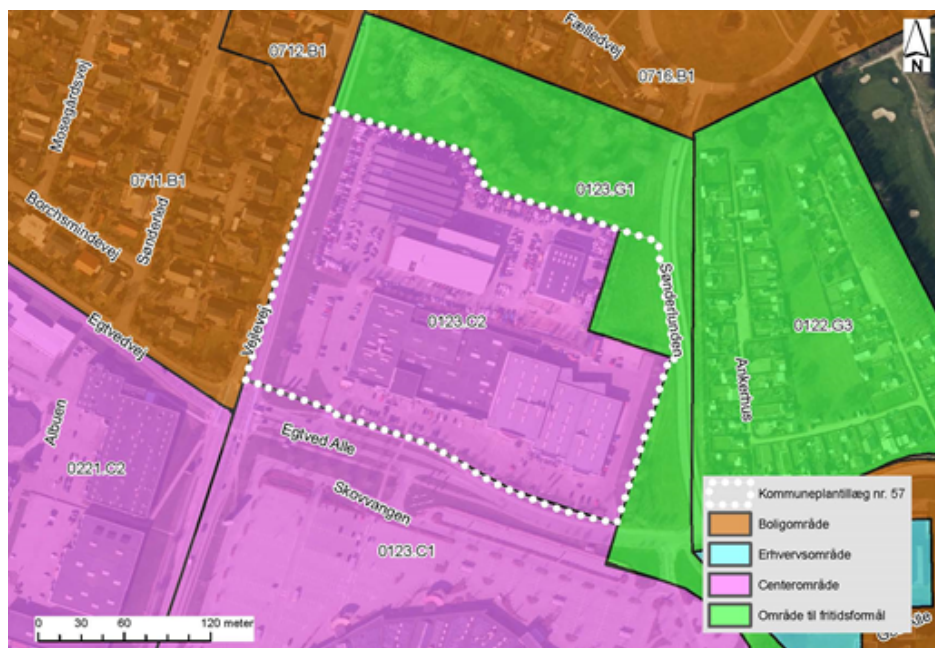
Hele planområdet er omfattet af lokalplan 0123-12 Center Nord - regionalt center. Lokalplanen udlægger Autocentralens arealer til regionale centerformål med udvalgsvarerhandel, mens det areal, hvor virksomheden ønsker at udvide, udlægges til grønt areal. Hele området er beliggende i byzone.

Kommuneplantillæggets indhold

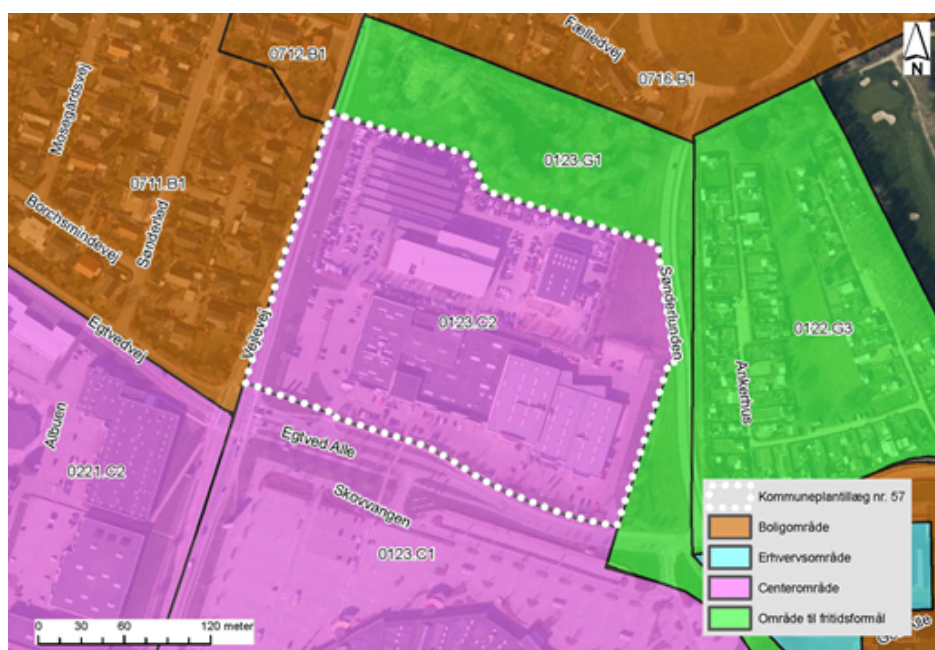
Kommuneplantillæg 57 overfører en del af rammeområde 0123-G1 til rammeområde 0123-C2. Arealet på ca. 3.350 m² overføres dermed fra grønt areal til centerområde. Ændringen af arealanvendelsen i kommuneplanen sammen med den nye lokalplan for området gør det muligt for bilforhandleren og bilværkstedet Autocentralen at udvide deres parkeringsanlæg ud på det overførte areal.

Udover at overføre det grønne areal til centerområde justerer kommuneplantillægget kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 0123-C2 angående den maksimale bygningshøjde og det maksimale etageantal, så de fremover følger de i den tidligere lokalplan tilladte højder (13 meter og 3 etager i stedet for 12 meter og 2 etager).

Rammebestemmelserne for rammeområde 0123-G1 bevares uændrede.



Rammekort før kommuneplantillægget.



Rammekort efter kommuneplantillægget.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet udlægges med lokalplan 0123-31 til centerformål som aflastningsområde med mulighed for etablering af udvalgswarebutikker (herunder bl.a. særlig pladskrævende varegrupper), bilværksteder, håndværksprægede virksomheder og lignende, svarende til miljøklasse 1-4, med tilhørende lager og administration. Den minimale butiksstørrelse fastlægges i overensstemmelse med kommuneplanen på 1.000 m². Det samlede etageareal til butiksformål fastlægges på maksimum 3.700 m² for at muliggøre en ønsket tilbygning, samtidig med at der stadig er rumlighed for mindre butiksudbygning på naboejendommen i rammeområdet 0123-C2.

Nærværende lokalplan tager udgangspunkt i muligheder i den eksisterende lokalplan for området, lokalplan 0123-12 Center Nord - regionalt center, blandt andet i forhold til bygningsregulerende bestemmelser, så den nye lokalplan ikke får en begrænsende virkning for eventuelle ombygninger af eksisterende bebyggelse.

Derudover sikrer lokalplanen afskærmning af området via beplantningsbælter mod nord og øst med en bredde på henholdsvis 3 og 5 meter samt muliggør udbygning af bilforhandlerens bygninger inden for et byggefelt. Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges på 40%.

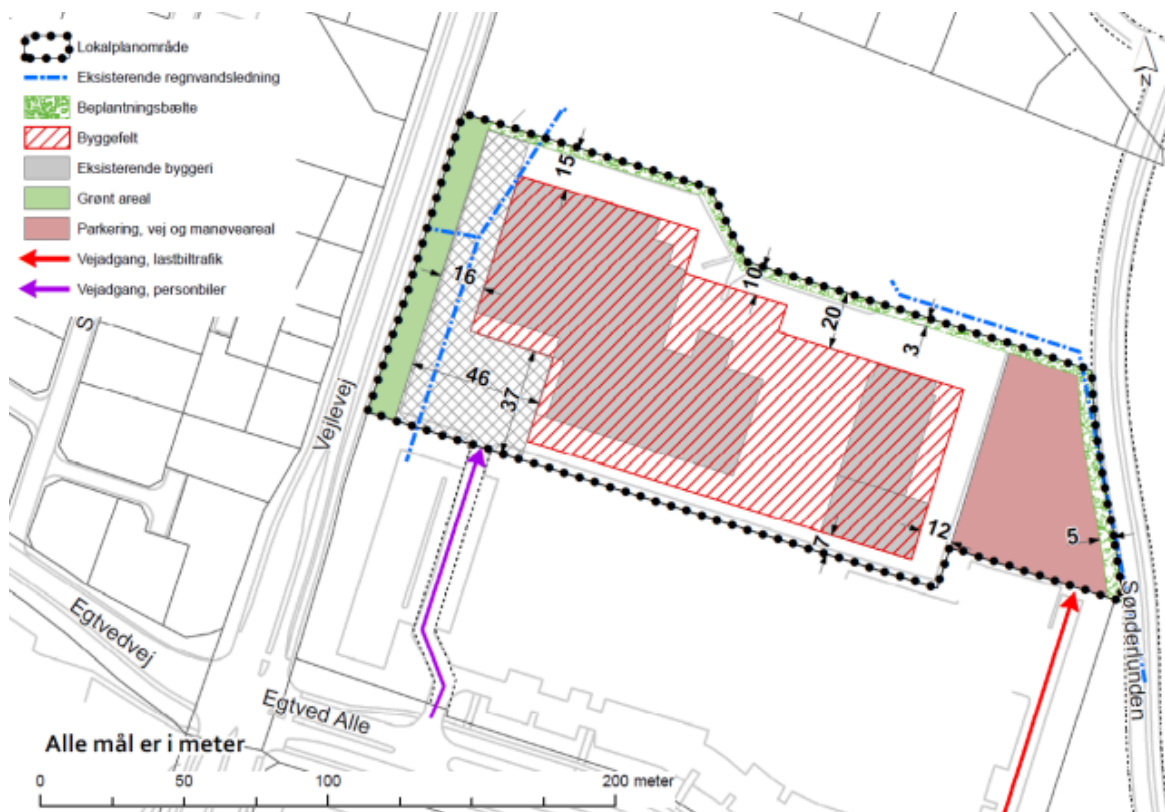
Ydermere sikrer lokalplanen vejadgang for både personbiler og lastbiltrafik, samt parkering for personale og kunder. Vejadgangen skal ske over en naboejendom mod syd via to indkørsler – den østlige forbeholdt lastbiler og den vestlige

forbeholdt personbiler.

Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser om skiltning for at sikre, at denne vil fremstå med ensartet udtryk og ikke være dominerende i området.

I planprocessen var der derudover fokus på at sikre, at overfladevand fra nye befæstede arealer forsinkes på ejendommen.

På det tilkøbte areal giver lokalplanen således mulighed for lovliggørelse af det meste af den anlagte parkeringsplads. Langs arealets østlige og nordlige afgrænsning skal der dog etableres afskærmende beplantning og eventuel hegning skal ske på indersiden af beplantningsbæltet.



Kortbilag til lokalplanen.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til at styrke eksisterende virksomheder og erhvervsvæksten i kommunen.

Plankategori

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.

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 03. september 2021 – 29. oktober 2021. Denne høringsperiode anses for hensigtsmæssig, fordi kommuneplantillægget vurderes at have principiel karakter.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 14. december 2021. Det er intentionen, at kommuneplantillæggets indhold optages i Kommuneplan 2021 ved kommuneplanens endelige vedtagelse.

Bilag

Miljøscreening_LP 0123-31 og kommuneplantillæg 57

Forslag Lokalplan 0123-31

Forslag Kommuneplantillæg 57

Punkt 7: Endelig vedtagelse af lokalplan 0316-11-01 Hørgården et etageboligområde - tillæg 1 til lokalplan 0316-11

21/16001

Resumé

Det eksisterende plangrundlag vedtaget i 2005 for Hørparken i det sydlige Kolding tillader kun 3 boliger pr. etage i områdets punkthusbebyggelse. For at realisere byggeriet ønskes 4 boliger pr. etage. Der er udarbejdet et forslag til et lokalplantillæg, der tilretter bestemmelsen.

Forslaget til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden den 10. juni 2021 – den 24. juni 2021. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 høringssvar.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringsforslag.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 0316-11-01 Hørgården et etageboligområde - tillæg 1 til lokalplan 0316-11 vedtages.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 2,2 ha og er beliggende ved Mosevej i det sydlige Kolding.

Den tidligere hørfabrik blev med lokalplan 0316-11s vedtagelse i 2005 muliggjort omdannet til et boligområde, hvor nyt byggeri kunne supplere de ældre fabriksbygninger.

I den sydøstligste del af planområdet muliggjorde lokalplan 0316-11 seks punkthuse i 5 etagers højde. Lokalplanen fastlagde, at der kun måtte være 3 boliger pr. etage i punkthusene. For at realisere bebyggelsen ønsker ejeren af området nu at etablere 4 boliger pr. etage. Derfor er der udarbejdet et tillæg til lokalplan 0316-11, hvor bestemmelsen om antal boliger pr. etage tilrettes.

I øvrigt supplerer lokalplantillæg 0316-11-01 områdets plangrundlag med bestemmelser, der sikrer god håndtering af overfladevand af hensyn til øgende nedbørsmængder samt foretager mindre tilretninger og præciseringer vedr. bygningsmaterialer.



Området for lokalplantillæg 0316-11-01 markeret med grøn farve. Den eksisterende lokalplan 0316-11s område er markeret med gul ramme.

Historik

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget blev den 05. maj 2021 orienteret om sagen og By- og Udviklingsforvaltningen vedtog den 10. juni 2021 at offentliggøre forslaget.

Høringssvar

Forslag til lokalplan 0316-11-01 har været offentligt fremlagt i perioden fra den 10. juni 2021 til den 24. juni 2021. Ved høringfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 høringssvar.

Fra ejer af Grønholtparken 79 - naboejendom til planområdet - er fremsendt en indsigelse mod, at beplantningen i planområdet, der adskiller indsigers ejendom og området til punkthusene, fældes. Ligeledes mener indsiger, at man bør være opmærksom på trafikbelastningen på Mosevej / Haderslevvej og risikoen for øget trafik i bydelen og på de omkringliggende veje.

Forvaltningen bemærker, at den eksisterende lokalplan 0316-11 og det nye lokalplantillæg 0316-11-01 begge indeholder bestemmelser med kortbilag, der udpeger den af indsiger omtalte beplantning, og lokalplan 0316-11 har bestemmelser, der fastlægger beplantningens karakter af lund med høje træer.

Fra ejer af Grønholtparken 85 – nabo til planområdet – er fremsendt indsigelse mod det øgede antal boliger, som lokalplantillægget vil muliggøre i planområdet, når der ikke samtidig gøres tiltag for at afhjælpe trafiksituationen på strækningen Mosevej ud på Haderslevvej, som indsiger betegner overbelastet.

Forvaltningen vurderer ikke, at det begrænsede antal ekstra boliger i området, som lokalplantillægget vil muliggøre, i høj grad vil påvirke trafiksituationen ved planområdet. Forvaltningen vurderer løbende på trafiksituationen i bydelen og er bekendt med de trafikale problemer i krydset Haderslevvej/Mosevej. Her vil etablering af en signalregulering umiddelbart virke som den bedste løsning. Men der er imidlertid flere steder på det kommunale vejnet, hvor man oplever tiltagende problemer med at kunne afvikle trafikken. Indsatsen skal prioriteres inden for rammerne af de kommunale budgetter. Det er endnu ikke besluttet, hvornår der udføres tiltag ved Haderslevvej/Mosevej.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringsforslag.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplan 0316-11-01 vil muliggøre, at området ved Hørparken færdigbygges med i alt 120 boliger. Boligerne vil blive attraktivt beliggende tæt på indkøbsmuligheder, skole og fritidsaktiviteter. Lokalplanen understøtter dermed Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til at bidrage til et varierede boligudbud i Kolding.

Plankategori

Lokalplanen 0316-11-01 var kategoriseret som en C-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betød, at det var By- og Udviklingsforvaltningen der havde kompetence til at træffe beslutning om offentliggørelse af planforslaget og endelig vedtagelse af lokalplanen. Men da der i den offentlige høring indkom en indsigelse, overgik lokalplanen til at være en B-lokalplan. Det betyder, at det nu er Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 0316-11-01_Hørparken_10.06.2021.pdf

0316-11-01_Indsigelser samlet.pdf

Lokalplan 0316-11-01 - skematisk oversigt over høringssvar

Punkt 8: Endelig vedtagelse af lokalplan 0619-72 ved Dons Landevej - en campingplads

21/10262

Resumé

Lokalplanforslaget vil give mulighed for at etablere en campingplads med op til 200 enheder, heraf op til 80 campinghytter. Der er fortsat en uafklaret problemstilling om vejadgang til lokalplanområdet. De berørte vejanlæg ligger uden for lokalplanområdet og kan derfor ikke reguleres med lokalplanen, men kan få betydning for planens realisering.

Forslaget til lokalplan 0619-72 har været offentligt fremlagt i perioden 12. april 2021 - 10. maj 2021. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 4 høringsvar. Høringsvarene har ikke givet anledning til ændringsforslag.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 0619-72 Ved Dons Landevej –en campingplads vedtages.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 8 ha landbrugsjord, som ligger vest for Dons Landevej i den nordvestlige udkant af Kolding by.



Lokalplanområdets afgrænsning, som svarer til kommuneplanramme 0619.G1 i udkanten af den nordlige del af Kolding.

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af en aftale med Kolding City Camp, som i dag er placeret i erhvervsområdet i Vonsild, men nu flyttes til lokalplanområdet ved Dons Landevej.

Der er indgået en betinget købsaftale mellem campingpladsen og grundejeren ved Dons Landevej om køb af arealet efter lokalplanens vedtagelse.



Illustration af hvordan campingpladsen kan indrettes.

Trafikforhold og afledte omkostninger

Lokalplanområdet vil få vejadgang fra Dons Landevej via den sidevej, som Dons Landevej har umiddelbart nord for Trianglen. Hovedsporet på Dons Landevej er en kommunal vej, mens sidevejen er en mindre privat fællesvej. Adgangen til campingpladsen vil blive fra den nordlige adgang til sidevejen, hvor der også er adgang til den private børnehave Rødbæksgård. Her er et kanaliseringsanlæg under etablering, i tilknytning til, at der også etableres adgang til det planlagte erhvervsområde Bramdrup Industripark, som etableres øst for Dons Landevej. Den nordlige del af sidevejen, fra kanaliseringsanlægget til campingpladsens indkørsel, er for smal til den trafik campingpladsen vil medføre. Derfor skal denne del af vejen udvides til en vejbanebredde på mindst 6 meter, før vejadgang til campingpladsen kan godkendes af vejmyndigheden. Finansiering af denne vejudvidelse skal afklares i den kommende proces.

Ved den sydlige adgang til sidevejen er der behov for en løsning for at undgå trafikfarlige situationer, som vil følge af øget trafik og venstresving med campingvogne og autocampere. Der undersøges fortsat forskellige mulige løsninger på dette.

Alle de ovennævnte vejanlæg ligger uden for lokalplanområdet og kan derfor ikke reguleres med lokalplanen, men kan få betydning for planens realisering.



Den gule pil markerer adgangsvejen til lokalplanområdet.

Historik

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 7. april 2021 at offentliggøre lokalplanforslaget.

Høringssvar

Forslag til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 12. april 2021 - 10. maj 2021. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 4 høringssvar.

Der er modtaget høringssvar fra Museum Sønderjylland, Bramdrupdam Vandværk og to ejere af omkringliggende ejendomme.

Museum Sønderjylland oplyser blot, at de ikke har yderligere bemærkninger til lokalplanforslaget.

Bramdrupdam Vandværk gør opmærksom på, at de har vandledninger i lokalplanområdet.

Grundejer har ret til at få omlagt ledningerne for egen regning. Kolding Kommune har opfordret til tidlig dialog mellem parterne.

En grundejer i området har spurgt til hvordan lokalplanen forholder sig til gener for de omkringboende i form af lys, støj og færdsel mellem campingpladsen og Troldhedestien. Spørgsmålene er besvaret i vedlagte oversigt over høringssvar.

Grundejer af den tilgrænsende ejendom syd for lokalplanområdet har gjort indsigelse mod at området anvendes til campingplads, og oplyst at han ønsker at kræve erstatning for værdiforringelse af sin ejendom, hvis lokalplanen vedtages. Derudover ønsker han et 30 meter bredt beplantningsbælte op mod sin ejendom. Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslagets beplantningsbælte på 6 meters bredde er tilstrækkeligt til at sikre de omkringboende mod visuelle gener og færdsel af campinggæster på privat grund.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringsforslag.

Politiske fokusområder m.m

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til erhvervsvækst, natur og landskaber ved at sikre, at attraktive udviklingsmuligheder for campingpladsen balanceres med hensynet til landskabs- og grundvandsinteresser.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på campingpladsens indpasning i konteksten, som særligt relaterer til projektets indpasning i det værdifulde landskab umiddelbart sydvest for lokalplanområdet.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til at fastsætte bestemmelser om bebyggelses placering, udformning og farvesætning.

Plankategori

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.

Bilag

Indstillingsbilag - skematisk oversigt over høringssvar.DOCX

Lokalplanforslag 0619-72 med høringsbrev.pdf

Samlede høringssvar.pdf

Punkt 9: Styringsredskaber for udlejning i Skovvejen/Skovparken og Munkebo, status pr. juni 2021

20/15168

Resumé

Som et led i indsatsen for at få Munkebo og Skovvejen/Skovparken af regeringens ghettoliste er der indført brug af styringskriterier for udlejningen i områderne. På mødet gør udvalget foreløbig status efter ca. 2,5 år med obligatorisk fleksibel udlejning og ca. 2 år med kombineret udlejning.

Sagen fremlægges til drøftelse i Udvalget for Udfordrede Boligområder, inden Plan-, Bolig- og Miljøudvalget skal forholde sig til evalueringen af styringsredskaberne på udvalgsmødet d. 1. september 2021.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager til efterretning, at styringskriterierne fortsat anvendes i Munkebo og Skovvejen/Skovparken,

at evalueringen drøftes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Som et led i parallelsamfundspakken blev der fra d. 1. december 2018 indført obligatorisk fleksibel udlejning i Munkebo og Skovvejen/Skovparken. Der blev herved givet fortrinsret til boliger i området til personer i beskæftigelse eller under uddannelse. Samtidig blev det indført, at ansøgere til en bolig i områderne blev bedt om at fremvise straffeattest. Et mindretal bestående af Ø og B stemte ved Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets behandling af sagen d. 9. januar 2019 imod brugen af sidstnævnte styringsredskab.

Hensigten med, at boligorganisationer kan forlange, at den boligsøgende før indgåelse af en lejekontrakt fremlægger ren straffeattest for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand, er at give boligorganisationerne mulighed for at afvise kriminelle, som ønsker at bosætte sig i de pågældende boligområder.

Fra d. 1. juli 2019 blev endnu et styringsværktøj taget i brug - nemlig kombineret udlejning. Dette indebærer, at såfremt ansøger og ansøgers ægtefælle/samlever modtager kontanthjælp, uddannelseshjælp eller integrationsydelse og ikke bor i områderne i forvejen, kan ansøger ikke leje en bolig i områderne. Boligorganisationerne har et tæt samarbejde med Kolding Kommune om disse data.

Formålet med tiltagene er samlet set at påvirke de kriterier, der danner baggrund for regeringens ghettoliste, så områderne på længere sigt ikke længere opfylder kriterierne.

Tabel 1: tal for Munkebo og Skovvejen/Skovparken jf. ghettolisten pr. 1. december 2020:

	Munkebo 2020 (på listen siden 2012)	Munkebo 2019 (på listen siden 2012)	Skovvejen/ Skovparken 2020 (på listen siden 2010)	Skovvejen/ Skovparken 2019 (på listen siden 2010)
Uden tilknytning til arbejdsmarkedet (max 40	38,7 %	40,5 % (5 personer)	38,8 % (18 personer)	39,8 % (3 personer)

	Munkebo 2020 (på listen siden 2012)	Munkebo 2019 (på listen siden 2012)	Skovvejen/ Skovparken 2020 (på listen siden 2010)	Skovvejen/ Skovparken 2019 (på listen siden 2010)
%)	(-11 personer)			
Kun grundskole (max 60 %)	69,8 % (54 personer)	72,2 % (72 personer)	70,4 % (88 personer)	72,7 % (110 personer)
Gennemsnitlig indkomst (min. 55 %)	64,3 %	65,5 %	58,9 %	59,4 %
Dømte (justeres løbende: 2,27 %)	1,55 % (5 personer)	1,59 % (5 personer)	2,43 % (7 personer)	2,35 % (5 personer)
Indvandrere og efterkommere (50 %)	62,3 % (174 personer)	61,7 % (171 personer)	65,4 % (350 personer)	65,9 % (370 personer)

Den seneste ghettoliste fra december 2020 viser, at Munkebo pr. december 2020 kun opfylder 2 ud af de 5 kriterier, idet andelen af personer uden tilknytning til arbejdsmarkedet er faldet. Munkebo har siden dette tidspunkt ikke været en del af ghettolisten.

Opgørelsen viser også, at begge områder fortsat ligger tæt på grænseværdierne på kriterierne for kriminalitet og beskæftigelse. En positiv udvikling ift. begge kriterier understøttes af styringsredskaberne – dog har Munkebo qua det forhold, at området ikke længere figurerer på ghettolisten, ikke har kunnet gøre brug af styringskriterierne vedr. kombineret udlejning samt afvisning af kriminelle siden december 2020.

D. 1. juni 2021 blev et nyt lovforslag godkendt. Ændringen giver områder som Munkebo, der er underlagt kravet om omdannelse frem mod 2030, men som ikke længere optræder på regeringens lister over udsatte boligområder, ghettoer eller hårde ghettoer mulighed for igen at gøre brug af styringskriterierne vedr. bl.a. kombineret udlejning samt afvisning af kriminelle. Loven træder i kraft d. 1. juli 2021 og forvaltningen vil i løbet af efteråret (efter sommerferien 2021) fremlægge en sag til orientering vedrørende lovændringen.

På nærværende møde gør udvalget foreløbig status efter ca. 2,5 år med obligatorisk fleksibel udlejning og ca. 2 år med kombineret udlejning. Boligorganisationernes svar er indhentet med svarfrist pr. 1. juni 2021.

<i>Boligorganisation / boligområde</i>	<i>AAB, afd. 21 Skovparken</i>	<i>Boligselskabet Kolding, afd. 2, Skovvejen</i>	<i>ALFABO, afd. 103 (tidl. afd. 101-0) Munkebo</i>
<i>Obligatorisk fleksibel udlejning: Hvor mange har benyttet kriteriet</i>	26	28 med dokumentation for arbejde	19 personer har fået bolig med dokumentation for arbejde

<i>Boligorganisation / boligområde</i>	<i>AAB, afd. 21 Skovparken</i>	<i>Boligselskabet Kolding, afd. 2, Skovvejen</i>	<i>ALFABO, afd. 103 (tidl. afd. 101-0) Munkebo</i>
siden seneste status pr. juni 2020?		7 med dokumentation for pension	7 personer har fået bolig med dokumentation for uddannelse
		11 med dokumentation for uddannelse	
Hvilke effekter ser boligorganisationen af fleksibel udlejning i det udsatte boligområde?	Nogle ansøgere benytter ordningen til at få en bolig hurtigere.	Vi ser det som positivt, dog er der ikke mange som benytter sig af det. Efter som renoveringen rykker nærmere, så er der færre, som ønsker en bolig derude.	Det er et godt redskab, men for få benytter det.
<i>Fremvisning af straffeattest:</i> Hvor mange er blevet afvist siden seneste status pr. juni 2020?	0	3 er blevet afvist pga., at de ikke kunne fremvise en ren straffeattest.	5 ansøgere er blevet afvist for manglende fremvisning af straffeattest.
Hvilke effekter/oplevelser har boligorganisationen med brugen af styringsværktøjet?	Det er ikke blevet brugt så meget i denne periode, da vi tilbageholder boliger til brug for genhusningsprojekter.	Det fungerer fint og giver et godt overblik over, hvem der kommer ind m.v.	Vi oplever stort set kun positiv respons i forhold til kravet om fremvisning af straffeattest.
<i>Kombineret udlejning:</i> Hvor mange ansøgere er afvist siden seneste status pr. juni 2020?	0	8 ansøgere er afvist	9 ansøgere er afvist
<i>Øvrige kommentarer:</i>		Renoveringen kommer tættere på, og dette har givet færre ansøgere til afdelingen. Dette giver en øget tomgang, da de ressourcestærke	Vi har siden status pr. 30.06.2020 set en mindre stigning i fraflytninger. Vi kan konstatere, at det er blevet vanskeligere at genudleje boligerne, hvilket

<i>Boligorganisation / boligområde</i>	<i>AAB, afd. 21 Skovparken</i>	<i>Boligselskabet Kolding, afd. 2, Skovvejen</i>	<i>ALFABO, afd. 103 (tidl. afd. 101-0) Munkebo</i>
		beboere er begyndt at opsiges deres nuværende boliger og flytte andre steder hen, så de undgår at skulle ud i genhusning.	har givet et øget antal tomgange Vi kender ikke årsagen til fraflytningerne, men fornemmer, at flere ressourcestærke beboere fraflytter p.g.a. usikkerhed for, hvad der skal ske i forbindelse med helhedsplanen, og at det også er grunden til, at færre ønsker at søge bolig i Skovparken.

Sagen blev drøftet på Udvalget for udfordrede boligområder den 24 juni 2021. Udvalget udtrykte tilfredshed med, at Munkebo pga. en lovændring fra 1. juli 2021 igen får adgang til flere værktøjer, bl.a. kombineret udlejning.

Bilag

Status fra boligorganisationerne juni 2020, styringskriterier.pdf

Punkt 10: Orientering om aflysning af deklARATIONER I Seest

21/825

Resumé

Ved udstykningen af området Bjergbyvej, Rørbækvej, Løvelvej, Lerbjerg, Skovlundvej, Sandbjergvej og Højbjergvej blev der i 1963 og 1966 tinglyst tre næsten enslydende deklARATIONER I området.

I forbindelse med at der i 2015 blev lavet en ny lokalplan for Kløvkærområdet, skulle to af deklARATIONERNE slettes fra nogle få ejendomme i området. Ved en meget beklagelig fejl blev deklARATIONERNE i stedet slettet på i alt 214 ejendomme i området.

Efter mødet i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget i august måned 2021 vil forvaltningen indkalde ejerne af ejendomme i hele det område, hvor de tre deklARATIONER I 1963 og 1966 blev tinglyst, til et borgermøde. Her vil forvaltningen orientere om sagen og svare på spørgsmål.

Derefter vil forvaltningen høre ejere af ejendomme i området, hvor den tredje deklARATION forsat er tinglyst, om hvorvidt de ønsker deklARATIONEN fastholdt.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vil blive forelagt sagen på ny, inden det afgøres, om de aflyste deklARATIONER skal erstattes af en ny deklARATION, en lokalplan eller ved en administration efter de gældende regler i bygningsreglementet og hegnsloven.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

I forbindelse med udstykning af området Bjergbyvej, Rørbækvej, Løvelvej, Lerbjerg, Skovlundvej, Sandbjergvej og Højbjergvej blev der i 1963 og 1966 tinglyst tre næsten enslydende deklARATIONER I området. (De tre deklARATIONER er vedhæftet som bilag.)

Som det er vist nedenfor, fastlagde deklARATIONERNE bl.a.:

- At bygninger skal holdes 5 meter fra skel mod vej
- At bygninger skal holdes 2,5 meter fra naboskel – bortset fra garager
- At afgrænsningen ud mod vejen skal være pynteligt hegn eller stensætning
- At hegn mod vej skal holdes mindst 30 cm bag vejskel
- At beplantninger ikke må være højere end 1,8 meter – bortset fra enkeltstående træer
- At husdyrhold bortset fra hunde og katte ikke er tilladt

2. Bebyggelsens udstrækning, placering og højde.

På hver af de udstykkede parceller må kun opføres et fritliggende beboelseshus i villastil med et boligareal på mindst 80 m² og kun indeholdende een beboelseslejlighed.

Bygninger skal holdes mindst 5 meter fra skellinien mod vej og mindst 2.5 meter fra naboskel. Samme afstand skal overholdes for garager, for så vidt angår afstand fra vej, medens disse iøvrigt må opføres i naboskel. Disse bestemmelser skal dog forstås med den modifikation, at såfremt Seest kommunes bygningsvedtægt måtte forskrive andre afstande fra naboskel og skellinie mod vej, skal kommunens bestemmelser altid overholdes.

3. Hegn og beplantning.-

Arealet mellem vej og bygninger skal - for så vidt det ikke danner adgang til bygninger - anlægges og vedligeholdes som have og indhegnes med et pynteligt hegn mod såvel vej som nabogrund, dog skal det være tilladt i stedet for hegn ud mod vejen at opsætte stensætning. Hegn mod vej skal holdes mindst 30 cm bag vejskel. På parcellerne må ikke foretages beplantninger med større højde end 1.8 meter. Denne bestemmelse er dog ikke til hinder for anbringelse af enkeltstående træer af større højde.

5. Husdyr.

Der må ikke på parcellerne holdes husdyr - herunder kaniner og fjerkræ - dog er det ~~ikke~~ tilladt at holde hunde og katte.-

For Højbjergvej og dele af Sandbjerg vej var det endvidere i den aflyste deklARATION fra 1966 fastsat:

Bygningerne skal indrettes i een etage, eventuelt med udnyttet tagetage. Taghældningen må ikke overstige 45°, og der må ikke udføres trempel.-

Aflysning i 2015

I forbindelse med at der i 2015 blev udarbejdet en ny lokalplan for Kløvkærområdet, skulle to af deklARATIONerne slettes fra nogle få ejendomme i området. Ved en meget beklagelig fejl blev deklARATIONerne i stedet slettet på i alt 214 ejendomme i området. De to slettede deklARATIONer var lyst i området Lerbjergvej, Sandbjergvej, Højbjergvej, Skovlundvej (delvist), Rørbækvej (delvist) og Løvbjergvej (delvist).

I området Bjergbyvej og de resterende dele af Skovlundvej, Rørbækvej og Løvbjergvej er den sidste af de tre deklARATIONer forsat lyst på ejendommene.



Fejlen blev opdaget i efteråret 2020. Det har ikke været muligt at finde ud af, hvordan fejlen er sket, men det drejer sig efter alt at dømme om en menneskelig fejl. Forvaltningen har efterfølgende lavet en procedure for at forhindre lignende fejl i fremtiden.

Årsagen til at fejlen først blev opdaget efter 5 år er, at byggesagsbehandlingen blandt andet foretages på grundlag af et internt konfliktsøgningsværktøj – GIS-kortet – hvor bebyggelsesregulerende forhold som bl.a. fredninger, strandbeskyttelseslinjer, lokalplaner og bygningsregulerende deklARATIONER er lagt ind. I dette system var deklARATIONERNE ikke blevet slettet. Efter fejlen er opdaget, kontrollerer byggesags-behandlerne nu også altid, hvad der fremgår af tingbogen.

Konsekvenser af den fejlagtige aflYSning af deklARATIONERNE:

Siden 2015 har forvaltningen tilladt byggeri tættere på vej end 5 meter i tre sager på henholdsvis på Skovlundvej, Sandbjergvej og Lerbjergvej.

Jyske Vestkysten har omtalt en sag på Højbjergvej 53, hvor der er opført en småbygning i skel mod vej og nabo. Her tillod forvaltningen i 2003 ejeren af ejendommen at flytte- og opføre en ny carport fra højre til venstre side af grunden.

Bygningerne på de seks ejendomme langs parkeringsarealet på Højbjergvej er opført som kædehuse i 1978. De seks ejendomme har, som vist nedenfor, fået tilladelse til at fravige deklARATIONERNE med byggeri i skel mod nabo og tættere på vej end 5 meter.



Carporten på Højbjergvej 53 blev i 2020 udskiftet med et udhus, som der ikke er søgt om, og som forvaltningen ikke har tilladt. Da det indtil 1. januar 2021 i BR18 var bestemt, at småbygninger under 2,5 meter i højde fra terræn måtte placeres nærmere mod vej end 2,5 meter, vurderes udhuset at være lovligt, da det blev opført.

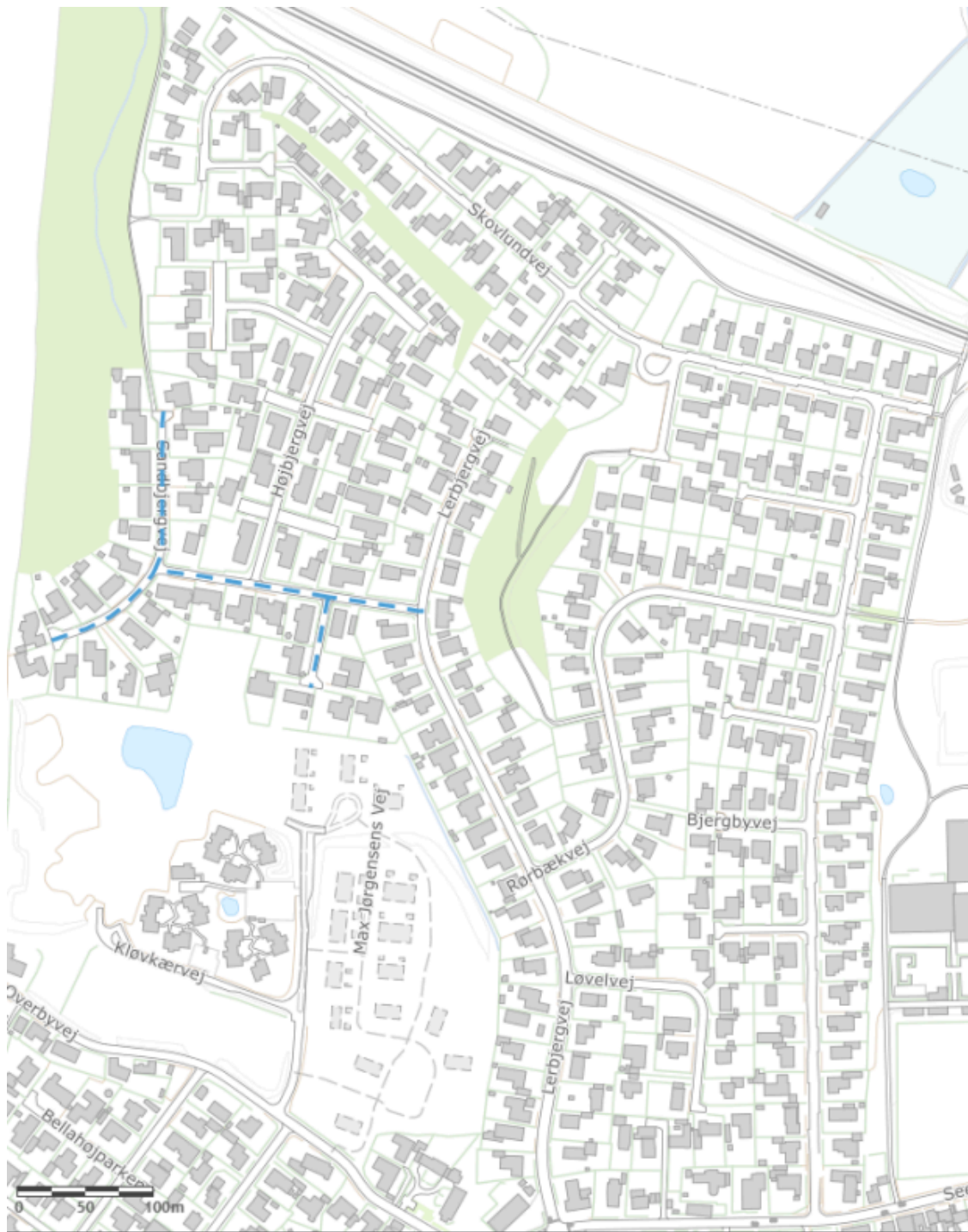


Administration af deklARATIONERNE indtil 2015:

Indtil 2015 har forvaltningen efter ansøgning fra beboere i området i en del tilfælde undladt at håndhæve deklARATIONERNE, og har meddelt tilladelser til opførelse af småbygninger nærmere naboskel end de 2,50 m som deklARATIONEN beskriver, ligeledes er der ved sagsbehandlingen valgt at sidestille carporte med garager. Ved en hurtig overordnet gennemgang af vort arkiv, ses der meddelt tilladelse uden håndhævelse af deklARATIONEN i flere end 20 sager.

Ved gennemgangen af vort arkiv ses det desuden, at der er opført en hel del mindre byggerier, småbygninger, uden ansøgning og meddelt tilladelse, flere end 30.

I tidligere bygningsreglementer skulle mindre bygninger anmeldes til bygningsmyndigheden forinden opførelsen, og fra 1/7-2017 kunne mindre bygninger på under 35 m² og med et samlet areal på højst 50 m², opføres uden tilladelse, såfremt disse ikke var i strid med bygningsreglementet og planmæssigt grundlag. Af nedestående kortbilag fremgår placeringen af bygninger på grundene, heriblandt både der hvor der er meddelt tilladelse samt også dem der formentligt er opført uden tilladelse.



Hvilke muligheder er der for at rette op på den fejlagtige aflysning:

Tinglysning af ny deklaration

En ny deklaration med samme indhold som de aflyste kan tinglyses på ejendommene i hele eller dele af området under den forudsætning, at ejerne af alle de omfattede ejendomme er indforståede hermed og samtykker i tinglysningen. Hvis blot en ejer i området ikke samtykker i en tinglysning af en ny deklaration, kan denne løsning ikke anvendes.

Spørgsmålet om tinglysning af en ny deklaration kan afklares ved en høring. I den forbindelse skal det bemærkes, at manglende svar på et høringsbrev må forstås som et afslag.

Efter forvaltningens vurdering vil det kunne være vanskeligt at opnå den fornødne tilslutning og samtykke til tinglysning af en ny deklaration.

Ny lokalplan:

Bestemmelserne i de slettede deklarationer kan vedtages i en ny lokalplan for området. Det må forventes, at det vil tage 9 - 12 måneder, inden en ny lokalplan er vedtaget.

Administration på grundlag af de gældende regler i BR18 og Hegnsloven.

En tredje mulighed er at sikre formålet med bestemmelserne i deklARATIONERNE ved at anvende de allerede gældende regler om bl.a. afstand til skel i bygningsreglementet samt bestemmelserne om hegn og beplantning i hegnsløven.

I den forbindelse bemærkes følgende:

Deklarations bestemmelse:	Nugældende regler:
Bygninger skal holdes 5 meter fra skel mod vej. Hvis en bygningsvedtægt bestemmer noget andet, gælder bygningsvedtægten.	Fra 1. januar 2021 følger det af § 187 i BR 18, at en kommune altid skal foretage en helhedsvurdering af en bygnings afstand til skel mod vej. Kravet gælder både beboelse og småbygninger. Det vil sige, at der ikke er en byggeret i forhold til afstand med vej, og at det i alle sager skal vurderes, om afstand til vej svarer til det sædvanlige i kvarteret og det der tilstræbes i området, jf. § 188, nr. 1. (Inden 1. januar 2021 bestemte BR18, at afstandskrav mod vej var 2,5 meter for beboelse. Småbygninger under 2,5 meter høje måtte placeres nærmere mod vej.)
Bygninger skal holdes 2,5 meter fra naboskel – bortset fra garager Hvis en bygningsvedtægt bestemmer noget andet, gælder bygningsvedtægten.	Bygninger skal holdes 2,5 meter fra naboskel, jf. § 177 i BR18. Dog må garager, carporte, overdækkede terrasser, drivhuse, skure og lign. opføres tættere på naboskel end 2,5 meter - forudsat at bygninger ikke er højere end mere end 2,5 meter over terrænet, <u>at</u> der ikke er vinduer, døre eller lign. mod skel, og <u>at</u> 12 meters kravet er opfyldt, jf. BR 18 §§ 180 og 181.
Afgrænsningen ud mod vejen skal være pynteligt hegn eller stensætning	Jf. hegnsløvens § 10, stk. 3, skal hegn mod vej tilstræbe et tiltalende helhedsindtryk.
Hegn mod vej skal holdes mindst 30 cm bag vejskel	Jf. hegnsløvens § 11 skal hegn langs vej rejses på egen grund/plantes i en sådan afstand af skel mod vej, at bevoksningen holdes på egen grund.
Beplantninger ikke må være højere end 1,8 meter – bortset fra enkeltstående træer	Jf. hegnsløvens § 11 fastættes hegnets højde om fornødent af hegnsynet under hensyntagen til helhedsindtrykket, jf. § 10, stk. 3.
Husdyrhold bortset fra hunde og katte ikke er tilladt	Miljøaktivitetsbekendtgørelsens kap. 4 regulerer ikke erhvervsmæssig dyrehold. Jf. § 8, stk. 1, er svin, kvæg, får geder og heste ikke tilladt i byzone. Bekendtgørelse om forbud mod hold af særlige dyr nævner en lang række dyrearter private ikke må holde.

Alene forbuddet mod andre småbygninger end garager tættere på naboskel end 2,5 meter og bestemmelserne om dyrehold kan ikke direkte udledes af de gældende regler for disse områder. Hertil kommer, at forvaltningen i forvejen, når det har været forsvarligt, har undladt at håndhæve deklARATIONERNE og tilladt bl.a. byggeri tættere på vej end 5 meter, tættere på naboskel end 2,5 meter og småbygninger i naboskel.

Bestemmelsen om en etage eventuelt med udnyttet tagetage er tillige fastsat i den for området gældende kommuneplanramme.

Hvad sker der nu:

Efter mødet i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget i august måned 2021 vil forvaltningen indkalde ejerne af ejendomme i hele det område, hvor de tre deklARATIONER i 1963 og 1966 blev tinglyst, til et online borgermøde. Her vil forvaltningen orientere om sagen og svare på spørgsmål.

Derefter vil forvaltningen høre ejere af ejendomme i området, hvor den tredje deklARATION forsat er tinglyst, om hvorvidt de ønsker deklARATIONEN fastholdt.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vil blive forelagt sagen på ny, inden det afgøres, om de aflyste deklARATIONER skal erstattes af en ny deklARATION, en lokalplan eller ved en administration efter de gældende regler i bygningsreglementet og hegnsloven.

Bilag

Deklarartion fra 1963 - Aflyst.pdf

Aflyst deklARATION fra 1966

Tinglyst deklARATION fra 1963 pdf

Punkt 11: Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri i forbindelse med implementering af udviklingsplaner

20/26860

Resumé

Implementering af udviklingsplanerne for Munkebo og Skovvejen/Skovparken og den reduktion af almene familieboliger, der skal ske, vil medføre en del genhusninger af beboere, både permanent og midlertidigt, ligesom den almene boligmasse i kommunen vil blive mindre.

Med aftale om genhusning og erstatningsbyggeri sikres både, at genhusninger vil foregå til mindst mulig gene for de berørte beboere, og at antallet af almene familieboliger i kommunen ikke reduceres grundet udviklingsplaner.

Aftalen bygger på solidaritetsprincippet, og skal i praksis foregå under hensyntagen til de involverede boligorganisationer og deres afgivende og modtagende boligafdelinger.

Med aftalen forpligter både de involverede boligorganisationer og Kolding Kommune sig til bidrag ind i løsningen af implementering af de to udviklingsplaner.

Sagen behandles i

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

Forslag

By – og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til ”Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri” godkendes,

at det principgodkendes, at der arbejdes for at opretholde antallet af almene familieboliger hos de berørte boligorganisationer (1:1) og således, at de afsatte midler til grundkapitalindsat, primært prioriteres til opførelse af erstatningsbyggerier, som en del af de nye almene boliger, og sekundært til andre almene boligudviklingsprojekter.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Implementering af udviklingsplanerne for Munkebo og Skovvejen/Skovparken og den reduktion af almene familieboliger, der skal ske, medfører en del genhusninger af beboere, både permanent og midlertidigt, ligesom den almene boligmasse i kommunen vil blive mindre.

Derfor er to forhold gældende:

1. Genhusning af beboere – permanent og midlertidigt
2. Behov for opførelse af nye boliger.

I den forbindelse har Kolding Kommune og de involverede boligorganisationer udarbejdet et oplæg til en aftale om genhusning og erstatningsbyggeri. Aftalen tager udgangspunkt i, at genhusning skal kunne finde sted, på en så ensartet måde og foregå til så lidt gene for beboerne som muligt, ligesom der lægges op til at opføre nyt alment byggeri i forholdet 1:1 bolig i kommunen.

Aftalen består af et hoveddokument, som er aftalens grundlag samt to bilag. Bilag 1 omhandler de vilkår, som er gældende ved genhusninger, og bilag 2 er en samlet oversigt over almene familieboliger i Kolding i de tre boligorganisationer.

De tre involverede boligorganisationer har forskelligt behov for hjælp i genhusningsopgaven og aftalen bygger på en solidarisk tilgang til implementering af udviklingsplanerne som en fælles opgave.

Følgende er centralt i aftalen:

- Genhusning skal ske under hensyntagen til den afgivende og modtagende boligorganisation
- Hver boligorganisation forsøger så vidt muligt at genhuse egne beboere i egne boliger, dette uanset om det er permanente eller midlertidige genhusninger
- Aftalen omhandler alene beboere der skal genhuses i forbindelse med udmøntningen af udviklingsplanerne
- En overordnet arbejdsgruppe nedsættes og sikrer løbende koordinering af genhusningstidsplaner, ligesom udviklingen i de involverede boligafdelinger følges
- En praksisnær arbejdsgruppe nedsættes og sikrer løbende koordinering af de konkrete genhusningsopgaver og sikrer at beboere hjælpes så skånsomt som muligt igennem genhusningsforløbet
- Erstatningsbyggeri opføres i forholdet 1:1 bolig.

Boligorganisationernes forpligtelser:

- Stiller et antal boliger til rådighed til midlertidige og permanente genhusninger
- Bidrager med information og hjælp til beboere
- Bidrager til samtaler med beboere om behov og ønsker til ny bolig
- Forpligter sig til loyal og solidarisk deltagelse
- Koordinerer ved flytning der kræver særlig hjælp
- Hjælper berørte beboere med modtagelse i nye omgivelser.

Kolding kommunes forpligtelser:

- Sikrer mulighed for opførelse af nye almene boliger
- Giver mulighed for at beboere med behov kan søge indskudslån
- Stiller eventuelle tomme ældreboliger til rådighed for midlertidige genhusninger
- Sikrer tværgående koordinering
- Hjælper berørte beboere med evt. etablering i nyt dagtilbud, skole, institution mm.
- Sikrer, at eventuelle særlige indsatser følger med beboerne i deres nye bolig
- Sikrer løbende monitorering.

Der er foretaget estimerede beregninger i forbindelse med indskudslån, og forvaltningen har vurderet at en evt. kommunal merudgift, i form af indskudslån til beboere, kan ske inden for det normale driftsbudget. Indskudslån vil skulle søges efter almindelige gældende regler.

Der er ligeledes foretaget estimerede beregninger i forbindelse med opførelse af nyt alment byggeri, som erstatningsboliger i forholdet 1:1. Forvaltningen har vurderet, at opførelse af nye almene familieboliger som erstatningsbyggeri kan ske inden for de årligt afsatte grundkapitalmidler (15 mio. årligt).

Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri er drøftet internt og godkendt i boligorganisationerne. Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri er ligeledes drøftet i Udvalget for Udfordrede Boligområder den 24. juni med positiv tilbagemelding.

Bilag

Udkast Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri ift. implementering af udviklingsplaner.pdf

Udkast Bilag 1 Vilkår for permanente og midlertidige genhusninger.pdf

Udkast Bilag 2 Overblik over afdelinger.xlsx

Punkt 12: Godkendelse af skema A til etablering af et seniorbofællesskab i Skovparken, Christiansfeld

19/21699

Resumé

Kuben Management har den 14. juni 2021 på vegne af Tyrstrup Andelsboligforening, afdeling 18, fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til opførelse af 17 almene familieboliger med tilhørende fælleslokale og fællesfaciliteter, der ønskes opført som et seniorbofællesskab med særlige udlejningskriterier, i Skovparken, Christiansfeld. Grundsælger er Tyrstrup Andelsboligforenings eksisterende afdeling 1, som er i gang med en støttet renoveringssag, hvor 18 boliger nedrives, og der således opstår et ubebygget areal.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema A godkendes med en anskaffelsessum på 35.534.000 kr., hvoraf den kommunale grundkapitaludgift udgør 3.553.400 kr.,

at kommunen påtager sig at yde kommunal garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60% af ejendommens værdi,

at købet af grundarealet samt den tidligere administrationsbygning godkendes betinget af, at der opnås skema B til projektet,

at det af kommunen ydet grundkapitallån på 788.880 kr. til finansiering af det oprindelige byggeafsnit nedskrives forholdsmæssigt med 491.715 kr. til 297.165 kr., som beskrevet i sagsfremstillingen,

at de fleksible udlejningskriterier for boligerne godkendes, som beskrevet i sagsfremstillingen,

at Tyrstrup Andelsboligforenings anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning,

at Tyrstrup Andelsboligforenings anvendelse af AB18 med fravigelser og tilføjelser godkendes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Baggrund

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.

Ved indkaldelsen indkom der ca. 30 projektforslag, hvoraf Plan-, Bolig- og Miljøudvalget på møde den 5. december 2018 besluttede, at der skulle arbejdes videre med 5 konkrete projekter, herunder bl.a. et forslag fra Tyrstrup Andelsboligforening af 1955, om opførelse af ca. 17 nye seniorboliger i Skovparken, Christiansfeld.

Med henblik på at opnå en kommunal principgodkendelse af projektet, blev der tilbage i juli 2019 fremsendt et projektudviklingsnotat på vegne af Tyrstrup Andelsboligforening. Projektudviklingsnotatet om etableringen af et seniorbofællesskab i Skovparken i Christiansfeld blev efterfølgende principgodkendt i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 4. september 2019.

Projektet skal i øvrigt ses i sammenhæng med et støttet renoveringsprojekt i Tyrstrup Andelsboligforenings eksisterende afd. 1, byggeafsnit 05 og 06, Skovparken. Byrådet har den 17. december 2019 godkendt skema B til helhedsplanen for det

projekt.

Skema A-anmodning

Kuben Management har den 14. juni 2021 på vegne af Tyrstrup Andelsboligforening, afdeling 18, fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til opførelse af 17 almene familieboliger med dertil hørende fælleslokale og fællesfaciliteter, der ønskes opført som et seniorbofællesskab med særlige udlejningskriterier. Grundsælger er Tyrstrup Andelsboligforenings eksisterende afdeling 1, som er i gang med en støttet renoveringssag/helhedsplan, hvor 18 boliger nedrives, og der således opstår et ubebygget areal. De 17 nye familieboliger opføres på det ledigblevne areal udmatrikuleret fra Skovparken 1-35, Christiansfeld.

Handlen er betinget af kommunens godkendelse af skema A og B, og købsprisen på det udmatrikulerede grundareal er fastsat til 320 kr. pr. m² svarende til 2.408.000 kr. jf. indhentet mægler vurdering. Hertil kommer køb af 70 m² erhvervsareal (tidligere administration for boligforeningen) til ejendommens bogførte værdi på 369.000 kr.

Nettoprovenu ved grundsalg fratrækkes, jævnfør Landsbyggefondens sædvanlige praksis, i nødvendigt omfang omkostninger forbundet ved salg, forholdsmæssig indfrielse af gæld og beboerindskud samt kapitaliserede betalinger. Rest indgår dispositionsfond/opretning.

Det oprindelige byggeafsnit hvor 18 ud af byggeafsnittets 27 boliger nedrives er bl.a. finansieret med et grundkapitallån på 2.366.640 kr. Lånet er fordelt som henholdsvis statslån til Landsbyggefondens på 1.577.760 kr. og kommunelån til fonden på 788.880 kr. I forbindelse med renoveringssagen og nærværende nybyggerisag, er der fremsendt ansøgning til Udbetaling Danmark om forholdsmæssig nedskrivning af statens andel af grundkapitallånet.

Kolding Kommune ansøges ligeledes jævnfør sædvanlig praksis hos Landsbyggefondens i støttede renoveringssager (helhedsplanen i afdeling 1's afsnit 05 og 06) om forholdsmæssigt afkald på kommunens andel af grundkapitallånet i henhold til nedenstående fordelingsnøgle:

18 boliger nedrives, Skovparken 1- 35	1.289 m ²	491.715 kr.
9 boliger bevares, Skovparken 37- 53	779 m ²	297.165 kr.
27 boliger i alt	12.068 m ²	788.880 kr.

Kolding Kommunes grundkapitallån på 788.880 kr. ansøges således nedskrevet med 491.715 kr. til kr. 297.165 kr. Der påtænkes opført 17 nye familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 1.555 m². Boligerne opføres som 1. plans rækkehusbebyggelse i 5 længer med 3 - 4 boliger i hver. Udformning af bygningerne og udvendige materialevalg afstemmes efter de omkringliggende boliger og lokalplanen.

Afdelingens fællesrum (fælleshus) på 70 m², indrettes i det tidligere administrationslokale, der er sammenbygget med den eksisterende afdeling 1's fælleshus.

10 af boligerne vil blive udformet med integreret carport. For de resterende 7 boliger etableres fælles carport på parkeringspladsen.

I forbindelse med ibrugtagning søges den nye afdeling under oprettelse sammenlagt med den eksisterende afdeling 1.

Sammenlægningen forelægges til godkendelse i afdeling 1 i forbindelse med det førstkommende ordinære afdelingsmøde.

De 17 boliger opføres som 3 forskellige boligtyper:

	Antal boliger	Antal værelser	Boligstørrelse
Boligtype A	3 stk.	2 stk.	75 m ²
Boligtype B	7 stk.	2 stk.	90 m ²
Boligtype C	7 stk.	3 stk.	100 m ²
	17 stk.		1.555 m ²

Projektet forventes at blive udbudt i hovedentreprise i henhold til udbudsloven og udbudsbekendtgørelsen.

Udgangspunktet er, at almene bygherrer efter støttebekendtgørelsens § 31, stk. 2, skal lægge AB, ABT og ABR til grund for aftaler om støttet byggeri uden fravigelser – dog kan Byrådet efter modtaget begrundelse i særlige tilfælde godkende fravigelser. For alment byggeri kan der i visse tilfælde være grund til at fravige AB, og for at sikre effektive byggesager har Dansk Byggeri og BL-Danmarks Almene Boliger derfor udarbejdet en oversigt over fravigelser, som de to foreninger er enige om, er velbegrundede. Med udgangspunkt i de fravigelser og tilføjelser suppleret med ændringer, som Kuben Management vurderer hensigtsmæssige i den konkrete sag, ønskes AB betingelser med fravigelser og tilføjelser lagt til grund for aftalerne i projektet. Forvaltningen har forholdt sig til fravigelserne/tilføjelserne og kan tilslutte sig disse.

Der er forventet byggestart på projektet april 2022 og forventet aflevering i september 2023.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 35.534.000 kr., svarende til 21.867 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum svarer til det beregnede bindende maksimumbeløb for 2021.

Skema B forventes fremsendt omkring februar 2022, og idet der pt. er væsentlige prisstigninger på byggematerialer, oplyser Kuben Management allerede nu, at det i forbindelse med udarbejdelsen af skema B forventes nødvendigt at regulere anskaffelsessummen jævnt før gældende maksimumsbeløb for støttet byggeri på godkendelsestidspunktet.

Den gennemsnitlige årlige husleje ved skema A anslås til 986 kr. pr. m² ekskl. el, vand og varme, svarende til en månedlig husleje på 6.220 kr. for en bolig på 75 m², 7.170 kr. for en bolig på 90 m² og 7.800 kr. for en bolig på 100 m².

Forbrugsudgifterne inkl. IT, fællesantenne mv. anslås til at udgøre ca. 175 kr. pr. m².

Til sammenligning er huslejeniveauet for familieboligerne i Domeas projekt på Christiansfeld gl. skole anslået til 967 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Vamdrup Boligselskabs familieboligprojekt på Nørregade i Vamdrup er anslået til 1.019 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter.

Udgiftsfordeling for projektet:

Grundudgifter	3.430.000 kr.
Entrepriseudgifter	25.186.000 kr.
Omkostninger	6.327.000 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	591.000 kr.
I alt	35.534.000 kr.

Grundudgifterne udgør ca. 10% af den samlede anskaffelses sum og ligger således væsentligt under den anbefalede grænse på 20%.

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i det konkrete projekt udgør ca. 96 m² inkl. andel af fælleslokalet, hvorfor den samlede anskaffelsessum finansieres med 88% realkreditlån, 10% kommunal grundkapital og 2% beboerindskud, svarende til nedenstående:

88 % realkreditlån	31.269.900 kr.
10 % kommunal grundkapital	3.553.400 kr.
2 % beboerindskud	710.700 kr.
I alt	35.534.000 kr.

Når det støttede byggeri finansieres med lån, hvor der tinglyses pant i afdelingens faste ejendom, er det en betingelse for optagelse af kreditforeningslånet, at kommunen påtager sig en garantiforpligtigelse.

Den kommunale garantistillelse omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut.

Den endelige garanti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendt skema C. Den kommunale garanti er en eventualforpligtigelse, som ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Sociale klausuler og arbejdsklausuler

Byrådet besluttede den 29. februar 2016, at boligorganisationerne i forbindelse med nybyggeri opfordres til at gøre brug af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i relevante udbud af bygge- og anlægsarbejder eller alternativt skal forklare baggrunden for ikke at benytte sådanne klausuler, ligesom boligorganisationerne forpligtes til at anvende arbejdsklausuler.

I forhold til brugen af ”Sociale klausuler” og ”Arbejdsklausuler” i forbindelse med opførelse af Seniorbofællesskabet, er det Tyrstrup Andelsboligforening af 1955’s hensigt at påtage sig et socialt ansvar samt sikre at medarbejdere på byggepladsen er sikret løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår, som svarer til de mest repræsentative kollektive overenskomster i Danmark, og som gælder for hele det danske område.

Muligheden for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner indgår dog ikke som et led i udvælgelses- og tildelingskriterierne under udbuddet, og vil derfor ikke indgå i bygherrens/ordregivers vurdering af entreprenørens tilbud. Det skyldes projektets størrelse og omfang.

Entreprenøren skal dog senest 4 uger efter kontraktindgåelsen forpligte sig til at deltage i et indledende møde med bygherren om mulighederne for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner i forbindelse med entreprisen.

Finansiering

Den kommunale grundkapitaludgift til projektet er opgjort til 3.553.400 kr. Det forventes, at grundkapitaludgiften forfalder i efteråret 2021, hvor udgiften i forvejen er reserveret og derfor kan holdes inden for budgettet.

Udlejningsaftale (fleksibel udlejning) for seniorbofællesskabet

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 anmoder i forbindelse med fremsendelsen af skema A om en godkendelse af en særlig udlejningsaftale for seniorbofællesskabet i Skovparken, Christiansfeld.

Kommunen kan jævnfør almenboliglovens § 60 indgå en aftale med boligorganisationen om, at ledige almene familieboliger i en afdeling skal udlejes efter særlige kriterier (fleksibel udlejning).

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 anmoder om en godkendelse af en udlejningsaftale, så boligerne kan lejes ud som et seniorbofællesskab.

Seniorbofællesskabet kommer til at bestå af 17 nyopførte almene familieboliger og et fælleshus.

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 oplever en stor interesse for seniorbofællesskabet. Den store interesse og behovet for seniorbofællesskaber understøttes af den undersøgelse som Kolding Kommune gennemførte i 2019. I spørgeskemaundersøgelsen, der blev udsendt til alle borgere fra 55-80 år, svarede 45% af dem, der forestiller sig at skulle flytte, at de mener et seniorbofællesskab kunne være en boligform for dem. I undersøgelsen deltog i alt 6.246 personer.

For at kunne få tildelt en bolig i seniorbofællesskabet i Skovparken er ønsket, at man skal optages på en særlig venteliste i Tyrstrup Andelsboligforening af 1955.

Procedure ved førstegangsudlejning:

- Ved førstegangsudlejning kan boligsøgende, der er noteret på den foreløbige interesseliste, opnå fortrinsret, hvis de opfylder udlejningskriterierne. Når den foreløbige interesseliste lukkes indplaceres arbejdsgruppen på ventelisten med højeste anciennitet. Den indbyrdes anciennitet afgøres ved lodtrækning.

Procedure ved genudlejning af ledige boliger:

Boligsøgende skal gennemgå en række trin, før de kan opnå boligtilbud i seniorbofællesskabet.

- Alle skal kunne lade sig skrive på en interesseliste, som skal give mulighed for at søge om optagelse på en venteliste. Boligforeningen fører interesselisten. Anciennitet på listen regnes efter tidspunkt for optagelse.

- Ansøgere skal en gang årligt aktivt bekræfte at de fortsat er interesseret i at stå på interesselisten. Manglende bekræftelse anses som udmeldelse.

- Når den særlige venteliste til seniorbofællesskabet er åben, kontakter boligforeningen de øverste på interesselisten og informerer om, at de boligsøgende nu kan søge om optagelse på ventelisten.

- Ansøgning om optagelse på ventelisten skal ske ved udfyldelse af et ansøgningsskema, hvorpå ansøger erklærer at være indstillet på at deltage i et socialt fællesskab. Ventelisten føres af boligforeningen.
- Ansøgere skal aktivt møde op til et informationsmøde arrangeret af et ventelisteudvalg med henblik på en gensidig forventningsafstemning som en betingelse for at blive optaget på ventelisten.
- Ventelisteudvalget skal indstille ansøgerne. Ventelisteudvalget består af repræsentanter fra seniorbofællesskabet og en repræsentant fra boligforeningen, som ikke bor i seniorbofællesskabet. Efter informationsmødet meddeler ventelisteudvalget boligforeningen, hvem af ansøgerne, der indstilles til optagelse på ventelisten.
- Ved en ledig bolig vælger boligforeningen, hvem der skal have boligtilbuddet med afsæt i nærværende udlejningsaftale. Når en bolig er ledig udlejes boligen ved først at tilbyde boligen til bosiddende medlemmer af seniorbofællesskabet, der er aktive på ventelisten efter anciennitet. Derefter tilbydes boligen til boligsøgende på ventelisten for seniorbofællesskabet med afsæt i ventelisteudvalgets indstilling og de angivne kriterier. Boligsøgende på ventelisten, som endnu ikke har opnået den krævede alder, springes over. Ønsker en ansøger ikke at være aktivt boligsøgende, kan ansøgningen sættes i bero og ancienniteten på ventelisten bevares uændret.

Findes der ikke medlemmer på seniorbofællesskabets venteliste, der ønsker den ledige bolig, tilbydes boligen til ansøgere, der er opført på den almindelige venteliste, og udlejningen sker i disse tilfælde på almindelige vilkår.

Kriterier for udlejning er, at alle boligsøgende på indflytningstidspunktet:

- Er fyldt 55 år
 - Ikke har hjemmeboende børn
 - Der tilstræbes en aldersfordeling, hvor mindst 1/3 af beboerne er under 75 år.
- I tilfælde af at 2/3 dele af beboerne i Seniorbofællesskabet er over 75 år, tildeles boligen til den boligsøgende med højeste anciennitet under 75 år.

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 ønsker af hensyn til beboernes ansvars- og fællesskabsfølelse i seniorbofællesskabet, at alle boligerne udlejes efter ovennævnte procedure og kriterier.

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 varetager i samarbejde med administrationselskabet Dalbo a.m.b.a. udlejningen af boligerne og har ansvaret for, at anvisning og udlejning sker efter gældende regler.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Punkt 13: Boliggaranti 2021

21/14666

Resumé

Det tidligere Teknik- og Boligudvalg vedtog i 2011 en boliggaranti for studerende i Kolding Kommune. Garantien har efterfølgende været i brug, dog undtaget i 2014 og 2015, hvor den var suspenderet på grund af markant flere studerende.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at boliggarantien 2021 er gældende fra 1. september 2021 til 1. september 2022.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Det tidligere Teknik- og Boligudvalg vedtog i 2011 en boliggaranti for studerende i Kolding Kommune. Garantien har efterfølgende været i brug, dog undtaget i 2014 og 2015, hvor den var suspenderet på grund af markant flere studerende.

Venteliste på ungdomsboliger

Der er d.d. (5. juli 2021) 249 ansøgere på ventelisten, der søger indflytning inden den 1. september 2021. Forvaltningen forventer, at tallet frem mod studiestart i august/september vil være stigende.

Der er i alt 1235 almene ungdomsboliger i Kolding, hvoraf Campus II i Kolding Åpark med 46 ungdomsboliger er de senest opførte.

På det private marked er der dels 136 ungdomsboliger i Metropolis på Kløvervej og dels øvrige private udlejere.

Udlejningssituationen

Som i de øvrige år er der også i år en del tomme lejligheder på nuværende tidspunkt. By- og Udviklingsforvaltningen vurderer, at situationen ser positiv ud for de nye studerende, som søger en bolig, når det er afklaret, om de er optaget på et studie i Kolding.

Ud fra antallet af studerende på venteliste pt. og det samlede antal af ungdomsboliger i Kolding samt de private udlejningsboliger, vurderer forvaltningen, at der er grundlag for at beholde boliggarantien i 2021. Forvaltningen foreslår, at boliggarantien 2021 er gældende fra 1. september 2021 til 1. september 2022.

Forvaltningen vil følge situationen tæt de kommende måneder og give udvalget en orientering, hvis forudsætningerne ændrer sig.

Bilag

Boliggaranti 2021 kravsspecifikation

Punkt 14: Orientering om serviceudgifter pr. 31. juli 2021

21/3562

Resumé

Ultimo juli 2021 er forventningerne til Miljøpolitik, serviceudgifter for 2021 følgende:

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

Ultimo juli 2021 er forventningerne til Ejendoms- og Boligpolitik, serviceudgifter for 2021 følgende:

? Regnskabet forventes at være 0,2 mio. kr. mindre end det korrigerede budget.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Regnskabet for Miljøpolitik forventes at være 0,5 mio. kr. mindre end det korrigerede budget, og regnskabet for Ejendoms- og Boligpolitik forventes at være 0,2 mio. kr. mindre end det korrigerede budget.

Miljøpolitik – Udgifter

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	I %	Note
Natur og Vand	7.944.000	2.195.430	28%	1
Industri, Jord og Grundvand	127.000	517.500	407%	2
Miljø	139.000	428.550	308%	3
Landbrug	208.000	16.179	8%	4
Skadedyr	7.014.000	3.368.503	48%	5
Bæredygtighed	1.368.000	293.853	21%	6
Batterier	100.000	30.243	30%	7
I alt	16.900.000	6.850.258	41%	

Miljøpolitik – Indtægter

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	I %	Note
Natur og Vand	0	0	0	1
Industri, Jord og Grundvand	-531.000	0	0	2
Miljø	0	0	0	3
Landbrug	-313.000	0	0	4
Skadedyr	-6.408.000	-6.364.400	99	5
Bæredygtighed	-	-	0	6
Batterier	0	0	0	7
I alt	-7.252.000	-6.364.400	88	

Note 1

Udgifterne vedrørende 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 og 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. En stor del af forbruget dækker over en forureningssag.

Brugerbetalingsindtægterne fra virksomhedsopgaver skal jf. bekendtgørelsen opgøres for opgaver udført i perioden fra 1. november 2020 til 1. november 2021, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter 1. november 2021. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 531.000 kr.

Forbrugsprocenterne for Industri, Jord og Grundvand forventes at ende på 100 ved årets udgang.

Note 3

Udgifterne vedrører projektarbejde. Kontoen vedrører primært udgifter og indtægter til projektansatte. Indtægterne kommer ultimo året.

Note 4

Budgettet 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 1. november 2020 til 1. november 2021, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter 1. november 2021. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 313.000 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). Beløbet indtægtsføres i januar. Det er derfor, at forbrugsprocenten er på 99 allerede i januar. 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.

Note 6

Udgifterne vedrører bæredygtighedsprojekter, som eksempelvis bæredygtighedsstrategi.

Note 7

Den samlede årlige udgift forventes at kunne holdes inden for det budgettede beløb. En del af de samlede udgifter vil først blive konteret i forbindelse med regnskabsafslutningen. Ordningen administreres fra Redux – Affald og Genbrug.

*Ejendoms- og Boligpolitik –
Udgifter*

	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	I %	Note
Plan, Byg og Ejendom	1.975.000	1.189.239	60%	8
Kolding Ungdomsbolig anvisning	366.000	329.578	90%	
Kommunale Ejendomme	(114.000)	(85.163)	75%	9
I alt	2.227.000	1.433.654	64%	

*Ejendoms- og Boligpolitik –
Indtægter*

	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	I %	Note
Plan, Byg og Ejendom	0	0	0	8
Kolding Ungdomsbolig anvisning	-363000	-289721	80	
Kommunale Ejendomme	0	0	0	9
I alt	-363000	-289721	80	

Note 8

Dækker byfornyelse (ydelsesstøtte), som betales 2 gange årligt i juni og december, samt driftssikring af boligbyggeri. Budgettet forventes holdt.

Note 9

Dækker fællesomkostninger og indtægter for Servicesektionen under Kommunale Ejendomme.

Bemærkning til Økonomiudvalget:

Der forventes en overførsel på 0,5 mio. kr. til 2022 vedrørende Miljøpolitik samt 0,2 mio. kr. vedrørende Ejendoms- og Boligpolitik.

Punkt 15: Konsekvenser af budget 2021, budgetposter medtaget i det vedtagne budget 2021 i budgetaftalen 15. juni 2021

20/14265

Resumé

Beskrivelse af konsekvenserne for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politikområder af budgetaftalen den 15. juni 2021 for budget 2021.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet beskrivelse af konsekvenserne af det vedtagne budget aftal for budget 2021 godkendt på Byrådets møde den 29. juni 2021.

Nedenstående poster er medtaget i det vedtagne budget 2021.

Anlæg (1.000 kr.)

Forslagnr.	Tekst	2021	2022	2023	2024	2025	Beskrivelse af konsekvenser
	Bæredygtighed og biodiversitet, pulje	500	500	0	0	0	Der etableres en pulje til at støtte initiativer og indsatser som er med til at understøtte implementeringen af kommunens bæredygtighedsstrategi.

MU-S-4 og 5 vedrørende Harteværket blev vedtaget, men under Kulturpolitik.

Der er for planlægning og overførselsadgang vedtaget nedenstående bevillingsnoter i forbindelse med budget 2021:

1. Planlægning/byggemodning

Kolding oplever en stigende interesse for køb af såvel erhvervs- som parcelhusjord. For at sikre at der hurtigt er flere attraktive grunde til salg afsættes der, af rammen for byggemodningen, 2 mio. kr. i hvert af årene 2021, 2022 og 2023, primært til køb af ekstern hjælp, for at fremme planlægning, byggemodning m.v. af kommunale udstykninger, i de mest efterspurgte områder.

Kommunaldirektøren og By- og Udviklingsdirektøren pålægges at fremkomme med et forslag til midlernes disponering samt handleplan for midlernes konkrete anvendelse til Økonomiudvalgets møde den 21. september 2021. Forslaget til disponering af de afsatte midler og udarbejdelse af handleplanen skal ske i samarbejde mellem Strategisk Vækst i Centralforvaltningen og By- og Udviklingsforvaltningen.

2. Overførselssagen 2021/2022

Bevillingsreglen vedrørende 3 % overførselsadgang for serviceudgifter ændres alene for overførslen 2021/2022 til 4 %. Dog sikres alle politikområders adgang til en overførsel på minimum 5 mio. kr. Overførslen beregnes samlet set for overførsler, som er en konsekvens af Byrådsbeslutninger i perioden august til december 2021 herunder de 2 resterende budgetopfølgninger samt selve overførselssagen, der behandles af Byrådet i april 2022. Centrale puljer afsat under administrationspolitik til tværgående udgifter er undtaget, og overskud kan her overføres fuldt ud.

Socialområdet tilføres i forbindelse med budgetaftalen den 15. juni 2021 delvist midler til dækning af udgiftspres både i 2021 og i budgetperioden 2022 – 2025. Det nuværende skøn for regnskab 2021 viser et yderligere udgiftspres på ca. 4 mio. kr. – 5 mio. kr. I forbindelse med overførselssagen kompenseres socialområdet med op til 5 mio. kr. via tilførsel af midler fra politikområder, der i 2021 har et overskud på over 4 % / 5 mio. kr. I det omfang sker en forholdsvis inddækning, finansieret via den faktiske overførselsadgang.

I budgetaftalen er der under administrationspolitik afsat 1.500.000 kr. i Coronamidler til fordeling mellem forvaltningens politikområder med undtagelse af Kulturpolitik, hvor der er afsat et selvstændigt beløb.

Forvaltningen foreslår, at beløbet anvendes til ekstra ressourcer til byggesagsbehandling for at nedbringe sagsbehandlingspuklen, samt til Kolding Kommunes andel til Naturpark Lillebælt, hvor der er sket en ændring i rammebetingelserne. Begge forslag er beskrevet som ændringsforslag til budget 2022, men ikke prioriteret i budgetforhandlingerne før sommerferien. Såfremt der er opbakning til at fremme disse forslag vil det indebære en overførsel af en del af bevillingen til 2022. Forvaltningen vil sætte lidt flere ord på forslagene på udvalgs mødet.

Punkt 16: Budgetopfølgning pr. 30. juni 2021 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politikområder

21/3562

Resumé

Budgetopfølgning pr. 30. juni 2021 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politikområder.

Bevillingskontrollen indeholder bevillingsmæssige ændringer vedrørende:

- Budgetflytninger mellem politikområder
- Ændringer vedr. lov- og cirkulæreprogrammet

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at budgetopfølgning pr. 30. juni 2021 indstilles til byrådets tiltrædelse.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Der gennemføres den anden af tre årlige budgetopfølgninger.

Budgetopfølgningen skal være udgiftsneutral, dvs. eventuelle merudgifter skal finansieres af øgede indtægter eller mindre udgifter andre steder.

Der er ved denne budgetopfølgning budgetændringer for Miljøpolitik samt Ejendom- og Boligpolitik.

Miljøpolitik – Drift

Beskrivelse (i 1.000 kr.)	2021	Note
---------------------------	------	------

Ombygning Miljø Nytorv	-119	1
------------------------	------	---

Note 1 Ombygning Miljø Nytorv

I forbindelse med ombygningen af Nytorv er et mødelokale blevet flyttet. Miljøpolitisk andel flyttes til det samlede projekt for ombygningen af Nytorv.

Ejendom- og Boligpolitik – Drift

Beskrivelse (i 1.000 kr.)	2021	Note
---------------------------	------	------

Køleskabe	-70	2
-----------	-----	---

Note 2 Køleskabe

For at forbedre arbejdsmiljøet i kantinen på Nytorv indkøbes 3 køleskabe, som placeres på det gamle bibliotek. Budgettet flyttet til Administrationspolitik.

Der er ved denne budgetopfølgning budgetændringer for Miljøpolitik afled af lov- og cirkulæreprogrammet.

Konsekvenser for 2021 afledt af lov- og cirkulæreprogrammet ses af nedenstående skema.

Miljøministeriet (1.000 kr.)	Budgetændring 2021	Note
Indsatsplanlægning efter vandforsyningsloven	237	3

Note 3: Indsatsplanlægning efter vandforsyningsloven

Det nuværende finansieringsniveau for indsatsplanlægningen kører videre. Den oprindelige bevilling udløb i 2020.

På baggrund af økonomiaftalen 2022 er pris- og lønskønnet for 2021 ændret i nedadgående retning med 0,1 % - svarende til 8.000 kr. for Miljøpolitik og 2.000 for Ejendoms- og Boligpolitik. Beløbet reguleres ikke for 2021 i denne budgetopfølgning.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 17: Status på budgetlægning 2022 samt overslagsårene 2023-2025 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politikområder

21/3516

Resumé

Budgetbidraget for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politikområder svarer til vedtagne budgetramme for perioden 2022-2025 vedtaget af Økonomiudvalget den 29. juni 2021.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Budgetbidraget er udarbejdet i overensstemmelse med budgetprocedure 2022. Bidraget, der svarer til budgetrammen, betyder et uændret serviceniveau set i forhold til 2021. Rammerne er godkendt på Byrådsmødet den 29. juni 2021, men revideres løbende.

Bevillingsrammen for miljøpolitik er udnyttet således (i hele 1.000 kr.):

	2022	2023	2024	2025
Bevillingsramme	8.225	7.763	7.068	7.232
Budgetbidrag	8.225	7.763	7.068	7.232
Difference	0	0	0	0

Bevillingsrammen for ejendoms- og boligpolitik er udnyttet således (i hele 1.000 kr.):

	2022	2023	2024	2025
Bevillingsramme	2.205	2.205	2.206	2.173
Budgetbidrag	2.205	2.205	2.206	2.173
Difference	0	0	0	0

Bevillingsrammen for ejendoms- og boligpolitik, overførsler er udnyttet således (i hele 1.000 kr.):

	2022	2023	2024	2025
Bevillingsramme	4.229	4.197	4.165	4.165
Budgetbidrag	4.229	4.197	4.165	4.165
Difference	0	0	0	0

Bidraget er i overensstemmelse med den korrigerede bevillingsramme for miljøpolitik og ejendoms- og boligpolitik.

Punkt 18: Orientering om Planklagenævnets praksis

18/362

Resumé

Orientering og drøftelse om planklagenævnets praksis og betydningen fremadrettet.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Orientering og drøftelse om planklagenævnets praksis og betydningen fremadrettet.

Punkt 19: Kommunikation fra udvalget i perioden 1. juni til 16. november 2021

21/8506

Resumé

Byrådet har den 27. oktober 2020 besluttet, at de stående udvalg i perioden fra den 1. juni 2021 og frem til kommunalvalget på udvalgmøderne beslutter, hvad der skal kommunikeres.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter og beslutter, hvilke sager, der kommunikeres med bistand fra forvaltningen.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede, at der kommunikeres omkring sag nr. 4, Opstart af planlægning for højlager i Koldings nordlige erhvervsområde.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Byrådet behandlede den 27. oktober 2020 en sag vedrørende ”Rammer vedr. politisk betjening” (sag nr. 2).

Af sagen fremgår bl.a. følgende:

Særlige regler gældende i året for afholdelse af valg til byråd

- *Kommunikation*

Fra den 1. juni i året for kommunalvalget og frem til valget skal der på hvert udvalgmøde være en drøftelse og aftale vedrørende forvaltningens hjælp til kommunikation fra mødet. Hjælpen kan være i form af en pressemeddelelse – og det aftales, hvad formanden skal udtale sig om på vegne af udvalget.

Punkt 20: Deltagelse i ekstraordinære 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.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Der forelå intet til drøftelse.

Fraværende:

Jesper Elkjær

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:

- Ingen.

Punkt 21: 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.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

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

Bilag

Orientering om aftale om blandede boligområder og lov om tidligere hårde ghettoområder.

Politiet har afgjort sag om politianmeldelse af tagrensefirma.

Vedtagelse af Råstofplan 2020

Orientering til PBMU 16-8-2021

Punkt 22: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Punkt 23: Underskriftsark

Resumé

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. Dette gøres ved, at hvert medlem skal underskrive ved at trykke på "Godkendt".

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.