

# REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 19-10-2015

**Mødedato** Mandag d. 19. oktober 2015 kl. 13:00

**Mødested** Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

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

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Mødeplan for Plan- og Boligudvalget - 2016.....   | 3  |
| Fremlæggelse af forslag til Kommuneplantillæg 39 - Saxovej 1, Kolding i 8 ugers offentlig høring... | 4  |
| Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 33, ved Sletteskovvej, et boligområde i Nr. Bjert.....      | 6  |
| Endelig vedtagelse af lokalplan 0012-12 Klostergården og tillæg 29 til kommuneplan 2013-25.....     | 8  |
| Udarbejdelse af nyt kommuneplantillæg 25 og lokalplan 0522-14 Ved Samsøvej og Langøvej - Sko        | 10 |
| Synopsis - Lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej 100.....   | 12 |
| Synopsis - Erhvervspark Staldgården.....  | 16 |
| Synopsis - Lokalplan 1113-71 - Lunderskov Efterskole.....   | 20 |
| Forespørgsel om lokalcenter i Lokalplan 1018-21, Dalby.....   | 23 |
| Planlægning for rækkehuse langs Kolding Å ved Engstien.....   | 25 |
| Principper for udbygning Gimbelkarreen.....   | 27 |
| Vedrørende etablering af telemast ved Binderup strand.....  | 29 |
| Støj- og lysforhold på BOKA-grunden, Warmingsgade 1, Kolding.....                                   | 30 |
| Behandling af dispensation på Odins Ager 37.....  | 33 |
| Beboelse i kælder.....  | 37 |
| Byfornyelse, tildeling af støtte til bygningsfornyelse 2015.....                                    | 39 |
| Lukket.....   | 42 |
| Prioritering af boliger til flygtninge og det fremadrettede behov i Kolding Kommune.....            | 43 |
| Bevillingsstatus pr. 30. september 2015 for Plan- og Boligudvalget.....                             | 46 |
| Orienteringspunkter.....  | 48 |
| Orientering fra formanden.....  | 49 |
| Deltagelse i aktiviteter.....   | 50 |

# Punkt 1: Mødeplan for Plan- og Boligudvalget - 2016

13/23284

## Resumé

Mødeplan 2016 til godkendelse.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at den i sagsfremstillingen foreslåede mødeplan for 2016 godkendes.

## Sagsfremstilling

Forretningsordenen fastsætter, at der er møde i Plan- og Boligudvalget den 2. mandag i måneden, undtaget er juli-måned, uge 7 og uge 42.

Forslag til mødeplan 2016 for Plan- og Boligudvalget:

Mandag, den 11. januar 2016, kl. 13.00

Mandag, den 8. februar 2016, kl. 13.00

Onsdag, den 9. marts 2016, kl. 13.00

Mandag, den 11. april 2016, kl. 13.00

Mandag, den 9. maj 2016, kl. 13.00

Mandag, den 13. juni 2016, kl. 13.00

Juli – intet møde

Mandag, den 8. august 2016, kl. 13.00

Mandag, den 12. september 2016, kl. 13.00

Mandag, den 10. oktober 2016, kl. 13.00

Mandag, den 14. november 2016, kl. 13.00

Mandag, den 12. december 2016, kl. 13.00

Foreslåede afvigelser:

- Mødet i *marts* flyttes til 2. onsdag (den 9. marts, kl. 13.00) så sager, der skal behandles af Økonomiudvalget og Byrådet, kan blive behandlet på møderne i marts 2016 og ikke skal vente til møderne i april 2016.

Forslaget til mødeplan 2016 for Plan- og Boligudvalget er koordineret med de andre stående udvalg.

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015

Godkendt.

## **Punkt 2: Fremlæggelse af forslag til Kommuneplantillæg 39 - Saxovej 1, Kolding i 8 ugers offentlig høring**

14/12055

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at forslag til kommuneplantillæg 39 godkendes og offentliggøres i 8 uger. Kommuneplantillægget åbner mulighed for, at en eksisterende erhvervsbygning i rammeområdet kan udvikles til boligformål med 7 nye boliger.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 39, Saxovej 1 – omdannelse af erhvervsområde godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.

### **Sagsfremstilling**

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

Kommuneplantillægget er udarbejdet med baggrund i, at ejeren af ejendommen Saxovej 1, 6000 Kolding Saxovej K/S ønsker at ombygge en eksisterende erhvervsbebyggelse på ejendommen til boligformål med 7 nye boliger.

Kommuneplantillægget vil dermed understøtte mulighederne for øget bosætning i Kolding Kommune jævnfør Plan- og Boligudvalgets fokusområde om øget bosætning.



Kommuneplantillægget er i tråd med målene i Kommuneplan 2013-2025 Områdeplan 08 Seest, hvor fortætning i og omdannelse af eksisterende bebyggede områder er beskrevet.

Da området er beliggende tæt ved jernbanestrækningen Kolding-Lunderskov vil Kolding Kommune kræve, at man ved ansøgning om byggetilladelse til omdannelse af ejendommen Saxovej 1, 6000 Kolding dokumenterer, at *Miljøstyrelsens Vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner* overholdes i boliger og på udendørs opholdsarealer.

Kommuneplantillæg 39, Saxovej 1 – omdannelse af et erhvervsområde er vedhæftet dagsordenen.

Der udarbejdes ikke en lokalplan for området efterfølgende.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Godkendt.

### **Bilag**



# **Punkt 3: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 33, ved Sletteskovvej, et boligområde i Nr. Bjert**

15/8388

## **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen forslår, at kommuneplantillæg 33, ved Sletteskovvej, et boligområde i Nr. Bjert vedtages endeligt. Kommuneplantillægget åbner mulighed for, at rammeområdet kan udvikles til et nyt boligområde i Nr. Bjert.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 33, Ved Sletteskovvej, et boligområde i Nr. Bjert vedtages endeligt.

## **Sagsfremstilling**

Kommuneplantillægget er kategoriseret som en A-tillæg, jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at vedtage tillægget.

Kommuneplantillægget er udarbejdet med baggrund i, at der i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2013-2025 blev indgivet en indsigelse fra Naturstyrelsen mod, at området kunne medtages som byudviklingsområde på grund af grundvandsinteresser.

Økonomiudvalget besluttede den 16. juni 2014: ”at forhandling med Naturstyrelsen om udlæg af to nye boligområder i OSD område i Nr. Bjert genoptages med henblik på udarbejdelse af et kommuneplantillæg”.

Efter dialog med Naturstyrelsen har kommunen sendt en uddybende redegørelse for rammeområdet, hvor Kolding Kommune har redegjort for forholdene til drikkevandsinteresserne i området igennem Naturstyrelsens trinmodel til sikring af OSD område - Områder med særlige drikkevandsinteresser. På baggrund af redegørelsen har Naturstyrelsen godkendt, at der kan arbejdes videre med udlæg af nyt rammeområde til boliger ved Sletteskovvej.

Kommuneplantillægget åbner mulighed for, at rammeområdet kan udvikles til et nyt boligområde med ca. 40-60 nye boliger i Nr. Bjert. Området er beliggende i tilknytning til den eksisterende by.

I offentlighedsperioden er kommet to bemærkninger:

1. Museum Sønderjylland gør opmærksom på, at der tæt på lokalplanområdet er fundet gamle bopladser. De anbefaler, at der gennemføres en frivillig forundersøgelse, før der igangsættes anlægsarbejde.
2. Haderslev stift udtrykker bekymring for trafikken. For det første vil øgede trafikmængder være forstyrrende for kirken. For det andet er de trafikale oversigtsforhold på Sletteskovvej i dag problematiske. Der henstilles derfor til, at trafik i etableringsfasen og senere afvikles via adgang fra Nr. Bjertvej vest for Nørre Bjert og ikke via Sletteskovvej.

De 2 indsigelser giver ikke anledning til ændringer til kommuneplantillægget

I forhold til Haderslev stifts ønske om trafikafvikling fra Nr. Bjertvej, så det netop kommuneplantillæggets afsæt, at trafikafviklingen sker fra Nr. Bjert ved et fremtidigt boligområde



Kommuneplantillæg 33, Ved Sletteskovvej, et boligområde i Nr. Bjert – forslag er vedhæftet dagsordenen.

Der igangsættes udarbejdelse af lokalplan i dialog med grundejer, når kommuneplantillægget er endelig godkendt. Lokalplanen forventes udarbejdet og endelig godkendt i april 2016.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Bilag**

Kommuneplantillæg 33 Ved Sletteskovvej et nyt boligområde i Nr Bjert - forslag.pdf

# Punkt 4: Endelig vedtagelse af lokalplan 0012-12 Klostergården og tillæg 29 til kommuneplan 2013-25

15/15369

## Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 29 til Kommuneplan 2013-2025 samt lokalplan 0012-12 Klostergården.

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 24. juni – 19. august 2015. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget én bemærkning til de fremlagte planforslag.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen. Forvaltningen har ved nærmere gennemgang af planforslaget fundet ønsker til enkelte mindre ændringer og præciseringer.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at kommuneplantillæg 29 vedtages uden ændringer, at lokalplan 0012-12 Klostergården – et centralt by- og boligområde vedtages med ændringsforslagene a-b som fremgår af sagsfremstillingen.

## Sagsfremstilling

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

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets fokusområde om, at anvende arkitekturstrategien som et dialogværktøj til at inspirere private bygherrer til at styrke kvaliteten i byggeri og byrum. Derudover bidrager lokalplanen til at udvikle Kolding Bymidte og skabe øget bosætning, hvilket ligeledes understøtter Plan- og Boligudvalgets politik om øget bosætning.

Projektet er dertil i overensstemmelse med strategien for almene boliger.

Lokalplanen understøtter bylivsstrategien, som lægger vægt på såvel flere boliger som et varieret udbud af funktioner i bymidten. Det øgede antal boliger i bymidten understøtter ligeledes de politiske fokusområder.

Byrådet vedtog den 22. juni 2015 uden afstemning at offentliggøre planforslagene.

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag har været offentligt fremlagt i perioden 24. juni til 19. august 2015. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget én bemærkning til de fremlagte planforslag.

### *Større parkeringskapacitet*

Indsiger foreslår, at den i lokalplanen omtalte parkeringskælder får en større kapacitet end den nuværende parkeringsplads, som kælderen skal erstatte og at man reserverer parkering for ”grøn zone beboere”.

### *Forvaltningens bemærkninger*

Lokalplanen udlægger ca. 100 p-pladser i kælder under ny bebyggelse. Det endelige antal afhænger af det endelige byggeprojekt og antallet af boliger og m<sup>2</sup>.

I dag er der 36 almindelige p-pladser samt 2 handicappladser på arealet ved Klostergården. Dermed bliver antallet af parkeringspladser øget.

Ved salget af arealerne har Kolding Kommune stillet krav om, at omkring 100 af de kommende p-pladser bliver offentligt tilgængelige på hverdage i tidsrummet 8-16. Derudover må man formode, at parkeringspladserne reserveres af byggeriets beboere. Idet grunden og dermed parkeringsarealet ikke længere vil være kommunalt ejet, vil det ikke være muligt at anvende ”grøn zone”-betingelser.

Indsigelsen har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.

Ved nærmere gennemgang af planforslaget er der fundet ønsker til mindre ændringer og præciseringer (ændringsforslag a og b). Det drejer sig om:

At det i anvendelsesbestemmelsen præciseres, at der ved Brostræde kan etableres parkeringsarealer, cykelsti mv.

At tagterrasser nu også tillades mod gaden, men kun som indeliggende altaner i tagfladen. Denne bestemmelse er tilrettet, for at skabe bedre overensstemmelse med projektforslaget fra Domea.

| Fra   | Til  |
|---|--|
| Ændringsforslag a:<br>På side 4 ændres § 3.4 fra:<br>"Område 2 kan anvendes til aktivt, offentligt byrum, som park eller lignende. Der må desuden etableres busstoppested."   | "Område 2 kan anvendes til aktivt, offentligt byrum, som park eller lignende. Der må desuden etableres busstoppested, parkering, cykelsti og lignende."  |
| Ændringsforslag b:<br>På side 6 ændres § 7.7 fra:<br>"Der tillades indrettet tagterrasser i og på tagflader mod gårdarealer. I tagflader på forhus må terrasse højst udgøre 1/3 af tagfladen. Tagterrasser må ikke etableres højere end gulv i ejendommens øverste etage" | "Der tillades indrettet tagterrasser i tagflader. I tagflader på forhus må terrasse højst udgøre 1/3 af tagfladen. Tagterrasser må ikke etableres højere end gulv i ejendommens øverste etage" |

Der er desuden gennemført mindre ændringer og præciseringer af redaktionel karakter.

#### *Orientering om støjskærmning*

Der er indhentet projekt og beregning af pris på støjskærm som beskrevet i lokalplanen. En standard støjskærm i 2 meters højde, som er forudsat i de udarbejdede støjberegninger, vil koste ca. 1,5 mio. kr. at etablere. I forbindelse med udarbejdelsen af planen for det nye byrum mellem Klostergården og jernbanen, vil det blive vurderet, om det er muligt at finde finansiering til en evt. støjskærm

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Forslaget indstilles til godkendelse.

# **Punkt 5: Udarbejdelse af nyt kommuneplantillæg 25 og lokalplan 0522-14 Ved Samsøvej og Langøvej - Skovparceller i Drejens**

14/13558

## **Resumé**

Tillæg 25 til Kommuneplan 2013–2025 samt lokalplan 0522-14 Ved Samsøvej og Langøvej - Skovparceller i Drejens var i offentlig høring i perioden 12. december 2014 til 6. februar 2015. Den nye lokalplan skulle give mulighed for større lysninger i skoven og en mere åben bebyggelse end i den gældende lokalplan. I offentlighedsfasen kom 37 indsigelser.

En vedtagelse af lokalplanen forudsatte, at Naturstyrelsen godkendte en reduktion i fredsskovsarealet. Naturstyrelsen har meddelt, at for en af klyngerne kan fredsskoven ophæves helt, idet beplantningen ikke skønnes at have et omfang og størrelse, der pålægger det fredsskovspligt. For de resterende arealer har Naturstyrelsen meddelt, at der godt må disponeres om i forhold til den eksisterende lokalplan, men at det samlede fredsskovsareal ikke må reduceres.

Det foreslås, at der på baggrund af dette udarbejdes nyt lokalplanforslag, og at indsigerne meddeles, at der udarbejdes nyt lokalplanforslag, der fastholder størrelsen på det samlede fredsskovsareal i forhold til eksisterende lokalplan.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes nyt lokalplanforslag for Samsøvej og Langøvej – Skovparceller på baggrund af ny bebyggelsesplan fra bygherre,

at indsigerne til tillæg 25 til Kommuneplan 2013–2025 samt lokalplan 0522-14 Ved Samsøvej og Langøvej - Skovparceller i Drejens meddeles, at der udarbejdes nyt lokalplanforslag, der fastholder størrelsen på det samlede fredsskovsareal i forhold til eksisterende lokalplan.

## **Sagsfremstilling**

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

Tillæg 25 til Kommuneplan 2013–2025 samt lokalplan 0522-14 Ved Samsøvej og Langøvej - Skovparceller i Drejens var i offentlig høring i perioden 12. december 2014 til 6. februar 2015. Den nye lokalplan skulle give mulighed for større lysninger i skoven og en mere åben bebyggelse end i den gældende lokalplan. I offentlighedsfasen kom 37 indsigelser.

Indsigelserne går specielt på:

- Reduktion af skovareal og forringelse af biotoper og dyreliv.
- Den ensartethed, der arkitektonisk præger Drejens, brydes.
- Grundejerforeningen vedligeholder skovarealet, og forøgelsen af lysningerne betyder i praksis, at kommunen sælger et areal, grundejerforeningen anser som deres, til private grundejere.

En vedtagelse af lokalplanen forudsatte, at Naturstyrelsen godkendte en reduktion i fredsskovsarealet. Naturstyrelsen har meddelt, at for en af klyngerne kan fredsskoven ophæves helt, idet beplantningen ikke skønnes at have et omfang og størrelse, der pålægger det fredsskovspligt. For de resterende arealer har Naturstyrelsen meddelt, at der godt må disponeres om i forhold til den eksisterende lokalplan, men at det samlede fredsskovsareal ikke må reduceres.

På den baggrund har bygherre udarbejdet en ny bebyggelsesplan for områderne, som forudsætter udarbejdelse af et nyt lokalplanforslag.

Det vurderes, at det reviderede forslag til bebyggelse følger de overordnede principper for udvikling af området.



## **Punkt 6: Synopsis - Lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej 100**

15/7138

### **Resumé**

Apostolsk Kirke ønsker at opføre nyt Kirke- og Kulturcenter ved Kolding Internationale Højskole på Lykkegårdsvej 100. Det nye Kirke- og Kulturcenter skal kunne rumme 1.000 – 1.500 mennesker.

Det nye Kirke- og Kulturcenter skal ligge umiddelbart sydøst for højskolen og bygges ind i bakken. Det samlede byggeri får en højde på 11-12 meter svarende til højskolens 2. sal.

Kolding Internationale Højskole ligger nabo til Efterskole Kildevæld. Højskole, efterskole og kirke har i dag et godt samarbejde og deles om flere faciliteter. Hele området foreslås inddraget i lokalplanen, således der kan udarbejdes en samlet plan for områdets udvikling, herunder nybyggeri, parkering samt bevaring af de grønne omgivelser og offentlighedens adgang gennem området.

Landskabet skal vægtes højt i planlægningen af nyt byggeri.

Der skal udarbejdes en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for at muliggøre projektet.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej 100 og Tøndervej 75 med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2013-2025 på baggrund af retningslinjer angivet i sagsfremstillingen.

### **Sagsfremstilling**

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

#### *Politiske fokusområder og andre planer*

Ved udarbejdelse af lokalplanen vil arkitekturstrategien blive inddraget som dialogværktøj. Strategien har været anvendt i forbindelse med den faglige vurdering af projektskitserne.

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af en bygning til ca. 1.500 siddende gæster. Ud over kirkens egne aktiviteter, er det kirkens hensigt at udleje salen til kulturelle arrangementer, der ligger uden for kirkens regi. Dette vil styrke Koldings samlede ramme af faciliteter for kulturelle arrangementer og oplevelser. Dette vil derfor være i tråd med Kulturudvalgets fokusområde om mødesteder, hvor kulturudvalget bl.a. ønsker samarbejde på tværs og dialog om bedre udnyttelse af faciliteter i Kolding.

#### *Lokalplanområdet*

Kolding Internationale Højskole ligger i en ca. 6 ha stor park. Parken benyttes af både Højskolen, Apostolsk Kirke, Efterskolen Kildevæld samt skoler, institutioner og beboere i nærområdet. Højskole, kirke og efterskole samarbejder i dag om arrangementer og brug af lokaler og det er derfor naturligt, at der udarbejdes en lokalplan for det samlede område. Det samlede område udgør ca. 10,7 ha.

Apostolsk Kirke har en byggeherrerådgiver, der har udarbejdet en helhedsplan for nyt Kirke- og Kulturcenter og det samlede område. I helhedsplanen bliver højskolens og efterskolens udvidelsesmuligheder også vurderet og der udarbejdes en samlet parkeringsløsning.

I lokalplanforslaget foreslås det at kigge samlet på området, således parkering dækker hele lokalplanområdets behov.



### Projektbeskrivelse

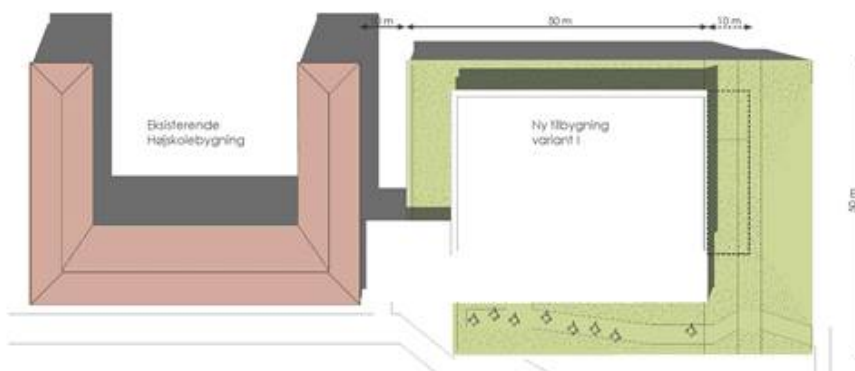
Højskolen er højt beliggende mellem to bakker med udsigt over en stor grøn park med en sø. Højskolen er opført i røde mursten og med rødt tegltag, bygningen er 5 etager høj. Nyt byggeri skal opføres i ny moderne arkitektur, der i volumen underordner sig højskolebygning og i materialer harmonerer med højskolebygningens røde teglsten.

Det nye Kirke- og Kulturcenter skal danne ramme om Apostolsk Kirkes gudstjenester, kongresser osv. Derudover ønsker Apostolsk Kirke at udleje bygningen til fx koncerter eller andre kulturelle events, der kræver store lokaler med god akustik.

### Helhedsplan

Helhedsplanen rummer i hovedtræk følgende elementer:

- Byggefelt til nyt Kirke- og Kulturcenter skal ligge umiddelbart sydøst for højskolen og muliggøre nyt byggeri 'i' bakken, som fjernes i nødvendigt omfang. Byggeriet kan opføres i en højde svarende til højskolens 3. etage.
- Syd for byggefelt til nyt Kirke- og Kulturcenter kan der udlægges parkering med ca. 150 pladser. Hermed kan der samlet etableres ca. 300 parkeringspladser i lokalplanområdet.
- Parkarealet vest for adgangsvejen samt bakken nordvest for højskolen skal bevares. I parken gives mulighed for etablering af Amfiscene i forbindelse med søen.
- Stiforbindelser gennem området sikres.
- Byggefelt øst for højskolen skal muliggøre en fjerde længe på skrænten.
- Byggefelt nord for hallen skal muliggøre nyt ankomstområde samt omklædningsfaciliteter.
- Byggefelt omkring efterskolen skal rumme nuværende bygninger samt muliggøre nyt byggeri.





*I forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen har Bjerg Arkitektur udarbejdet et skitseforslag til kirken.*

#### *Forhold til eksisterende planlægning*

Efterskolen er omfattet af lokalplan 0813-1A fra 1975. Den opførte bebyggelse stemmer ikke overens med lokalplanens byggefelter, derfor foreslås det at inddrage dette i lokalplanen. Efterskolen har ikke konkrete udvidelsesplaner, men ønsker at udvide hallen med ankomstareal og omklædningsfaciliteter.

Området er i dag udlagt til område til offentligt formål og område til fritidsformål og i Kommuneplan 2013-2025. Kommuneplanens rammer skal tilpasses det nye byggeris beliggenhed og funktion.

#### *Grundlag for lokalplanlægning*

Overordnet set, er det forvaltningens vurdering, at projektet kan indpasses i området, og arealets størrelse gør, at der stadig vil være gode udenoms arealer til glæde for hele Kolding by.

Planlægningen foreslås at tage udgangspunkt i følgende retningslinjer:

- At lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortet ovenfor.
- At anvendelse fastlægges til offentlig service.
- At nyt byggeri ikke skygger væsentligt for boliger på Højskolevej, Beate Becks Vej og Hans Becks Vej.
- At der sikres offentligt tilgængelige stiadgange gennem området.
- At nyt byggeri i volumen og materiale tilpasses det eksisterende byggeri.

Et særligt fokusområde vil derudover være trafikafvikling og parkering, da byggeriet kan medføre større arrangementer.

#### *Støj*

Lokalplanområdet belastes af støj fra Tøndervej mod nord. Det vurderes dog, at støjen ikke vil få indflydelse på nye byggefelter.

#### *Miljøvurdering*

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer skal der foretages en screening af, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes i henhold til lovens regler. Screening udarbejdes i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

*Tidsplan*

Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse i marts/april 2016.

Ansøger bidrager selv til udarbejdelsen af lokalplanen.

**Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Godkendt.

## Punkt 7: Synopsis - Erhvervspark Staldgården

15/12501

### Resumé

Den fredede staldgård ved Koldinghus påtænkes af Kolding Kommune anvendt som ny erhvervspark for socialøkonomiske virksomheder. Bygningen har i Kommuneplanen 2013-2025 en anvendelsesramme til offentligt formål, men den er ellers ikke lokalplanlagt.

Det foreslås, at der udarbejdes et nyt kommuneplantillæg med tilhørende lokalplan, der muliggør områdets anvendelse til erhverv og samtidig sikrer bygningernes og det nære miljøes kvaliteter.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til Kommuneplantillæg 37 og forslag til lokalplan 0023-31 for Staldgården på baggrund af retningslinjer angivet i sagsfremstillingen.

### Sagsfremstilling

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

Planen understøtter Plan- og Boligudvalgets udvalgs politik, hvor det står, ”at omdannelsen skal understøttes og styres aktivt, således at skiftende tendenser og krav fra virksomhederne kan imødekommes på forkant - såvel fra allerede eksisterende virksomheder som potentielle nye virksomheder”.



*Staldgården set fra øst med fodgængeradgang fra Fredericiagade.*

### *Historisk baggrund*

Staldgården Koldinghus, var oprindeligt en forborg til den hovedborg, der i dag er slottet Koldinghus. Forborgen blev senere ombygget til at huse kongens stalde. Staldgården blev fra 1717 hjemsted for rytteriet, og her var helt frem til 1860'erne militærets heste opstaldet, ligesom komplekset fungerede som remontedepot. Senere har bygningerne været anvendt som depot også for forsvaret - dog med det intermezzo, at GESTAPO her oprettede hovedkvarter for Syd- og Sønderjylland under Anden Verdenskrig. I de senere år har bygningerne fungeret som depot for Museet på Koldinghus, Hjemmeværnet samt lagt kontorlokaler til Jobcenter Kolding.



*Staldgården har haft mange anvendelser, bl.a. husede den en landbrugsudstilling i 1897.*

#### *Eksisterende forhold*

Staldgården fremtræder i dag som et trefløjet anlæg, der på tre sider omslutter en delvis åben gård. Afgrænset med bøgehække i midten af gårdrummet er en grusbelagt parkeringsplads. Bygningernes ydre er i de senere år blevet restaureret med nyt glaseret vingetegtag, og facaderne er blevet hvidkalkede.

Planmæssigt er Staldgården i Kommuneplan 2013-2025 udlagt til offentlige formål. Planområdet afgrænses ved bygningens ydermure og gårdrummets afgrænsning mod vest. Uden for Staldgårdens mure er området udlagt til fritidsformål.



*Staldgårdens planområde (rød markering) er i dag område til offentlige formål.*

#### **Kolding Kommune og socialøkonomi**

I strategien *Overskud giver overskud* formulerer Kolding Kommune visionen, at Kolding Kommune vil være Danmarks kraftcenter for socialøkonomi. Et kraftcenter, der bliver bygget op omkring et både fysisk og virtuelt virksomhedsfællesskab i form af Erhvervspark Staldgården.

#### *Erhvervspark Staldgården*

Det er hensigten, at lokalplanen fastlægger bygningsregulerende bestemmelser for bygningernes brug med hensyn til at skabe mulighed for erhvervsvirksomheder, herunder til socialøkonomisk virksomhed. Erhvervspark Staldgården organiseres af Kolding Kommune som en selvejende institution, der af Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme lejer bygningen Staldgården. Erhvervspark Staldgården udlejer herefter til de enkelte virksomheder, der ønsker beliggenhed i bygningen. Den konkrete organisering og udvælgelse af hvilke virksomheder, der kan etablere sig som lejere, vil blive varetaget af lederen af Museet på Koldinghus i samarbejde med Erhvervspark Staldgården.

Virksomheder, der lejer sig ind i Erhvervspark Staldgården, vil have både erhvervs kunder og private kunder, således at Erhvervspark Staldgården vil blive en ekstra attraktion for besøgende til Museet ved Koldinghus.

Erhvervspark Staldgården påtænker også et stærkt samarbejde med det nærliggende House of Innovation, både strategisk som praktisk. Således vil lejere i Erhvervspark Staldgården bl.a. få adgang til netværk og faciliteter i House of Innovation.

#### *Bygningsmæssig brug og nødvendige ændringer*

I forbindelse med den ændrede anvendelse af Staldgården, vil der skulle udføres indvendige bygningsarbejder under omhyggelig hensyntagen til, at Staldgården er en fredet bygning.



*Bag de eksisterende porte tænkes etableret et fælles indgangsområde i de eksisterende portrum, så bygningens facadeudtryk ikke ændres.*

Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme har udarbejdet en nærmere beskrivelse af Staldgårdens bærende fredningsværdier for Kulturstyrelsen. Denne beskrivelse vil danne baggrund for de bygningsmæssige arbejder, således at bygningerne ikke ved etableringen af Erhvervspark Staldgården vil miste kvalitet, karakter eller fredningsværdi.

#### *Planmæssige forhold*

Som følge af den ændrede anvendelse udarbejdes både et kommuneplantillæg omfattende det eksisterende rammeområde 0023-O1 samt en ny lokalplan for det afgrænsede område af matrikel 1bk Kolding Markjorder 1. afdeling.

#### *Infrastrukturelle forhold*

Det er hensigten, at Staldgården som i dag skal betjenes trafikalt med adgang fra Markdannersgade. Gående kan som i dag ankomme til Staldgården via stisystemet fra Fredericiagade.

I forhold til en fremtidig øget trafikbetjening af Staldgården bl.a. varekørsel med lastbiler vil det foregå gennem de eksisterende gader i Kolding midtby.

I Staldgårdens gårdrum skal den eksisterende belægning nogle steder oprettes, således at varer ubesværet kan fragtes på terræn samt, at området og bygninger bliver tilgængelige for personer med fysiske funktionsnedsættelse.

#### *Parkering*

I dag er der privat parkering i Staldgården på det grusbelagte areal. Området er disponeret til ca. 60 almindelige personbiler. Disse benyttes som parkering både for besøgende til Museet på Koldinghus og personer med ærinde i Staldgården. Det vurderes, at de eksisterende parkeringspladser er tilstrækkelige i antal, når Erhvervspark Staldgården etableres.

Det vil i den videre planproces blive vurderet, om der er et øget behov for handicapparkeringspladser, så udformningen af den nuværende parkeringsplads må ændres.



*Parkering i Staldgården foregår på grus, skærmet og i afstand fra bygningerne.*

#### *Principper for lokalplanlægningen*

Planlægningsprocessen vil i særlig grad behandle og fokusere på:

- Staldgårdens bygningsfredning og sikring af bygningens bærende fredningsværdier, når Erhvervspark Staldgården etableres.
- Afklaring af virksomhedstyper i Erhvervspark Staldgården med henblik på Staldgårdens centrale beliggenhed i Kolding midtby.
- Tilvejebringelse af tilstrækkelige parkeringsmuligheder for både brugere, medarbejdere og kunder i Erhvervspark Staldgården og gæster til Museet på Koldinghus
- Trafik og tilgængelighed til Erhvervspark Staldgården både for personbiler, varekørsel og fodgængere.

#### *Miljøvurdering*

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en screening af, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes i henhold til lovens regler. Screeningen udarbejdes i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

#### *Tidsplan*

Forslaget til lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2013-2025 forventes fremlagt til politisk behandling primo 2016.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Godkendt.

## **Punkt 8: Synopsis - Lokalplan 1113-71 - Lunderskov Efterskole**

15/14700

### **Resumé**

Lunderskov Efterskole ønsker at udvide med et nyt mediehus og et teater/musikhus samt elevfløje. Udvidelsen vil betyde, at efterskolens bygninger forøges fra nuværende 4.847 m<sup>2</sup> til ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

Baggrunden for ønsket om at udvide efterskolen er, at Lunderskov Efterskole forudser et stigende elevtal fra 2016 og ønsker at forbedre rammerne for teater og musik. Udvidelserne er til skolens fremtidige brug. Derudover har Lunderskov Efterskole et ønske om at kunne fortsætte og udbygge det gode samarbejde i lokalsamfundet.

Lunderskov Efterskoles udvikling er hidtil sket på baggrund af landzonetilladelser i hvert enkelt tilfælde. For at muliggøre efterskolens fremtidige ønsker om, på sigt, at kunne udvide efterskolen med omkring det dobbelte areal, vurderes det at være lokalplanpligtigt.

Det forudsættes derfor, at der udarbejdes en lokalplan (B-lokalplan).

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 1113-71 Ved Skolevej, for udvidelse af Lunderskov Efterskole på baggrund af retningslinjerne i sagsfremstillingen.

### **Sagsfremstilling**

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

I forhold til Plan- og Boligudvalgets politik, så bidrager projektet til at skabe kreativ udfoldelse, understøtte uddannelsesinstitutionen og skabe dynamisk vækst i lokalsamfundet.

Projektet vil kunne bidrage til Kulturudvalgets fokusområde om mødesteder, hvor kulturudvalget bl.a. ønsker samarbejde på tværs og dialog om bedre udnyttelse af faciliteter i Kolding.

Ved udarbejdelse af lokalplanen skal arkitekturstrategien iagttages især i forhold til arkitektur og den lokale identitet.

Med en samlet lokalplan for skolens område, vil der blive fastlagt rammer for den fremtidige udvikling af skolen, som understøtter efterskolens udviklingsstrategi, og som giver naboer og andre interessenter indblik i, hvilken udvikling, som man kan forvente på skolens område.

#### *Lokalplanområdet*

Området ligger ved Skolevej i Lunderskov. Lokalplanområdet vil omfatte matriklen 9dp, Nagbøl By, Skanderup.

Området omfatter i dag Lunderskov Efterskole, der i mere end 3 årtier har eksisteret som efterskole i de eksisterende bygninger som er opført mellem år 1900 og frem til 2013.

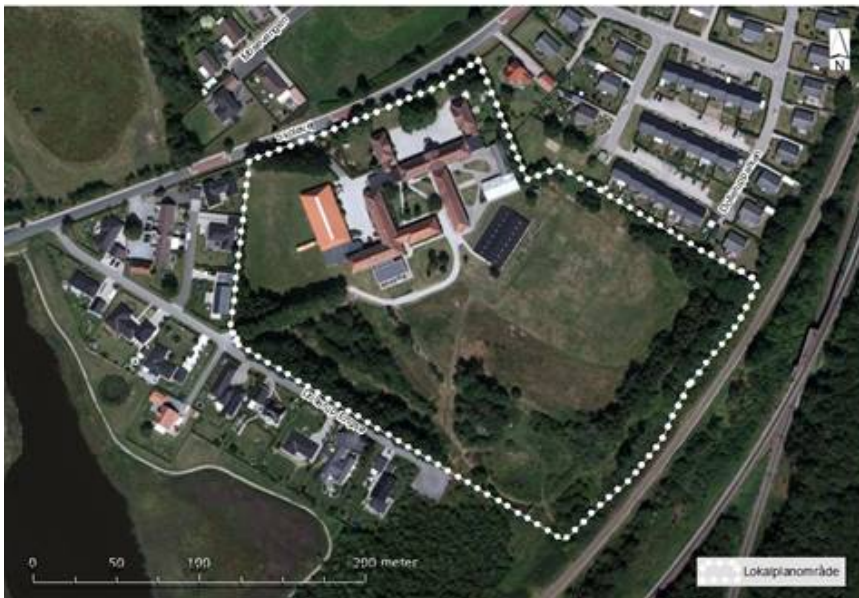


Fig. 1. Lokalplanområdets afgrænsning.



Fig. 2. Oplæg til disponering af området der tager udgangspunkt i arealdisponering.

#### Forhold til eksisterende planlægning

Området er i kommuneplanen udlagt til offentligt formål i rammeområde 1113-01.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. For at virke for kommuneplanen vil området blive overført fra landzone til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Der er ingen gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området.

#### Områdets anvendelse

Området udlægges til offentligt formål med mulighed for etablering af bebyggelse og anlæg til skole- og uddannelsesformål.

#### Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Den ny bebyggelse er påtænkt opført i op til to etager med udnyttet tagetage – som den eksisterende bebyggelse.

Bygningshøjden skal muliggøre store spænd i sale, teaterum, hal og lignende, og den skal tilgodese særlige funktioner som fx scenetårn, sportsaktiviteter, filmstudio mv. Ny bebyggelse skal derfor kunne opføres med en højde på op til 16 m, når sådanne funktioner kræver det. Øvrig bebyggelse vil have en maks. højde på op til 11 m.

Udnyttelsesgraden skal åbne for en bebyggelsesprocent på op til 40.

Ny bebyggelse tænkes opført i harmoni med den gamle skoles oprindelige arkitektur, men i dagens arkitektoniske formsprog og byggeteknik.

#### *Opholdsarealer og grøn struktur*

Der udlægges et større område mod syd til fri- og opholdsareal. Dette areal kan dels bestå af åben græsplæne, som kan anvendes til boldspil, leg og bevægelse samt udendørs optræden og dels af mindre skov/lund-beplantning mod jernbanen samt frugthave.

#### *Vej-, sti- og parkeringsforhold*

Vejadgang til skolen sker fra Skolevej til den eksisterende hovedbygning. Den eksisterende, anden tilkørsel tænkes flyttet lidt mod sydvest, så den kan betjene ny teatersal og områdets øvrige udbygning mod sydøst. I tilknytning til denne tilkørsel kan der desuden etableres parkeringspladser for skolens daglige behov, samt gives adgang til parkering på skolens grønne områder ved særlige arrangementer, hvor mange forældre mv. besøger skolen.

#### *Støjforhold*

Området er belastet af støj fra hovedjernbanen, som løber øst for skolen. I henhold til Miljøstyrelsens støjkortlægning vil skolens bygninger og det fremtidige byggefelt ikke påvirkes med støj over den vejledende grænseværdi på 63 dB.

*Planlægningen vil tage udgangspunkt i følgende retningslinjer:*

- At lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortet ovenfor.
- At anvendelsen fastlægges til offentlige formål som dag- og døgninstitution, med bebyggelse i maksimalt 2½ etage, med en max. højde på 11 m, dog med undtagelse af multihal og teatersal som vil have en højde på max. højde på 16 m.
- At vejadgang kan ske fra Skolevej længst mod vest.
- At opholdsarealer mindst skal udgøre samme areal som bebyggelsens etageareal.
- At det kan dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes for boliger og opholdsarealer.
- At der udarbejdes skyggediagrammer, der kan påvise eventuelle skyggepåvirkninger.

#### *Miljøvurdering*

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer skal der foretages en screening af, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes i henhold til lovens regler. Screening udarbejdes i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

#### *Udfordringer*

Der skal i lokalplanforslagets udarbejdelsesfase vurderes nærmere vedrørende:

- Placering af de nye bygninger
- Placering af byggefelt
- Placering af den interne vej og parkering

#### *Tidsplan*

Forslaget til lokalplan forventes fremlagt for Plan- og Boligudvalget i 14. december 2015. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse den 25. april 2016.

Ansøger bidrager selv til udarbejdelsen af lokalplanen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Godkendt.

## **Punkt 9: Forespørgsel om lokalcenter i Lokalplan 1018-21, Dalby**

15/5039

### **Resumé**

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om, hvorvidt Kolding Kommune vil ændre anvendelsen for et område ved Dalby Møllevej fra nuværende centerformål til boligformål.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan- og Boligudvalget drøfter om Kolding Kommune skal fastholde anvendelsen til centerformål eller ændre anvendelsen til boligformål for matr. 2cv Dalby By, Dalby.

at Plan- og Boligudvalget – såfremt det ønskes at fastholde anvendelsen til centerformål - drøfter om sagen skal videresendes til Økonomiudvalget med henblik på stillingtagen til eventuel overtagelse af arealet, som ønsket af ejeren.

### **Nyt forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan- og Boligudvalget drøfter om Kolding Kommune skal fastholde anvendelsen til centerformål eller om der skal peges på et andet areal til centerformål

### **Sagsfremstilling**

I lokalplan 1018-21 er der ved Dalby Møllevej udlagt et område, som skal sikre lokalområdets forsyning med dagligvare.

Lokalplanen fastlægger for det pågældende område, at det skal anvendes til lokalt centerformål, herunder til dagligvarer og udvalgsvarer, restauranter og virksomheder til kundeorienteret serviceerhverv med udstillingsbehov, såsom ejendomsmæglere, rejsebureau, forsikring, bank, frisør og boliger som helårsbeboelse. Der skal sikres areal til mindst en dagligvarebutik.

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel fra ejeren af arealet, om der kunne laves en ny planlægning for arealet, hvor der bliver mulighed for etablering af 4 byggegrunde i stedet.

Det er forvaltningens vurdering, at området bør fastholdes til centerformål. Arealudlægget er foretaget for at sikre, at der er reserveret areal til fremtidig dagligvareforretning, når behovet opstår efterhånden som området ved Dalby bliver udbygget.

Forvaltningen har på baggrund af Plan- og Boligudvalgets beslutning den 16. februar 2015, hvor et flertal i udvalget (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff og Poul Erik Jensen) ikke ønsker, at der arbejdes for etablering af yderligere dagligvarebutikker i området ved Agtrupvej, da der ikke vurderes at være behov for yderligere dagligvareforsyning i området – herunder under henvisning til den fremtidige udvikling af Dalbyområdet, meddelt ejeren, at Kolding Kommune, som udgangspunkt vil fastholde det pågældende område til centerformål, for at sikre muligheden for en dagligvarebutik.

Ejeren har på den baggrund fremsendt en forespørgsel om, hvorvidt Kolding Kommune vil erhverve det pågældende areal, matr. 2cv Dalby By, Dalby.

Kolding Kommune har ingen forpligtigelse til at overtage arealet.

### **Tilføjelse til sagsfremstilling**

På baggrund af Økonomiudvalgets anmodning den 4. maj 2015 har forvaltningen screenet området ved Dalby for øvrige muligheder, herunder kommunale arealer. Konklusionen er, at inden for den gældende planlægning og de arealer, som er omfattet af helhedsplan for udvikling af Dalby/Vonsild området, er der ikke andre egnede arealer.

Kolding Kommune ejer arealer ved Dalby Skole og langs Ankerhusvej. Det vurderes dog, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at anvende disse arealer af hensyn til skolen og af hensyn til områdets helhedsindtryk. Arealet langs Ankerhusvej giver et grønt præg ved tilkørslen til området. Områderne er i Kommuneplanen udlagt til offentligt formål



På nuværende tidspunkt er der ingen efterspørgsel efter areal til dagligvareforretning i Dalbyområdet

Det kan ikke afvises, at der i forbindelse med fremtidig planlægning syd for Kolding kan fremkomme nye arealer, som kan være relevante. Eksempelvis vil en eventuel fremtidig omfartsvej syd om Kolding give anledning til en revurdering af evt. arealudlæg.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015**

Plan- og Boligudvalget ønsker at fastholde anvendelsen af det pågældende område til centerformål.

Sagen oversendes til Økonomiudvalget med henblik på stillingtagen til kommunens eventuelle overtagelse af arealet.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015**

Sagen sendes tilbage til Plan- og Boligudvalget med henblik på at få belyst, om der er kommunale arealer til rådighed.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff) ønsker at fastholde udlægget til centerformål i det pågældende område.

Et mindretal (Knud Erik Langhoff) ønskede at ændre anvendelsen til boligformål.

# Punkt 10: Planlægning for rækkehuse langs Kolding Å ved Engstien

15/14167

## Resumé

Danica Ejendomme ønsker i forlængelse af ombygningen på Engstien 1 (lokalplan 0025-13) at etablere en ny boligbebyggelse bestående af 8 rækkehuse på skråningen langs Kolding Å i den sydlige del af grunden.

Projektet forudsætter en ny planlægning med ændring i kommuneplanens anvendelsesbestemmelser. Der ønskes en tilkendegivelse af, hvorvidt der kan forventes udarbejdet lokalplan og kommuneplantillæg med henblik på en gennemførelse af projektet.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

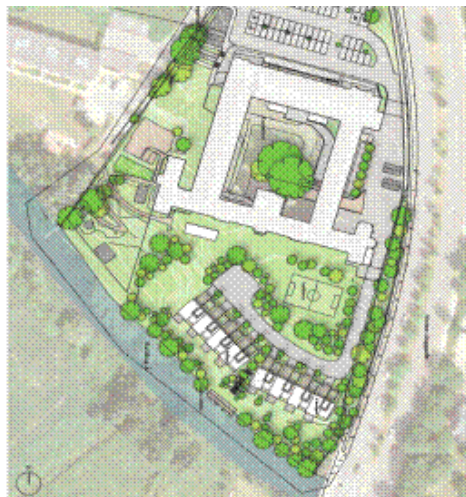
at udvalget tager stilling til, om der skal igangsættes en ny planlægning for det aktuelle projekt.

## Sagsfremstilling

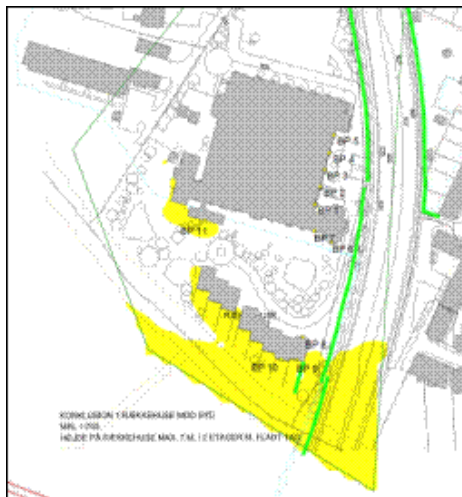
I forbindelse med planlægning for ombygningen af det eksisterende bygningskompleks på Engstien 1, har Danica Ejendomme fremført ønsket om at etablere en ny boligbebyggelse i den sydlige del af grunden. Da projektet forudsatte en del bearbejdning var der enighed om at tage sagen op særskilt for ikke at forsinke planprocessen omkring det konkrete ombygningsprojekt.



Der ønskes igangsætning af en planlægning, der åbner mulighed for etablering af en rækkehusbebyggelse i 2 etager med 2 blokke af hver 4 boliger. Bebyggelse vejbetjenes fra eksisterende intern vejadgang nord for bebyggelsen. De primære opholdsarealer placeres på en støjafskærmet tagterrasse mod nord. Der lægges dog altaner/terrasser mod syd ud til åen.



Situationsplan



Tidligere støjkortlægning (gul farve - 64-69 db)

En placering af boliger ud mod Kolding Å forudsætter, at der i kommuneplanen udlægges et særskilt rammeområde for en tæt-lav bebyggelse med angivelse af bygningshøjder og bebyggelsesprocent. Endvidere skal der i planlægningen tages højde for en hensigtsmæssig støjafskærmning mod jernbanen syd for.

Selv om projektet lægger op til, at de primære opholdsarealer ligger støjafdæmpet mod nord, er der i projektet åbnet mulighed for terrasser ud mod Kolding Å. Der er ikke taget højde for en støjdemper af disse terrasser. Der skal i forbindelse med en eventuel planlægning findes en afklaring på dette forhold.

Det er forvaltningens opfattelse at etablering af en rækkehusbebyggelse på dette sted ud mod Kolding Å vil virke markant i forhold til det bagvedliggende bevaringsværdige bygningskompleks.

I den tidligere gennemførte støjkortlægning af området har der vist sig et højt støjniveau fra jernbanen mod syd. Selv om der kalkuleres med en fremtidig Femernforbindelse med færre tog, vil støjbelastningen på opholdsarealerne syd for bebyggelsen ligge på et uacceptabelt højt niveau (jf. støjskitse). Eventuelle støjafskærmende foranstaltninger må formodes at have en negativ visuel påvirkning af omgivelserne ned mod åen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Plan- og Boligudvalget besluttede at arbejde videre med planlægningen for delområdet med den bemærkning, at der skal sikres et stiudlæg langs åen.

### **Bilag**

Rækkehuse langs Kolding Å ved Engstien

# Punkt 11: Principper for udbygning Gimbelkarreen

15/7124

## Resumé

Sahl Arkitekter har på vegne af Henrik Nielsen Group A/S udarbejdet oplæg til masterplan for Gimbelgrunden med forslag til flere bebyggelser i området. Oplægget er et første skridt på vejen til at omdanne det tidligere erhvervsområde til et nyt byområde i overgangen fra den centrale bymidte til Campusområdet.

Det er tanken, at der skal afholdes individuelle arkitektkonkurrencer for de enkelte bebyggelser med henblik på en efterfølgende detailplanlægning.

Som forudsætning for konkurrencerne skal grundlaget for masterplanen ligge fast. Der skal således tages stilling til principper for hovedgrebet i forhold til bygningernes placering, proportionering samt parkerings-, terræn- og adgangsforhold.

Der er i det fremsendte oplæg forskellige forhold omkring bebyggelsesstrukturen og terrænet, som kræver en politisk stillingtagen, før grundlaget for arkitektkonkurrencerne kan lægges fast. Med baggrund i forvaltningens oplæg til principper for områdets disponering ønskes en nærmere drøftelse af plangrundlaget.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at oplæg til principper for arealdisponeringen drøftes nærmere med henblik på en videre dialog med DN Group A/S og forberedelsen til afholdelse af arkitektkonkurrencer.

## Sagsfremstilling

### *Baggrund*

Det er en fælles intention at skabe et byområde, der med et miks af funktioner kan medvirke til at skabe et nyt urbant miljø i naturlig forlængelse af Campus Kolding. Der er i oplægget sat særlig fokus på placeringen af to store uddannelsesinstitutioner (UCS og IBA) ud mod Kolding Å i 5-6 etager med et samlet etageareal på 16.000 m<sup>2</sup>.

Herudover lægges der op til yderligere 3 bebyggelser i 7-10 etager med et samlet etageareal på 14.000 m<sup>2</sup> (ungdomsboliger og erhverv). Der ønskes skabt et offentligt nærmiljø langs åen, hvor en ny gangbro over åen skal understrege sammenhængen til SDU.

Bygningerne tænkes udformet individuelt med udgangspunkt i deres funktion og den specifikke kontekst, som de ligger i. Der lægges stor vægt på arkitekturen, og det er derfor hensigten, at der for hvert byggefelt skal udskrives arkitektkonkurrence for at sikre den bedst mulige udformning.

I det fremsendte oplæg til masterplan tages der udgangspunkt i, at parkeringsarealerne primært placeres på terræn i forhold til eksisterende vejniveau. Resterende parkering placeres på plinten mellem bygningerne samt i én af bygningernes stueetage.

Bebyggelsen hæves således over parkeringen og placeres på en plint, så gå- og cykeltrafik igennem området sker via trapper og ramper og med delvis krydsning af biltrafik til p-pladser på plinten. I gennemgangen fra Buen til åen skal fodgængere/cyklister først 2 meter op på plinten for derefter at gå 3,75 meter ned til åen.

Det kan have positiv effekt for projektets udformning, hvis parkeringen sænkes til et lavere niveau og/eller placeres delvist i et parkeringshus inden for området. Det vil på denne måde være muligt at skabe en niveaufri adgang fra det højest beliggende område ved krydset Buen/Sdr. Havnegade. Det betyder ikke, at parkeringen graves helt ned under terræn, da området skråner ned mod åen. Der vil derfor fortsat være behov for en trappe/rampe ned til åen, men niveauforskellen reduceres fra ca. 3,75 meter til 1,75 meter.

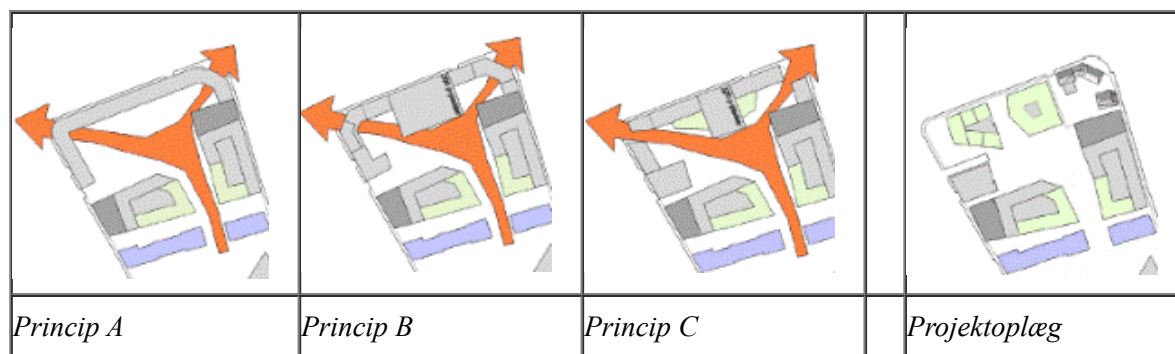
### *Principper for områdedisponering (jf. bilag):*

By- og Udviklingsforvaltningen har som grundlag for en nærmere drøftelse af forudsætninger for områdedisponeringen arbejdet med 3 principper for en alternativ bebyggelsesstruktur i forhold til det fremsendte projekt.

Der er tale om helt overordnede diagrammer, der angiver bygningsvolumener og adgangsforhold. Principperne kan danne grundlag for en nærmere bearbejdning med henblik på at definere konkrete delområder/byggefelter i forbindelse med udskrivning af arkitektkonkurrencer.

Principperne viser en form for graduering i bebyggelsesstrukturen. Det første princip (A) repræsenterer den mest enkle udbygning, mens det sidste princip (C) repræsenterer den mest tætte udbygning. Princip A – C ses i forhold til bygherres projektoplæg.

*Principperne:*



Grundlæggende lægger principperne op til at skabe nogle definerede rammer for en fremtidig bebyggelse i forbindelse med udskrivning af konkurrencer. Selve bebyggelsens udformning vil bero på konkrete projekter i en udbudt arkitektkonkurrence. En bebyggelsesstruktur i overgangen mellem den centrale bydel og campusområdet skal dels forholde sig til den stramme bystruktur mod Buen og Sdr. Havnegade og den åbne struktur syd for Kolding Å. En form for randbebyggelse i den nordlige del af Gimbelkarreen vil ikke være mere bindende end, at der kan skabes god arkitektur i punktform og varierede husdybder- og højder.

Det er væsentlig at få afklaret forholdene omkring parkering og terrænniveauer.

Som en forudsætning foreslås parkeringsdækket gravet delvist ned, således at der etableres niveaufri adgang fra krydset ved Buen/ Sdr. Havnegade. Hermed vil plinten ikke skabe en visuel barriere og vil samtidig bidrage til en mere tydlige retning i forhold til de personer, der ønsker at gå igennem området på vej til campusområdet.

Ved at lægge mulighed ind for etablering af et parkeringshus i området – stort eller lille – kan det meste af parkeringen fjernes fra plinten. Derved kan der skabes en mere hensigtsmæssig udnyttelse af byrummene og området kan gøres mere fodgængervenligt.

Forvaltningen ønsker at Plan- og Boligudvalgets særligt drøfter nedestående med henblik på en videre dialog med DN Group A/S om udvikling af Gimbelgrunden.

- Parkeringsdækket som hævet plateau eller som delvis nedgravet?
- Åben punktbusbebyggelse eller tættere bebyggelsesstruktur mod nord?

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Drøftet. Udvalget er bl.a. optaget af, at der sikres gode opholdsarealer og byrum mellem bebyggelsen – og ser positivt på varierede bygningshøjder afstemt efter sol/skyggef forhold. Især opholdsarealer ned mod åen skal sikres.

Der var drøftelser om, hvorvidt karré-bebyggelse er hensigtsmæssigt. Forvaltningen anmodes om at afklare det nærmere i den videre proces.

Udvalgsmedlem Molle Lykke Nielsen tilkendegav, at han ønsker, der arbejdes videre med projektudviklers oplæg, som indebærer særskilte byggefelter som et alternativ til karrébebyggelse.

### **Bilag**

Bilag - principper for Gimbelkarreen

## **Punkt 12: Vedrørende etablering af telemast ved Binderup strand**

15/16868

### **Resumé**

Udvalgsmedlem Jesper Elkjær (B) har anmodet om at få en drøftelse af placering af telemast ved Binderup Strand på Plan- og Boligudvalgets dagsorden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen vedrørende etablering af antennemast ved Binderup strand tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Udvalgsmedlem Jesper Elkjær (B) har anmodet om, at By- og Udviklingsforvaltningen undersøger hvilke tekniske og planmæssige løsninger, der findes for at etablere en telemast i området ved Grønninghoved og Binderup, så der opnås en bedre dækning.

I den forbindelse skal det undersøges, om det er muligt at etablere en telemast inden for de gældende lokalplaner i området.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen er i dialog med TDC om placering af en 42 m høj gittermast ved Binderup strand.

I den forbindelse har forvaltningen anmodet om, at der laves en analyse af forskellige placeringsmuligheder, hvor teknik, dækning, synlighed, indpasning i landskabet, naboer, økonomi osv. vurderes.

Til orientering er der meddelt afslag til placering af telemast inden for lokalplan 0931-61 ved Binderup.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Redegørelsen blev taget til efterretning og der gives en status på decembermødet.

# Punkt 13: Støj- og lysforhold på BOKA-grunden, Warmingsgade 1, Kolding

14/19743

## Resumé

Udvalgsmedlem Benny Dall (Ø) har ved mail af 4. oktober 2015 anmodet om optagelse af et punkt på Plan- og Boligudvalgets dagsorden vedrørende støj- og lysgener fra BOKA-ejendommene på Warmingsgade.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Udvalgsmedlem Benny Dall (Ø) har ved mail af 4. oktober 2015 anmodet om optagelse af følgende punkt på dagsordenen:

”Jeg skal hermed anmode om at der optages en sag på det kommende møde i udvalget, vedrørende støj- og lysgener fra BOKA ejendommene Warmingsgade / Tøndervej.

Baggrunden er at der fortsat er mange naboklager over lys- og støjgener fra byggeriet. Der blev, ved Enhedslistens mellemkomst afholdt dialogmøde med beboerne d. 28. maj.

Efterfølgende er det blevet dokumenteret at der er overskridelser af støjgrænser fra ventilationsanlæg og varekørsel på grunden, og der klagedes over lysgener fra lys på P pladsen og fra bl.a. Fitness Centret og varegård

Forvaltningen har i dialog med ejerne af ejendommen forsøgt at få løst problemerne, hvilket fortsat ikke er sket. Naboerne klager stadig over generne.

Jeg skal anmode om en redegørelse for sagsforløbet så udvalget får mulighed for at forholde sig problemerne, ligesom det bør drøftes hvordan vi i fremtiden undgår lignende problemer. Især på miljøscreeningsprocessen forud for byggetilladelse drøftes”.

### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen blev i foråret 2015 bekendt med at der var naboer som oplevede støj- og lysgener fra Warmingsgade 1 (Fakta, Super Brugsen, Nybolig og Fitness World). På den baggrund blev der indkaldt til et dialogmøde den 28. maj 2015 mellem repræsentanter fra nabobebyggelsen langs Tøndervej, Benny Dall og forvaltningen. På mødet blev der redegjort for de oplevede gener, som kunne kategoriseres i:

- Støjgener fra vareindlevering om natten
- Lysgener fra lys på bygning og P-plads

På baggrund af mødet arrangerede forvaltningen efterfølgende et møde med BOKA for en nærmere afklaring af forholdene. Mødet blev afholdt den 19. juni 2015. På mødet blev forskellige forhold vedrørende støj og lyd drøftet. Da forvaltningen havde konstateret, at det oprindelige hegn langs boligbebyggelsen ved Tøndervej var kortere og lavere end forudsat i den oprindelige støjkortlægning fra lokalplanfasen, blev det aftalt, at BOKA skulle foranledige en fornyet støjberegning på grunden.

Desuden blev det aftalt, at BOKA skulle afklare forholdene hos forpagteren (Fakta) vedr. vareindlevering. BOKA orienterede forvaltningen om, at det fremgår af lejeaftalen, at der alene må ske vareindlevering i dag- og aftentimerne indtil kl. 22.00.

Efterfølgende er BOKA vendt tilbage til forvaltningen med en melding om, at der fejlagtigt er foregået vareindlevering efter kl. 22.00, men at det er indskærpet over for forpagteren (Fakta), at der kun må foregå vareindlevering i dag- og aftentimerne indtil kl. 22.00.

I starten af august 2015 modtog forvaltningen en fornyet henvendelse fra beboerne langs Tøndervej. Her blev der gjort opmærksom på, at der var opstået væsentlige støjgener fra ventilationsanlæg på Fakta/Fitness-bygningen. På baggrund af henvendelsen gennemførte forvaltningen en orienterende støjmåling ved Fakta og Fitness World den 12. august 2015. Resultatet af målingerne viste, at de vejledende grænseværdier med stor sandsynlighed var overskredet ved de nærmeste naboer. På denne baggrund aftalte forvaltningen med BOKA, at den fornyede støjkortlægning også skulle omfatte ventilationsanlæggene, og at forvaltningen imødeså forslag til støjdæmpende foranstaltninger snarest muligt.

BOKA har hen over sommeren fået gennemført en fornyet støjberegning via det akkrediterede støjfirma Acoustica, Sweco. Beregningen viste, at der var problemer med at overholde støjgrænserne i forhold til 2 ventilationsanlæg på sydsiden af Fakta/Fitness-centeret. På denne baggrund tilkendegav BOKA, at de var indstillet på at etablere støjdæmpende foranstaltninger på ventilationsanlæggene og efterfølgende lade gennemføre en ny støjberegning.

Støjdæmpningen er gennemført i uge 39 og der er efterfølgende foretaget en ny støjberegning, som er tilgæet forvaltningen mandag den 12. oktober 2015 i en foreløbig udgave. Den endelige udgave forventes modtaget primo uge 43. Støjberegningen viser, at de vejledende støjgrænser i forhold til nabobebyggelsen og de primære opholdsarealer er overholdt – dog er der en mindre overskridelse af støjgrænserne i den dybeste del af haverne nærmest Fakta, som blandt andet skyldes, at naboerne har ønsket at få fjernet et hegn. Det er forvaltningens samlede vurdering på baggrund af den foreløbige rapport, at støjforholdene er samlet set er acceptable.



### Lysforhold

På mødet den 28. maj 2015 med repræsentanter fra Tøndervej-bebyggelsen fremgik det, at naboerne føler sig generet af lys fra bygninger og P-plads. Forvaltningen har bedt BOKA om at komme med forslag til, hvorledes belysningen kan dæmpes/afskærmes.

BOKA har på møde den 7. oktober 2015 givet en tilbagemelding om, at der er foretaget en række ændringer af belysningen. På bagsiden af Fitness/Fakta bygningen er belysningsarmaturerne blevet udskiftet til anden model, der reagerer bedre med bevægelsesfølere. De tænder alene, når der er færdsel på bagsiden af ejendommen og ved varegården. Lyskilderne er desuden udskiftet til et mere ”varmt” lys, og armaturerne er tilsvarende rettet mere nedad for at mindske gener uden for grunden.

Armaturer ved Fitness er tændt hele tiden, da Fitness har åbent 24 timer, så her er lys, når skumringsrelæ påkræver det.

Til de øvrige armaturer, på P-areal, er der nu tilkoblet en ur-styring, så der er mulighed for at slukke belysningen kl. 22.00. Forvaltningen påtænker at aftale en natslukning på P-arealet som en afprøvning.

### Dialog med naboer

Forvaltningen vil nu indkalde repræsentanter fra beboerne til et opfølgende møde for at gennemgå de tiltag, der er foretaget for at modvirke lys- og støjgener.

Under hele forløbet har forvaltningen været i tæt dialog med BOKA om støj- og lysforholdene på grunden. Da BOKA har udvist interesse og velvillighed til at få afklaret, udbedret og dokumenteret støjforholdene, har forvaltningen valgt at aftale sig frem til udbedringen i stedet for at anvende håndhævelse. Det er forvaltningens vurdering, at der via aftalevejen er

sikret en kortere tidshorizont med udbedring, end hvis der var anvendt egentlig håndhævelse (varsling af påbud, påbud mv.).

### *Miljøscreening*

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, foretages altid en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Hvis screeningen viser, at der er væsentlige negative påvirkninger, skal der udarbejdes en egentlig miljøvurdering, som skal angive, om og hvorledes de enkelte konsekvenser kan afbødes. I den konkrete sag er der alene gennemført en miljøscreening, idet det blev vurderet, at lokalplanens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet set var væsentlige – og at der er mulighed for at sikre afbødende foranstaltninger i forhold til eksempelvis støj. Der er desuden gennemført en støjkortlægning forud for lokalplanarbejdet.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Redegørelsen blev taget til efterretning.

## **Punkt 14: Behandling af dispensation på Odins Ager 37**

15/497

### **Resumé**

Odins Ager 37, 6000 Kolding er beliggende i området omfattet af lokalplan 1018-31 Ved Dalbygård.

Ved afgørelse af 31. august 2015 har Natur- og Miljøklagenævnet hjemvist Kolding Kommunes afgørelse af den 20. marts 2015 om byggetilladelse til fornyet behandling.

Sagen hjemvises på baggrund af kommunens fortolkning af spørgsmålet om etageantal i henhold til lokalplanen for området.

Kommunen har givet tilladelse til at bygge et hus i én etage med delvist udnyttet kælder.

Natur- og Miljøklagenævnet har vurderet, at der er tale om et byggeri i to etager, hvilket er i strid med lokalplanen.

Byggeriet er opført. Der skal derfor ske lovliggørelse af forholdet.

Dette kan ske ved, at der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelse om etageantal, eller ved at bygningen fysisk tilpasses lokalplanens bestemmelse om, at der kun må bygges i en etage.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelse om etageantal, således at byggeriet kan bibeholdes som det er opført.

### **Sagsfremstilling**

By- og Udviklingsforvaltningen modtog den 9. januar 2015 ansøgning om byggetilladelse til: "Etablering af nyt enfamiliehus med integreret garage, samt delvis kælder".

Der er udstedt byggetilladelse til dette, den 20. marts 2015.

Odins Ager 37, 6000 Kolding er beliggende i området omfattet af lokalplan 1018-31 Ved Dalbygård.

Efter lokalplanens pkt. 7.2.3 gælder følgende:

For bebyggelse må bebyggelsesprocenten eksklusive andele i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer ikke overstige 30, og bygningshøjden må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter. Bebyggelse markeret med stjerne (\*) på kortbilag 3 dog maksimalt 1 etage og 5,5 meter.

Odinsager 37 er markeret med stjerne.

Byggeriet påbegyndtes medio april. Primo juni fremstod byggeriet i et omfang, som gjorde det muligt at konstatere byggeriets samlede højde og taghældning.

Den 26. maj henvendte Søren Hut, Odins Ager 14 sig til forvaltningen og ønskede at klage over byggeriet.

Afgørelse om byggetilladelse blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af Søren Hut, Odins Ager 14 den 31. maj 2015.

Klager anførte, at der er sket væsentlig mere terrænregulering end lokalplanens tilladte 0,5 meter, og at byggeriet derved blev højere end tilladt, samt at byggeriet opføres i mere end 1 etage. Endelig anførtes, at det er i strid med lokalplanen at opføre bebyggelsen med fladt tag.

Forvaltningen fremsendte partshøring om klagen til bygherre den 12. juni og forvaltningen modtog den 18. juni en IBS attest fra bygherrens landinspektør (opmåling af grund, en identitets-, byggelinje- og servitutattest).

Landinspektørens IBS attest dokumenterer, at byggeriet overholder tinglyste servitutter og byggelovgivningens højde- og afstandsbestemmelser, og at byggeriet fremstår som en bygning i én etage med delvist udnyttet kælder.

Forvaltningen havde derfor ingen anledning til at overveje om der burde være truffet en anden afgørelse. Derfor meddelte forvaltningen heller ikke byggeriet standset.

I sin redegørelse til Natur- og Miljøklagenævnet klagesag anførte forvaltningen, at byggetilladelsen er meddelt på vilkår, at lokalplanens bestemmelser om terrænregulering er overholdt. Videre oplyste forvaltningen, at bebyggelsen betragtes som værende én etage med delvis udnyttet kælder. Fra vejen at betragte er bebyggelsen i én etage og den maksimale bygningshøjde overholdes. Forvaltningen henviste desuden til, at det i henhold til Håndbog for Bygningsmyndigheder er almindelig praksis, at en kælder, der bliver fritlagt på grund af et terrænspring, ikke medregnes som etage. For så vidt angår taghældning henviste forvaltningen til, at der ikke i lokalplanen er bestemmelser om mindste taghældning, hvorfor det blev vurderet, at fladt tag er i overensstemmelse med lokalplanen.

Miljø- og Naturklagenævnet traf den 31. august 2015 afgørelse i sagen.

I afgørelsen anføres, at i mangel af entydig fastlæggelse af etagebegrebet lægges efter nævnets hidtidige praksis vægt på, hvor stor en del af kælderen, der er frilagt. Der lægges endvidere vægt på bebyggelsens ydre fremtræden set i relation til de hensyn, som planbestemmelsen skal varetage. Afgørende er således, om bebyggelsen set i forhold til naboer, forbipasserende og lokalplanområdets præg fremstår som en bebyggelse i mere end én etage.

Nævnet lægger i overensstemmelse hermed i sin vurdering af den konkrete bebyggelse vægt på, hvordan bygningen fremtræder på de tilsendte tegninger, samt på hvorledes byggeriet er beskrevet af sagens parter.

Efter en samlet vurdering finder Naturklagenævnet, at det samlede byggeri fremstår som bebyggelse i mere end én etage. Selvom der er tale om et skrånende terræn i bygningens længderetning og frilæggelse af kælderen, fremstår ejendommen som mere end én etage, da der er indgang fra siden, og fra vejen kan bagejendommen ses over frontbygningen.

Sammenfattende går Naturklagenævnets afgørelse herefter ud på, at det ansøgte byggeri er i strid med lokalplanens §§ 7.2.3, og at sagen hjemvises til fornyet behandling til med henblik på, at kommunen vurderer, om der bør meddeles dispensation efter planlovens § 19, stk. 1 for så vidt angår etageantallet.

Omkring byggeriets højde, taghældning og terrænregulering var Natur- og Miljøklagenævnet enig i forvaltningens vurdering af sagen.

Byggeriet fremstår d.d. som værende færdig bygget. Byggeriet skal derfor lovliggøres.

#### *Lovliggørelse*

Der er to muligheder for lovliggørelse af byggeriet:

Den ene mulighed er retslig lovliggørelse. Dette indebærer, at der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelse om etageantal, således at byggeriet kan fremstå i to etager.

Den anden mulighed er fysisk lovliggørelse. Dette indebærer, at der bygges om, foretages nedrivning og/eller påfyldes jord på bygningens sider mod naboerne i Odins Ager nr. 35 og nr. 39, således at bygningen fremstår i en etage i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om etageantal.

På baggrund af Natur- og miljøklagenævnets afgørelse, er der fortaget naboorientering og partshøring i lokalplanområdet med henblik på at inddrage relevante bemærkninger i forhold til vurdering af muligheden for dispensation.

Der er fremkommet 9 hørings svar inden for tidsfristen.

Disse grupperer sig om følgende emner:

2 Hørings svar giver udtryk for, at kommunen bør dispensere fra lokalplanen.

3 Hørings svar giver udtryk for, at kommunen bør fysisk lovliggøre byggeriet.

4 Hørings svar ønsker "kun" at give udtryk for kritik af forvaltningen, sagsbehandlingen og kommunen.

Hørings svarerne omhandler generelt kritik af forvaltningen/kommunens svigt, manglende kompetencer, partisk og usaglig byggesagsbehandling samt at byggeriet burde have været standset, før det var færdigbygget.

Ejeren af ubebygget nabogrund, Odins Ager 39, ønsker at opsigte købskontrakt med kommunen, hvis der dispenseres.

Ejeren af Odins Ager 10 mener, at berørte naboer/genboer til byggeriet bør modtage en økonomisk kompensation.

Forvaltningen indstiller, at der sker retlig lovliggørelse, således at der meddeles dispensation til bevarelse af byggeriet.

Forvaltningen lægger navnlig vægt på, at byggeriet overholder kravene til højden efter lokalplanen. Såfremt lokalplanens krav til etageantal var overholdt, kunne der stadig have været bygget i den højde som byggeriet fremstår i. Når det således i et høringssvar henvises til at byggeret skaber skyggevirkninger, kunne dette også have været tilfældet, selv om byggeretten var overholdt. Det bemærkes desuden, at den højde byggeriet fremstår i, ikke er enestående i området, idet der er andre bygninger i samme højde.

Der lægges endvidere vægt på, at den ekstra etage ikke er synlig fra vejen, men alene fra stien foran ejendommen. Den er således heller ikke synlig for de bagved beliggende ejendomme. Byggeriet forringer ikke de bagvedliggende naboers udsigt og overholder som nævnt lokalplanens krav til højde.

I Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er anført, at bagejendommen ses over frontbygningen. Dette kunne dog også have gjort sig gældende hvis der var bygget i én etage, da højdekravet overholdes, og ansøger kunne have valgt at bygge med høj loftshøjde.

Såfremt underetagens sider ikke var fritlagt, men derimod havde terræn op til en afstand på mindre end 1,25 meter, målt fra terrænet til underkant loft i underetagen, ville etagen betragtes som en kælder, og skulle dermed ikke medregnes til etageantal. Den fritlagte facade kan ikke ses fra de bagvedliggende ejendomme, men alene fra naboerne i nr. 35 og nr. 39.

Forvaltningen lægger endvidere ved sin indstilling vægt på, at det ikke vil være proportionalt at kræve byggeriet fysisk lovliggjort, henset til at byggeriet er opført, og det at den fremstår i to etager har meget begrænset betydning for de omkringboende.

Der lægges endvidere vægt på, at bygherre har været i god tro, hvilket er støttet af erklæringen fra landinspektøren. Det er således forvaltningens forkerte fortolkning af etageantallet, der er årsag til at byggeriet fremstår som det gør.

Såfremt der meddeles dispensation til byggeriet, vurderes det at det ikke vil danne præcedens for andre ejendomme i området, da der er tale om, at forvaltningen har fortolket reglerne forkert.

Her overfor står, at beboerne i området har interesse i, at lokalplanens bestemmelser overholdes af alle, og at det derfor kan virke stødende, at der meddeles dispensation.

Samlet set finder forvaltningen, at mest taler for, at meddele en dispensation til at bibeholde byggeriet i dets nuværende form.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Godkendt.

### **Bilag**

Byggetilladelse til Odins Ager 37.pdf

Bilag til Byggetilladelse\_Odins Ager 37

svarskrivelse til NMK vedr. Odins Ager 37, 6000.pdf

IBS-attest fra Landinspektør Mikkel Aaen - Odins Ager 37.pdf

Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet.pdf

Luftfoto/oversigtskort af Odins Ager, Kolding.pdf

Partshøring til ejer vedr. niveauplan.pdf

Partshøring og naboorientering.pdf

Bemærkninger fra Odins Ager 3

Bemærkninger fra Odins Ager 10

Bemærkninger fra Odins Ager 12

Bemærkninger fra Odins Ager 14

Bemærkninger fra Odins Ager 15

Bemærkninger fra Odins Ager 27

Bemærkninger fra Odins Ager 31

Bemærkninger fra Odins Ager 33

Bemærkning fra Odins Ager 39

## Punkt 15: Beboelse i kælder

15/13176

### Resumé

Der er søgt om lovliggørelse af en beboelseslejlighed i kælderen, beliggende Grønningen 7, Kolding.

Boligen opfylder ikke bygningsreglementets bestemmelser om, at gulvniveau ikke må være beliggende under terrænniveau.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der gives tilladelse til den ansøgte kælderlejlighed,

at fremadrettet ændres administrationspraksis således, at der skal arbejdes på en mere individuel vurdering.

### Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har den 4. august 2015 modtaget en ansøgning om lovliggørelse af en beboelseslejlighed i kælderen, beliggende Grønningen 7, Kolding.

Historisk set har kommunen accepteret, at der har været indrettet bolig i kælderen fra 1936 og frem til 8. april 1986, hvor kælderlejligheden blev kondemneret.

Forbuddet mod beboelse eller ophold for mennesker i kælderen blev tinglyst på ejendommen den 28. april 1986. Senere blev forbuddet ophævet den 12. august 1987, dog med bemærkning om, at kælderen ikke senere ville kunne inddrages til beboelse eller natophold jævnfør kapitel 4.3.3 i bygningsreglement BR82.

Efter Bygningsreglementets kapitel 4.3.3, stk. 1. må beboelsesrum og køkkener ikke have gulvet beliggende under det omgivende terræn. Under hensyn til særlige terrænforhold kan dette krav fraviges, hvis gulvet er beliggende over terræn langs mindst en vinduesvæg.

Bygningsreglementets krav i dag svarer til kravet fra reglementet i 1982.

Forvaltningen har den 15. september 2015 besigtiget ejendommen. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at reglementets krav ikke er opfyldt, idet lejligheden er beliggende under det omgivende terræn.

Lejligheden fremstår nyistandsat, og der er ingen synlige tegn på fugtproblemer.

Lovliggørelse kan ske på 2 forskellige måder:

1. Der gives tilladelse til den allerede foretagne anvendelsesændring til beboelse.
2. Der meddeles afslag på det ansøgte. Kælderen vil dermed fortsat stå registreret som erhverv.

En godkendelse af den ansøgte kælderlejlighed vil kræve følgende:

- En dispensation fra kapitel 3.3.1 stk. 6 i Bygningsreglement BR10.
- En redegørelse for udendørs opholdsarealer (der er i dag ikke opholdsarealer til kælderen – hele haven er opholdsareal til lejerens af 1. sal).
- En dokumentation for tilstrækkelig radonsikring.

Godkendelse af beboelse i denne kælderlejlighed vil skabe præcedens for andre kældre, der er identisk med denne. Og dermed også en ændring af den hidtidige administrationspraksis, hvor forvaltningen konsekvent har fulgt bygningsreglementets hovedregel.

Ved en dispensation fra bygningsreglementet vil grænsen for, hvad forvaltningen tillader blive langt mere flydende og udefinerbar. Der vil utvivlsomt være en del ejendomme, der efter en dispensation vil kunne godkendes til beboelse, herunder ejendomme, der efter tidligere praksis, har fået et afslag.

En dispensation kan begrundes med, at der er er fast belægning rundt om huset. Ved facadevæggen mod Grønningen og mod naboen (Grønningen 5) er der faldet væk fra bygningen, hvilket må antages at begrænse en evt. fugtpåvirkning udefra. På bagsiden af bygningen (ved køkkenet) ser det dog umiddelbart ud til, at der var bagfald mod huset ved køkkenet. Dette ville kunne løses rent teknisk, så fugtpåvirkningen af bygningen minimeres.

I den konkrete sag ligger terrænet mellem 30 og 60 cm over gulvniveau, hvilket også vil begrænse fugtpåvirkningen i forhold til eksempelvis en kælder, der ligger helt under terræn.

Endelig henvises til historikken omkring ejendommen, hvor der tidligere har været etableret lovlig beboelse i kælderen.

Et afslag på det ansøgte kan begrundes med henvisning til kapitel 3.3.1 stk. 6 i Bygningsreglement BR10, hvorefter gulvet i beboelsesrum og køkken ikke må ligge lavere end terrænet udenfor.

Forvaltningen indstiller, at der gives en dispensation til bevarelse af boligen i kælderen, da der er tale om en pæn, velfungerende lejlighed, hvor beboelse ikke medfører sundhedsmæssige problemer.

Samtidig indstilles, at der fremadrettet arbejdes med konkrete vurderinger i sager om beboelse i kælder.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Godkendt.

### **Bilag**

Notat - besigtigelse 15.09.2015

# Punkt 16: Byfornyelse, tildeling af støtte til bygningsfornyelse 2015

15/516

## Resumé

Forvaltningen har den 20. maj og 10. juni 2015 annonceret om muligheden for at få tildelt byfornyelsesstøtte til bygningsfornyelse i form af istandsættelse af klimaskærme, friarealer, energirenovering og nedrivning af faldefærdige bygninger. Fristen for indsendelse af ansøgninger/forslag var fastsat til den 16. juli 2015 og der indkom i alt 39 ansøgninger inden ansøgningens fristens udløb, heraf indstiller forvaltningen 22 ansøgninger til en andel af byfornyelsepuljen.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

- at der meddeles tilsagn om støtte til bygningsfornyelse til ejendommene:

Bjerndrup Landevej 15, Stepping tildeles ..... 126.000 kr.  
Fynslundvej 41, Jordrup tildeles ..... 104.800 kr.  
Hejls Landevej 63, Hejls tildeles ..... 232.192 kr.  
Herredsvej 44, Vamdrup tildeles ..... 117.874 kr.  
Højvejen 6, Grønninghoved tildeles ..... 39.275 kr.  
Kirkegårds Alle 1, Christiansfeld tildeles ..... 617.344 kr.  
Kokærvej 43, Christiansfeld tildeles ..... 39.908 kr.  
Kongensgade 10, Christiansfeld tildeles ..... 16.500 kr.  
Kongensgade 12, Christiansfeld tildeles ..... 143.850 kr.  
Lindegade 8, Christiansfeld tildeles ..... 48.015 kr.  
Låsbygade 85-87, Kolding tildeles ..... 20.000 kr.  
Møllegade 1, Christiansfeld tildeles ..... 22.650 kr.  
Skolevej 5, Christiansfeld tildeles ..... 106.716 kr.  
Skolevej 7, Christiansfeld tildeles ..... 106.716 kr.  
Teglgårdsvej 29, Kolding tildeles ..... 220.000 kr.  
Torning Møllev 9, Christiansfeld tildeles ..... 326.520 kr.  
Vejlevej 14, Kolding tildeles ..... 44.985 kr.

Nedrivninger:

Højrup Overskovvej 15, Stepping tildeles ..... 28.125 kr.  
Jernbanegade 5, Christiansfeld tildeles ..... 50.000 kr.  
Kær Møllev 34, Aller tildeles ..... 30.500 kr.  
Skamlingvejen 121, Sjølund tildeles ..... 38.750 kr.  
Vejstruprød Landevej 6 tildeles ..... 28.125 kr.

· at der meddeles afslag til følgende:

Birkevej 1, Christiansfeld  
Ejstrupvej 4, Kolding  
Fjordvej 63, Kolding  
Jernbanegade 1, Christiansfeld  
Koldingvej 1, Christiansfeld  
Kongebrogade 48, Kolding  
Kongensgade 5-7  
Kongevej 21, Christiansfeld  
Langforte 1, Stepping  
Lindegade 51, Christiansfeld  
Nørregade 20, Christiansfeld  
Skamlingvejen 5, Kolding

Stenholt 4, Stenderup  
Sønderbyvej 15, Bjert  
Tøndervej 5, Kolding  
Tøndervej 68, Kolding  
Vadestedet 11, Kolding

- at restbeløbet på 237.000 kr., af det afsatte beløb på 450.000 kr., til støtte til nedrivning af faldefærdige bygninger, anvendes i en opsøgende proces hos bygningssejerne, med tilbud om støtte på maksimalt 50 % af nedrivningsudgifterne dog max. 50.000 kr. pr. bygning til nedrivning.

## Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget vedtog på mødet den 13. april 2015 følgende kriterier for tildeling af byfornyelsesmidler for 2015.

- Byfornyelses emner i Christiansfeld
- Byfornyelsesemner med synlig beliggenhed
- Byfornyelsesemner med energirenovering
- Byfornyelsesemner til nedrivning af faldefærdige bygninger
- Andre byfornyelsesemner

Uddybende bemærkninger til kriterierne kan læses i bilag 2

Forvaltningen har den 20. maj og 10. juni 2015 annonceret om muligheden for at få tildelt byfornyelsesstøtte til bygningsfornyelse i form af istandsættelse af klimaskærme, friarealer, energirenovering og nedrivning af faldefærdige bygninger.

Fristen for indsendelse af ansøgninger/forslag var fastsat til den 16. juli 2015. Der er indkommet 39 ansøgninger inden ansøgningens fristens udløb.

### *Baggrund*

Byfornyelsesloven har til hensigt, at kommunerne skal medvirke til:

*Udvikling og omdannelse af problemramte by- og byområder til at være attraktive for bosætning og privat investering.*

*At skabe velfungerende boliger og boligområder gennem istandsættelse og ombygning af boliger, der er væsentlig nedslidte, samt ved etablering af friarealer.*

Hvert år udmelder Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vejledende udgiftsrammer til forskellige puljer: Bygningsfornyelse, Pulje til landsbyfornyelse, Områdefornyelse, Bygningsfornyelse i områder og Indsatspuljen.

By, Bolig og Landdistrikter har den 17. marts 2015 udmeldt en vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse. Kolding Kommune fik i den forbindelse tildelt 1,8 mio. kr. i vejledende udgiftsramme.

Fristen for at gøre brug af den udmeldte udgiftsramme for bygningsfornyelsen er den 22. februar 2016, hvor beslutning om støtte til ejerne skal være truffet. Denne indstilling omhandler derfor kun byfornyelsessager i forhold til bygningsfornyelse.

### *Budget til byfornyelse*

Der er på budget 2015 afsat 1.259.000 kr. til byfornyelse.

Med de forbedrede støttemuligheder forventes det at kunne udnytte ca. 1.700.000 kr. af den statslige udgiftsramme på 1.800.0000 kr.

Det betyder, at der samlet set kan anvendes et beløb på ca. 2.959.000 kr. til byfornyelsesstøtte.

I støttebeløbet er der indregnet 1,5 % til Byggeskadefonden samt udgifter til tinglysning.

De forbedrede støttemuligheder fremgår af bilag 3.

### *Nedrivning af faldefærdige huse*

Der er modtaget 5 ansøgninger hvor der kan gives støtte til nedrivning. Forvaltningen foreslår, at der laves et opsøgende arbejde og tages kontakt til ejere af faldefærdige bygninger, for at tilbyde støtte til nedrivning af disse.

Det foreslås, at Plan- og Boligudvalgets beslutning fra mødet den 13.04.2015 ændres således at der kan ydes et maksimalt tilskud på 50% af nedrivnings udgifterne, dog max. 50.000 kr. pr. bygning frem for pr. ejendom.

### *Tildeling af støtte*

Ansøgningerne til byfornyelsespuljen er blevet vurderet i forhold til ovenstående kriterier for tildeling af støtte. Der er på baggrund af kriterierne foretaget en vurdering af hvor der opnås mest værdi for engene.

Vurderingerne af de enkelte ejendomme fremgår med status, bygningsarbejder, vurdering og foreslået støttebeløb af bilag 4. I bilaget er med grøn skrift angivet hvilke forhold der taler for tildeling af støtte, og med rød skrift hvilke forhold der taler imod tildeling af støtte.

Normalt tildeles der ikke tilskud under 50.000 kr., grundet den forholdsvis store administration med tinglysning m.m., med mindre der er en særlig begrundelse.

Undtagelsesvist anbefaler forvaltningen, at nogle ejendomme tildeles støtte, selvom støttebeløbet er under de 50.000 kr. Det kan være ejendomme, der kan få tildeling af støtte fra anden side, bygninger med en markant beliggenhed eller som er placeret i et sammenhængende gadeforløb eller bygninger med høj bevaringsværdi.

På alle ejendomme, der modtager støtte, tinglyses der en deklaration på ejendommen om hel eller delvis tilbagebetaling af støtten, hvis ejendommen inden for et åremål på 20 år afhændes og opnår større salgsværdi på grund af forbedringen.

Der skal til alle indstillede ejendomme til byfornyelsesstøtte fremsendes et fyldestgørende og detaljeret projekt til godkendelse i Kolding kommune, inden byggeriet påbegyndes.

Tildeling af de foreslåede støttebeløb forudsætter, at der fremsendes dokumentation for afholdte udgifter ved byggeriets færdigmelding.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Godkendt.

### **Bilag**

Bilag 1 Generelt om byfornyelse.pdf

Bilag 2 Uddybende bemærkninger til kriterierne.pdf

Bilag 3. Definition på bevaringsværdige bygninger. Forbedrede støttemuligheder til ejer og andelsboliger.pdf

Bilag 4\_Oversigt over ansøgninger med bemærkninger om byfornyelsesmidler 2015.pdf

## **Punkt 17: Lukket**

15/16326

# Punkt 18: Prioritering af boliger til flygtninge og det fremadrettede behov i Kolding Kommune

15/13480

## Resumé

Den 18. maj 2015 vedtog Byrådet, at Kolding Kommune skal tildele permanent og midlertidig boligplacering af flygtninge ud fra ønsket om at sikre en god modtagelse af flygtninge, menneskelighed og en vellykket integration – herunder hensigtsmæssig adgang til sprogskole/undervisningstilbud.

Byrådets kriterier for permanent boligplacering er:

- Flygtninge skal tilbydes permanent boligtilbud så hurtigt som muligt
- Spredning af boligtilbud
- Boligplacering sker i Kolding by, centerbyerne og landsbyer/landområder med kollektiv trafikforsyning.

Kollektiv trafikforsyning skal her også forstås som muligheden for at benytte flextrafik. Midlertidig boligplacering skal ske med udgangspunkt i at minimere de kommunale omkostninger, som opgaven indebærer.

Som resultat af arbejdet med at finde egnede boliger (både midlertidige og permanente) har Kolding Kommune i dag fået adgang til forskellige typer af boliger, hvor de kan flytte ind. I den forbindelse er der behov for en prioritering af, hvilke boliger, de skal tildeles.

Kolding Kommunes flygtningekvote for 2015 ligger på 215 personer, og på baggrund af de udmeldte regionskvoter for 2016 forventes det, at vi til næste år skal modtage 196 flygtninge.

For at sikre at det nødvendige antal og typer af boliger er til rådighed, er der derfor behov for en prioritering og udmelding omkring behovene allerede nu, hvis man skal undgå at komme i en situation, hvor der skal findes nødløsninger.

## Sagen behandles i

Arbejdsmarkedsudvalget (7. oktober 2015) og Plan- og Boligudvalget (19. oktober 2015)

## Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at udvalget godkender prioriteringen af tildeling af boliger til flygtninge,

at det fremtidige behov for boliger til nye flygtninge videresendes til Plan- og Boligudvalget.

## Sagsfremstilling

*Prioritering ved tildeling af boliger til flygtninge*

Den 18. maj 2015 vedtog Byrådet, at Kolding Kommune skal tildele permanent og midlertidig boligplacering af flygtninge ud fra ønsket om at sikre en god modtagelse af flygtninge, menneskelighed og en vellykket integration – herunder hensigtsmæssig adgang til sprogskole/undervisningstilbud.

Desuden skal permanent boligplacering ske ud fra disse kriterier:

- Flygtninge skal tilbydes permanent boligtilbud så hurtigt som muligt
- Spredning af boligtilbud
- Boligplacering sker i Kolding by, centerbyerne og landsbyer/landområder med kollektiv trafikforsyning.

Midlertidig boligplacering skal ske med udgangspunkt i at minimere de kommunale omkostninger, som opgaven indebærer.

Som resultat af arbejdet med at finde egnede boliger (både midlertidige og permanente) har Kolding Kommune i dag fået adgang til forskellige typer af boliger, hvor de kan flytte ind. I den forbindelse er der behov for en prioritering af, hvilke

boliger de skal tildeles.

I nedenstående skema ses forslag til en prioriteret rækkefølge for, i hvilke typer boliger de forskellige flygtninge kan placeres. Prioriteringerne er opstillet ud fra ovenstående kriterier og med udgangspunkt i muligheder for integration, økonomiske, administrative og driftsmæssige hensyn.

I forhold til de tre grupper af flygtninge har der i prioriteringen været kigget på forskellige aspekter ved deres situation.

#### *De unge*

Der er her fokus på at få dem placeret i ungdomsboliger for at få dem ind i et uddannelsesmiljø, og desuden være i blandt danske unge på deres egen alder for at sikre, at de hurtigere bliver integrerede.

#### *De voksne*

Hvis gruppen af voksne flygtninge kan placeres i permanent boligtilbud med det samme, så har det flere effekter. For det første sikres bedre muligheder for integration ved, at de ikke skal flyttes efterfølgende, men kan få ro på boligsituationen med det samme. Dernæst har kommunen færre administrative omkostninger ved ikke at skulle finde nye boliger med tilsvarende etableringsomkostninger. Endelig giver de permanente boligplaceringer som oftest en billigere husleje.

#### *Enlige som venter på familiesammenføring*

For denne gruppe er en permanent boligplacering prioriteret sidst, da det umiddelbare behov for en bolig kun handler om deres egne behov og ikke en hel familie. Det er derfor prioriteret, at de placeres i et midlertidigt tilbud, hvor der er fokus på integration men også at det administrative arbejde bliver minimalt. Det foreslås derfor, at de placeres i de kommunale ejendomme som første prioritet.

Både kommunal og privat permanent boligplacering giver vilkår for en bedre integration og spredning ud over kommunens område. Hvorimod en midlertidig boligplacering giver flere administrative opgaver, da borgeren skal flyttes igen på et senere tidspunkt.

| <b>Prioritet</b> | <b>Unge</b>                                      | <b>Voksne</b>                                    | <b>Enlige som venter på familiesammenføring**</b> |
|------------------|--|--|---|
| 1                | Midlertidig boligplacering i ungdomsboliger*     | Permanent bolig ved boligforeninger              | Midlertidig boligplacering i kommunale ejendomme  |
| 2                | Permanent bolig ved boligforeninger              | Permanent boligplacering hos private udlejere    | Midlertidig boligplacering hos private udlejere   |
| 3                | Permanent boligplacering ved private udlejere    | Midlertidig boligplacering i kommunale ejendomme | Permanent bolig ved boligforeninger               |
| 4                | Midlertidig boligplacering i kommunale ejendomme | Midlertidig boligplacering hos private udlejere  | Permanent boligplacering hos private udlejere     |
| 5                | Midlertidig boligplacering hos private udlejere  |  |   |

\* Ungdomsboligerne udgør en særlig kategori, og boligplaceringen skal ske under hensyntagen til efterspørgslen på den enkelte ungdomsbolig og ungdomsboligsituationen generelt. Desuden skal den pågældende flygtning være berettiget til en ungdomsbolig.

\*\* For personer, som venter på familiesammenføring, vurderes det hensigtsmæssigt at afvente en eventuel familiesammenføring, før der anvises en permanent bolig, da der i forvejen er mangel på permanente boliger.

#### *Det fremtidige behov for udbud af boliger til flygtninge*

Kolding Kommunes flygtningekvote for 2015 ligger på 215 personer, og på baggrund af de udmeldte regionskvoter for 2016 forventes det, at vi til næste år skal modtage 196 flygtninge. For at sikre, at det nødvendige antal og typer af boliger er til rådighed, er der derfor behov for en prioritering og udmelding omkring behovene allerede nu, hvis man skal undgå at komme i en situation, hvor der skal findes nødløsninger.

Det er ikke muligt for kommunen at boligplacere flygtninge permanent i en ledig bolig, som er for dyr at anvise i forhold til den pågældendes husstandsindkomst (svarende til hvad der gælder for andre borgere med lav indkomst).

Nedenfor er angivet det forventede behov for boliger for resten af 2015 og 2016 med udgangspunkt i, hvilke typer flygtninge vi står til at modtage, og den husleje de vil have råd til at betale (jf. punktet omkring "Vejledende rådighedsbeløb").

|                      | <b>3. + 4. kvartal 2015</b> | <b>2016</b> | <b>Huslejestørrelse ex. forbrug</b> |
|----------------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Boliger til enlige   | 66                          | 116         | højest 2.050,- kr.                  |
| Boliger til familier | 12                          | 24          | 6.500,- – 7.000,- kr.               |

### **Beslutning Arbejdsmarkedsudvalget den 07-10-2015**

Godkendt med bemærkning om, at husleje nævnt side 14 ændres fra kr. 2.050 til kr. 2.300.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Godkendt med den forudsætning, at forvaltningerne sikrer en mere detaljeret aftale om behovet for boliger i 2016 – og med den supplerende bemærkning, at permanente boliger i kommunale ejendomme bør have høj prioritet.

# Punkt 19: Bevillingsstatus pr. 30. september 2015 for Plan- og Boligudvalget

15/1147

## Resumé

Status pr. 30. september på budgetområderne under Plan- og Boligudvalget.

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

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen ultimo september 2015 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

| Budgetområde  | Korrigeret budget i 1.000 kr. | Forbrug i 1.000 kr. | Forbrug | Forventet forbrugsprocent | Note |
|---|-------------------------------|---------------------|---------|---------------------------|------|
| Drift af byggemodninger samt jorder                   | 2.696                         | 1.023               | 38%     | 75                        |      |
| Fælles formål, bygningsafdeling og rengøringsafdeling | -2.111                        | -1.692              | 80%     | 75                        |      |
| Andre faste ejendomme                                 | -297                          | 981                 | -330%   |                           | 1    |
| Byfornyelse   | -1.032                        | -324                | 31%     |                           |      |
| Ydelsesstøtte   | 2.865                         | 1.955               | 68%     | 75                        |      |
|   | -1.318                        | -853                | 65%     | 75                        |      |
|   | 4.420                         | 2.243               | 51%     | 75                        |      |
|   | 0                             | -13                 | 0%      |                           |      |
|   | 2.059                         | 1.115               | 54%     | 55                        |      |
|   | 0                             | 0                   | 0%      |                           |      |
| I alt   | 7.282                         | 4.436               | 61%     | 75                        |      |

Note 1:

Der vil være tidsforskydninger i udgifter/indtægter, hvilket påvirker forbrugsprocenten, og gør det vanskeligt at opgøre en forventet forbrugsprocent.

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen ultimo september 2015 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

| Budgetområde | Korrigeret budget i 1.000 kr. | Forbrug i 1.000 kr. | Forbrug | Forventet forbrugsprocent | Note |
|--------------|-------------------------------|---------------------|---------|---------------------------|------|
|--------------|-------------------------------|---------------------|---------|---------------------------|------|

|                                 |        |        |      |    |   |
|---------------------------------|--------|--------|------|----|---|
| Udlejningsejendomme<br>samt KUA | 1.792  | 1.304  | 73%  | 75 |   |
|                                 | -2.386 | -1.492 | 63%  | 75 |   |
| Ejendomme til salg              | 344    | 436    | 127% |    | 1 |
|                                 | 0      | -15    | 0%   |    |   |
| I alt                           | -250   | 232    | -93% |    |   |

Note 1:

Under ejendomme til salg føres driftsudgifter/indtægter vedr. ejendomme, der er/skal sættes til salg. Et evt. driftsoverskud/-underskud finansieres af effektiviseringspuljen.

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen ultimo september 2015 opstilles således:

| Budgetområde | Korrigeret budget<br>i 1.000 kr. | Forbrug i<br>1.000 kr. | Forbrug | Forventet<br>forbrugs-<br>procent | Note |
|--------------|----------------------------------|------------------------|---------|-----------------------------------|------|
| Ældreboliger | 17.981                           | 11.827                 | 66%     | 75                                |      |
|              | -32.929                          | -23.146                | 70%     | 75                                |      |
| I alt        | -14.948                          | -11.319                | 76%     |                                   |      |

For Plan- og Boligudvalget kan Budgetrealiseringen ultimo september 2015 opstilles således:

| Budgetområde              | Korrigeret<br>budget i 1.000<br>kr. | Forbrug i<br>1.000 kr. | Forbrug | Forventet<br>forbrugs-<br>procent | Note |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------|-----------------------------------|------|
| Plan- og<br>Boligudvalget | 40                                  | 17                     | 42%     |                                   |      |
|                           | 0                                   | 0                      | 0%      |                                   |      |
| I alt                     | 40                                  | 17                     | 42%     |                                   |      |

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015

Godkendt.

## **Punkt 20: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Godkendt.

### **Bilag**

Politiske fokusområder 2016-2017.pdf

Beboelse i sommerhus i vinterhalvåret.pdf

Model for landbrugsejendomme i fokus (LEIF).pdf

Orientering om beslutning vedr. udvidelse med svævebane i Funky Monkey Park.pdf

Program for fællesmøde mellem boligorganisationerne og Plan- og Boligudvalget

## **Punkt 21: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Godkendt.

## **Punkt 22: Deltagelse i aktiviteter**

### **Resumé**

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

### **Sagsfremstilling**

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

*Aktivitet*

*Deltagere Afbud*

Fællesmøde mellem boligorganisationerne og Plan- og Boligudvalget  
den 26. oktober 2015 kl. 13.00-15.00

Borgermøde den 28. oktober 2015 kl. 18.30-21.30 på Vamdrup skole  
vedr. helhedsplan

Temamøde om politiske fokusområder for Plan- og Boligudvalget  
den 9. november kl. 11.30 - kl. 13.30

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 19-10-2015**

Godkendt.