

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 11-04-2016

Mødedato Mandag d. 11. april 2016 kl. 12:30

Mødested Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

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

Indholdsfortegnelse

Temamøde om Kolding Havn.....	3
Lukket.....	4
Opfølgning på budgetnote 0.40 Byudvikling i Christiansfeld syd.....	5
Kommuneplan 2017, ny byudvikling og kommuneplanens arealudpegninger.....	7
Kommuneplantillæg 40 og lokalplan 0022-12 - Ved H. C. Petersens Vej - Endelig vedtagelse.....	12
Lokalplan 0541-11, Ved Eltangvej - endelig vedtagelse.....	17
Forslag til lokalplan 1214-11 Østbyens Børnehavn, Vamdrup med tilhørende kommuneplantillæg 30.....	20
Synopsis Lokalplan 1014-54 for området syd for Geografisk Have, Kolding.....	23
Orientering om bedre betingelser for etablering af små almene boliger til bl.a. flygtninge.....	27
Ansøgning om anlægsbevilling til: Ombygning og renovering af Engbo til permanente boliger til fl.....	30
Landerupgård - forhåndsgodkendelse til ibrugtagning af yderligere bebyggelser.....	34
Venligboliger.....	37
Aftale mellem KL og regeringen om servicemål for sagsbehandlingstider på byggesager.....	38
Kondemnering af boligen Wissingsmindevej 12, 6640 Lunderskov.....	40
Kondemnering af boligen Jernbanegade 20b, 1., 6000 Kolding.....	42
Bevillingsstatus pr. 29. februar 2016 for Plan- og Boligudvalget.....	44
Orienteringspunkter.....	46
Orientering fra formanden.....	47
Deltagelse i aktiviteter.....	48

Punkt 1: Temamøde om Kolding Havn

16/4949

Resumé

Plan- og Boligudvalget har anmodet om en temadrøftelse om havnen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter udvikling af Kolding Havn.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget har anmodet om at få en temadrøftelse om Kolding Havns udvikling.

På mødet vil Havnedirektør Anders Vangsbjerg Sørensen deltage.

Der vil på mødet være en præsentation af

1. Havnens visioner ved Anders Vangsbjerg Sørensen
2. Gennemgang af de eksisterende planforhold, og planer på de tilstødende arealer ved Jan Krarup Laursen

Miljøområdet vil også være tilstede på mødet i forhold til de miljømæssige forhold.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Drøftet.

Punkt 2: Lukket

16/1248

Punkt 3: Opfølgning på budgetnote 0.40 Byudvikling i Christiansfeld syd

16/5361

Resumé

I forbindelse med vedtagelsen af budget 2016 blev der samtidig vedtaget en budgetnote 0.40, som medfører, at der skal foretages en vurdering af muligheden for at udvikle et nyt boligområde i Christiansfeld syd.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at arealet ved Favstrupvej i Christiansfeld ikke medtages som nyt boligområde i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

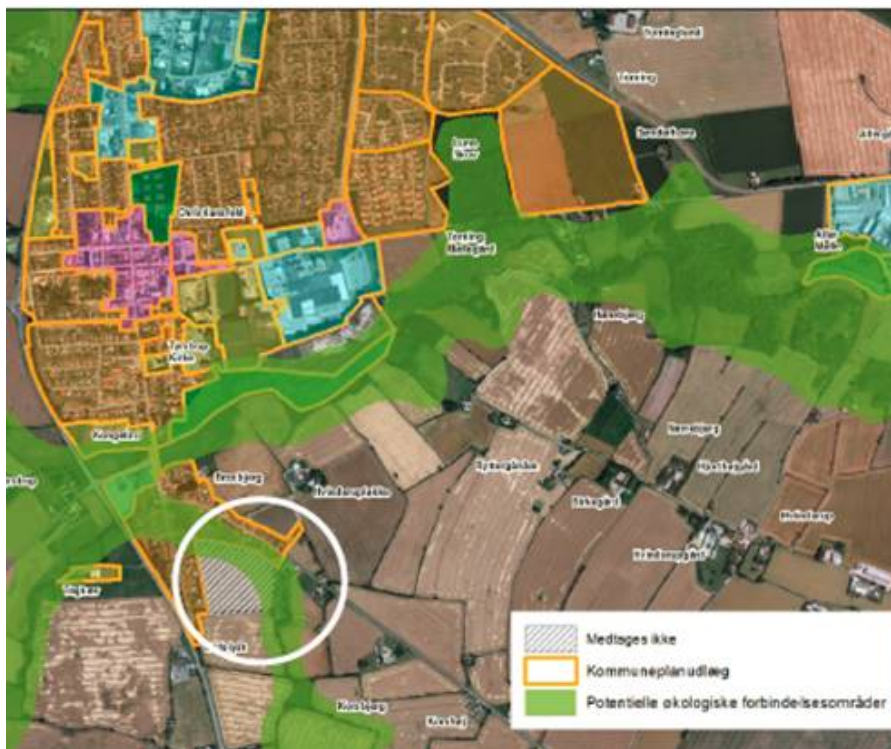
Sagsfremstilling

I forbindelse med budget 2016 blev der medtaget følgende budgetnote

By- og udviklingsdirektøren skal undersøge mulighederne for boligbebyggelse ved Kongebrocentret i Christiansfeld. Redegørelsen skal afklare mulighederne for, at der kan udstykkes til boligformål. Redegørelsen godkendes endeligt af Plan- og Boligudvalget i 1. kvartal 2016.

Med afsæt i den budgetnote har forvaltningen vurderet muligheden for at medtage et areal til byudvikling i den sydlige del af Christiansfeld.

Som en del af undersøgelsen har forvaltningen afdækket, hvilket areal, der tænkes udviklet. Det er et areal ved Favstrupvej. Dette areal fremgår af nedenstående kortudsnit.



Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at arealet på nuværende tidspunkt ikke skal medtages i kommuneplanen.

Et udlæg i det aktuelle område er begrænset af kommuneplanens udlæg af potentielle økologiske forbindelser, der løber langs Surmosebæk i den nordøstlige del af området. Dette betyder at kun ca. 3,1 ha af de samlede areal på 5,8 ha vil kunne komme i spil, såfremt der udlægges nyt byudviklingsareal.

Behovet for arealer de kommende 12 år omkring Christiansfeld vurderes at være dækket med de eksisterende arealudlæg ved Steenbjerg. Der er samlet en restrummelighed til omtrentligt 170 nye boliger. Gennem årene er der bl.a. investeret en del i at skabe gode og sikre stiforbindelser (skolevej) i forhold til byudviklingsområderne ved Allervej (Steenbjerg).

Derudover det forvaltningens vurdering, at det aktuelle område ved Faustrupevej/Haderslevvej er løsrevet fra den eksisterende byudvikling og det vurderes ikke at være hensigtsmæssigt med nye udlæg syd for byen. Endvidere er området ikke velbeliggende med henblik på etablering af en hensigtsmæssig vejadgang. Det foreslås, at eksisterende udlæg af byudviklingsområder ved Steenbjerg fastholdes.

I forhold til infrastruktur er det også vurderingen, at det kan være vanskeligt at etablere en fornuftig vejadgang til området.

Derudover er der i Christiansfeld også mulighed for mindre huludfyldnings projekter, som giver mulighed for nye boliger. Det gælder bl.a. det kommende boligprojekt ved Nørregade/Lindegade, hvor Domea opfører almene boliger samt arealer ved Jernbanegade.

Hvis der skal medtages nye arealer til byudvikling, er udgangspunkt, at der skal udtages andre arealer, og det er forvaltningens vurdering, at der ikke er andre arealer, som med fordel kunne udtages.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Poul Erik Jensen) godkendte forslaget.

Et mindretal (Poul Erik Jensen) stemte imod.

Punkt 4: Kommuneplan 2017, ny byudvikling og kommuneplanens arealudpegninger

15/15187

Resumé

Økonomiudvalget besluttede på udvalgsrådet i januar 2016, at der skulle arbejdes videre med en række arealudlæg. De er blevet vurderet nærmere i forhold til mulighed for at indgå i kommuneplanrevisionen.

Derudover er der vurderet på en række arealer, som er kommet med efterfølgende.

Punktet skal endeligt fastlægge hvilke byudviklingsarealer og arealudpegninger kommuneplanforslaget skal omfatte, og som forelægges sidst på året med henblik på offentlig høring og forhandlinger med berørte myndigheder.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at de i sagsfremstillingen beskrevne punkt 1-15 indgår i forslag til kommuneplan 2017, efter de anførte anbefalinger,

at kommuneplanens arealreservation til omfartsvej i Nr. Bjert udtages.

Sagsfremstilling

I januar 2016 besluttede Økonomiudvalget, at der skulle arbejdes videre med en række arealudlæg. Efter Økonomiudvalget behandling er forvaltningen blevet bekendt med yderligere ønsker til arealudlæg eller justeringer af eksisterende arealudlæg, som er medtaget i denne sag.

Formålet med dette punkt er at afklare endeligt, hvilke arealer der skal indarbejdes i kommuneplanforslaget.

Herefter vil de pågældende arealer og den beskrevne argumentation anvendes i sammenhæng med udarbejdelse af den fælles kommuneplan for Trekantområdet.

Derudover vil forvaltningen påbegynde dialog med de statslige myndigheder om optag af de nye arealer i kommuneplanen.

Endvidere er afklaringerne væsentlige, da den samlede kommuneplan skal miljøvurderes i forhold til konsekvenser af de ændringer i arealudpegninger og byudviklingsudlæg, som der lægges op til.

Byudvikling generelt

I henhold til statslige udmeldinger skal udlæg af nye byudviklingsområder ske ud fra overvejelser om det samlede arealforbrug i planperioden og byvækstens fordeling mellem kommunens byer.

I Kolding Kommune er der fortsat en stor restrummelighed i de udlagte byudviklingsområder. Der er således sikret vækstmuligheder for den kommende planperiode. I henhold til Planstrategi 2015 skal udviklingen derfor hovedsagelig ske inden for allerede udlagte byudviklingsområder. Der kan i enkelte områder være behov for nye udlæg, men det skal ske ved omfordeling i forhold til eksisterende arealudlæg. I forvaltningens vurdering af arealudlæg har der også indgået en revurdering af de nuværende boligudlæg.

De byer, hvor der sker en revurdering og/eller udlægges nye arealer, er alle byer, hvor byudvikling kan medvirke til at understøtte den lokale service.

I henhold til statens retningslinjer skal Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og særligt Nitratfølsomme Indvindingsområder (NFI) så vidt muligt friholdes for byudvikling. Dog er der mulighed for byudvikling, hvis der kan redegøres for, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Der kan i forbindelse med udlæg af byudviklingsområder stilles særlige krav til grundvandsbeskyttende tiltag. Store dele af de bynære områder i Kolding Kommune er omfattet af drikkevandsinteresser, og derfor skal der udarbejdes en samlet redegørelse for forholdet mellem byudvikling og drikkevandsinteresser.

Ovenstående er grundlag for forvaltningens indstillinger og dermed under forudsætning af, at kommuneplanforslagets ændringer er foreneligt med de statslige interesser.

Anbefalinger til nye byudviklingsudlæg og ændringer i arealudpegninger

Der er følgende kategorier

1. Områder der ændrer anvendelse
2. Forslag til nye boligudlæg og omfordelinger
3. Boligudlæg der ikke medtages
4. Områder med landbrugsinteresser
5. Forslag til nye erhvervsudlæg
6. Skovrejsning

Alle arealudlæg gennemgås detaljeret i bilag, hvor argumentation for forvaltningens anbefaling uddybes.

De i bilaget foreslåede nyudlæg, arealkonverteringer og arealudpegninger vil blive indarbejdet i kommuneplanforslaget, som byrådet behandler sidst på året med henblik på offentlig høring i starten af 2017. Den offentlige høring omfatter ligeledes de endelige forhandlinger med statslige myndigheder med henblik på at afklare kommuneplanens arealudpegninger.

Områder der ændrer anvendelse:

1) Området ved Kolding Stadion

Nuværende kommuneplanramme for boliger og erhverv ved Kolding Stadion reduceres til alene at omfatte det østlige delområde. Den øvrige del af det eksisterende ramme til blandet bolig og erhverv konverteres til grønt formål, hvilket omfatter de sydligt beliggende boldbaner og eksisterende kolonihaveområde.

2) Lokalcenter på Agtrupvej i Kolding

Nuværende lokalcenter på Agtrupvej reduceres til kun at omfatte området ved Brunebjerg og arealrammen til detailhandel reduceres, så der ikke kan ske udbygning.

Denne ændring er en konsekvens af tidligere beslutning, om at der ikke skal etableres yderligere dagligvareforretning på Agtrupvej.

Forslag til nye boligudlæg og omfordelinger:

3) Område ved Donsvej i Vester Nebel

Der udlægges et nyt byudviklingsområde ved Donsvej i Vester Nebel, under forudsætning af hensyn til eventuel ny kildeplads.

4) Område ved Vestergade og Hedevej i Almind

Der udlægges et nyt byudviklingsområde i den vestlige del af Almind, i sammenhæng med at et areal nord for Almind udtages som byudviklingsområde.

5) Område ved Gl. Bjært i Sdr. Bjert

Der udlægges et nyt byudviklingsområde i den sydlige del af Sdr. Bjert, ved Gl. Bjært, i sammenhæng med at arealer ved Løgervej og Gydeledvej udgår.

6) Område ved Varmarksvej i Sdr. Stenderup

Der udlægges et nyt byudviklingsområde i den sydvestlige del af Sdr. Stenderup, ved Varmarksvej, i sammenhæng med at arealer i den nordlige del udtages, som tidligere politisk besluttet.

Dette areal er nyt i forhold til den politisk behandling i januar 2016

7) Område ved Rugvangen i Lunderskov

Der udlægges et nyt byudviklingsområde ved Rugvangen i Lunderskov, med argumentation om at skabe et større udbud af arealer og lokaliteter i Lunderskov.

Dette areal er nyt i forhold til den politisk behandling i januar 2016

Ønsker til boligudlæg der ikke medtages

8) Område nord for Wilhelmsminde i Nr. Bjert

Foreslået nyt byudviklingsområde ved Sletteskovvej i Nr. Bjert afvises og indgår ikke i forslag til kommuneplan 2017.

9) Område vest for Favstrupvej i Christiansfeld

Eksisterende udlæg af byudviklingsområder i Christiansfeld fastholdes, og eventuelle nye byudviklingsområder i Christiansfeld udskydes til der kan påvises et behov.

Dette arealønske fremkom via budgetnote fra budget 2016.

10) Område i sydlig del af Hejlsminde

Foreslået nyt byudviklingsområde i Hejlsminde afvises og indgår ikke i forslag til kommuneplan 2017.

Dette arealønske er nyt i forhold til den politisk behandling i januar 2016

Forslag til områder der udtages som følge af landbrugsinteresser

Ønske om justering af eksisterende arealudlæg grundet landbrugsinteresser er nyt i forhold til behandlingen i januar 2016.

11) Område i østlig del af Bønstrup Erhvervspark i Vamdrup

Erhvervsområde Bønstrup Erhvervspark i Vamdrup reduceres under hensyn til eksisterende landbrugsproduktion, forudsat at der udlægges nyt erhvervsområde nord for Højvangen i Kolding.

12) Område nord for Kastanie Allé i Skanderup

Rammeområde til blandet bolig og erhverv i Skanderup reduceres med arealer nord for Kastanie Allé, under hensyn til eksisterende landbrugsproduktion.

Forslag til nye erhvervsudlæg

13) Område nord for Højvangen ved Almind Hede

Der udlægges et nyt erhvervsområde nord for Højvangen ved Almind Hede.

14) Område ved Profilvervej, Industri Nord i Kolding

Rammeområde ved Profilvervej, Industri Nord i Kolding, udvides og kommuneplanrammens bestemmelse om miljøklasse ændres til klasse 6.

Dette areal er nyt i forhold til den politisk behandling i januar 2016.

Forslag til ny skovrejsning

15) Skovrejsning ved Trudsbro Kildeplads

Der udlægges et nyt skovrejsningsområde ved Trudsbro Kildeplads.

Orientering om Økonomiudvalgets beslutning i januar 2016

I forlængelse af Økonomiudvalgets beslutning på møde i januar 2016 om, hvilke indkomne idéer og forslag til kommuneplanrevisionen der medtages i det videre arbejde, er afsendere blevet orienteret om hvorvidt deres ønske medtages eller afvises.

Arealreservationer til det overordnede vejnet

Kommuneplanen indeholder arealreservationer ift. det overordnede vejnet. Kommuneplanens eksisterende forslag til ny motortrafikvej ved Hjarup fastholdes, mens forslag til ny omfartsvej ved Nr. Bjert udtages, som konsekvens af forslag til Mobilitetsplan. Der pågår analysearbejde med at fastlægge konkret linjeføring af Sydlig Ringvejsforbindelse fra Dalby til Vonsild, som samtidig skal give direkte adgang til den nye motorvejstilslutning ved Ødisvej. Under hensyn til det særskilte arbejde om Ringvejsforbindelsen vil denne alene fremgå af kommuneplanforslaget som en illustration af forbindelsen.

Kommuneplantillæg og kommende temaplanlægning

Der arbejdes aktuelt med en række større projekter, der også indebærer kommuneplanlægning, men som i udgangspunktet sker i form af tillæg:

- Skamlingsbanken
- Bufferzone omkring Christiansfeld bymidte – varetagelse af UNESCO-udpegning
- Dalby landsby – nye boliger
- Ødis lokalby – overførsel til byzone og omfordeling af byudviklingsområder
- Kolding Bypark Øst – boligbebyggelse øst for Dyrehavegårdsvej
- Revidering af planlægning for erhvervsområdet Nordic Synergy Park

Afhængig af det tidsmæssige sammenfald vil disse afspejles i kommuneplanen svarende til de enkelte projekters udviklingsstadiet.

I den samlede prioritering af, hvilke temaer kommuneplanrevisionen omfatter, blev det på Økonomiudvalgs mødet i januar 2016 godkendt, at følgende planlægningsopgaver sker i den efterfølgende planperiode:

- Kulturarv/registrering og opdatering af bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer
- Revurdering af landsbyafgrænsninger
- Landsskabskaraktervurdering og revision af udpegninger
- Skovrejsningsområder og muligheder for sikring af drikkevandsinteresser

Ovenstående sker i udgangspunktet som særlig temaplanlægning/ kommuneplantillæg med en mere målrettet involvering.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Et enigt Plan- og Boligudvalg indstiller i overensstemmelse med by- og udviklingsdirektørens forslag:

- At punkterne 1 og 2 ændrer anvendelse i forslag til kommuneplan 2017
- At punkterne 3,4,5,6,7,14 og 15 indgår som nye udlæg til henholdsvis boligformål, erhvervsformål og skovrejsning i forslag til kommuneplan 2017
- At punkterne 8 og 10 ikke medtages som udlæg i forslag til kommuneplan 2017
- At punkt 12 udtages som følge af landbrugsinteresser i forslag til kommuneplan 2017

Desuden indstiller et enigt Plan- og Boligudvalg, at punkt 11 vedrørende reduktion af eksisterende erhvervsudlæg i Bønstrup Erhvervspark, Vamdrup udsættes - idet en stillingtagen afventer, at forvaltningen foretager en nærmere analyse og vurdering af behovet for erhvervsudlæg inden for en 10-20-årig periode i området.

Punkterne 9 og 13 blev bragt til særskilt afstemning.

Punkt 9 – området vest for Favstrupvej i Christiansfeld:

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Poul Erik Jensen) indstillede by- og udviklingsdirektørens forslag om, at området ikke medtages i forslag til kommuneplan 2017 til godkendelse.

Et mindretal (Poul Erik Jensen) stemte imod.

Punkt 13 – Området nord for Højvangen – nyt erhvervsudlæg

Knud Erik Langhoff stillede forslag om, at det alene er det kommunalt ejede areal, der skal udlægges til nyt erhvervsområde i forslag til kommuneplan 2017.

Forslaget blev bragt til afstemning.

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff) stemte imod forslaget.

Et mindretal (Knud Erik Langhoff) stemte for forslaget.

Herefter blev by- og udviklingsdirektørens forslag vedrørende punkt 13 om udlæg af større erhvervsområde nord for Højvangen bragt til afstemning.

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff) indstillede forslaget til godkendelse.

Et mindretal (Knud Erik Langhoff) stemte imod.

I tilknytning til punkt nr. 2 stillede Knud Erik Langhoff desuden forslag om, at der udlægges et nyt centerområde på Agrupvej ved blomsterbutikken Gamst.

Forslaget blev bragt til afstemning.

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff) stemte imod forslaget.

Et mindretal (Knud Erik Langhoff) stemte for forslaget.

Bilag

Notat - Indsigelse fra Paul V. Johansen vedrørende afvisning af ønske om ny byudvikling ved Alpegården

Byudviklingsnotat - 5. april 2016.pdf

Punkt 5: Kommuneplantillæg 40 og lokalplan 0022-12 - Ved H. C. Petersens Vej - Endelig vedtagelse

16/4063

Resumé

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet for at imødekomme et grundejerønske om at kunne opføre etageboliger i 3 etager på et område, der hidtil har været lokalplanlagt til boliger i maks. 2 etager.

Planforslagene til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 14. januar 2016 – 10. marts 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 5 indsigelser til de fremlagte planforslag. Indsigelserne har givet anledning til, at forvaltningen anbefaler i alt 9 ændringsforslag, som der skal tages beslutning om sammen med en endelig vedtagelse. Ændringsforslagene kræver ikke fornyet høring.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at lokalplan 0022-12, ved H. C. Petersens Vej med tilhørende kommuneplantillæg 40 vedtages med ændringsforslagene a-i som fremgår af 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 træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 11. januar 2016 at offentliggøre forslaget. Forud for denne vedtagelse, havde Plan- og Boligudvalget den 14. december 2015 bedt forvaltningen gå i dialog om tilpasning af projektet og variation af etagefordelingen.

Politiske fokusområder mm.

Kommuneplantillægget og lokalplanforslaget understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder med særlig vægt på at skabe rammer for øget bosætning og fortætning af bymidten.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på byggeriets indpasning i det bestående miljø.

Høringsperioden

Planforslagene til kommuneplantillæg og lokalplanforslag har været offentligt fremlagt i perioden 14. januar 2016 – 10. marts 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 5 indsigelser til de fremlagte planforslag.

I høringsperioden har beboerforeningen og naboer været meget aktive for at gøre opmærksom på deres modstand mod især øget bygningshøjde og etageantal.

Indsigelserne giver anledning til, at forvaltningen anbefaler at ændre etageantallet fra 3 til 2 etager for bebyggelsen nærmest H. C. Petersens Vej, samt at der bliver mulighed for tagterrasse. Byggeri i 2 etager vil betyde, at byggeri nærmest H. C. Petersens Vej kan opføres i 8,5 meters højde. Ovenstående vil betyde en reduktion i antallet af boliger fra 21 til 19.

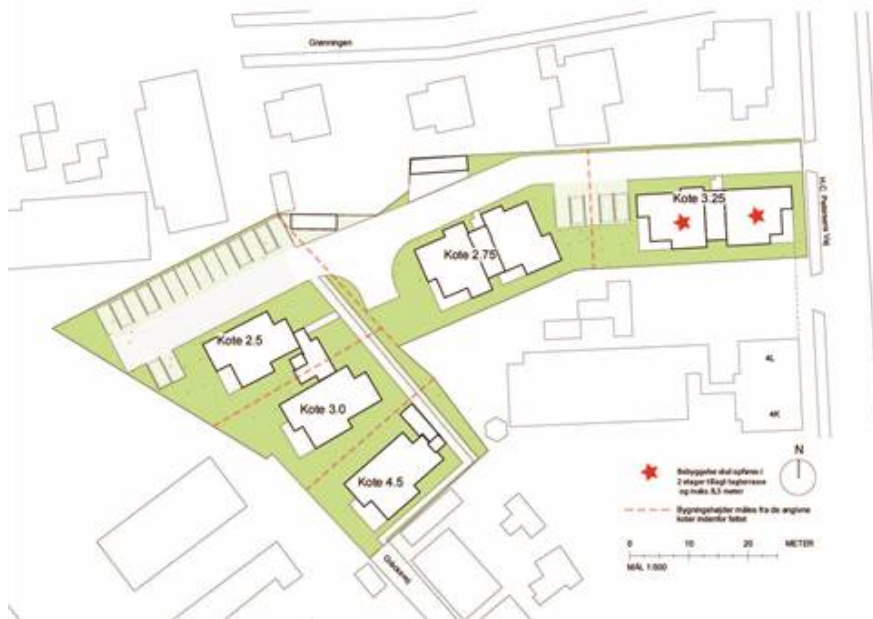
Lokalplanens indhold

Kommuneplantillægget ændrer en del af rammebestemmelsen 0022-B2 til en ny rammebestemmelse 0022-B3. Inden for dette rammeområde øges bebyggelsesprocenten til 72 og etageantallet til 3 og maksimum bygningshøjde til 11,5 meter.



Lokalplanen har til formål at muliggøre bebyggelse i 2-3 etager. Dette sker ved ophævelse af den eksisterende lokalplan 0022-31 fra 1992.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra H. C. Petersens Vej. Boligernes parkeringspladser placeres samlet omkring adgangsvejen. Gennem området skal etableres en sti for fodgængere.



Indsigelser

Beboerforeningen 'Tre-i-en' har indsendt indsigelse indeholdende en række punkter. Charlotte & Niels Vinggaard, Grønningen 9 og Grethe Rønholz, Grønningen 11 har indsendt samlet indsigelse med en række punkter. Derudover har Finn Hansen, A. D. Burcharths Vej 27, 3. tv., Alice Hansen, A. C. Burcharths Vej 27, 3. tv og Marion Munkberg, A. D. Burcharths Vej 27, 3. th indsendt hver deres indsigelse angående bygningshøjde og etageantal. Der henvises til skemaet i bilag 1. De væsentligste punkter angår temaerne 'bygningshøjde og etageantal', 'stignemgang' og 'indbliksgener, skygger og mistet udsigt'. Herudover nævner beboerforeningen en række forhold uden for lokalplanområdet, disse fremgår af skemaet bilag 1.

Bygningshøjde og etageantal

I indsigelserne foreslås det at etageantallet fastholdes på 2 etager i overensstemmelse med gældende lokalplan 0022-31. Forvaltningen bemærker hertil at jf planstrategien skal der generelt arbejdes for fortætning i Kolding By, og der skal skabes mulighed for flere boliger i bymidten. Området omkring H. C. Petersens Vej 2 har bygninger i 1-4 etagers højde og forvaltningen vurderer, at et 3 etagers byggeri kan indpasses i området, som lokalplanforslaget giver mulighed for. Forvaltningen erkender dog at Grønningen 9 er særlig berørt af nyt byggeri i 3 etager.

Forvaltningen har vurderet, at byggeri syd for Grønningen 9, nærmest H. C. Petersens Vej skal opføres i 2 og ikke 3 etager. Der foreslås derfor en justering af formulering af bestemmelsen om bebyggelsens omfang.

Stigennemgang

Beboerforeningen ønsker ikke en stigennemgang mellem H. C. Petersens Vej og Gråcksvej, da beboerne på Gråcksvej i forvejen føler sig generet af gennemstrømningen af fodgængere, barnevogne, børnecykler mv. på fortov og vejareal mellem bymidten og Legeparken.

Forvaltningen bemærker hertil, at stigennemgangen også er en mulighed i den gældende lokalplan 0022-31 og ønskes fastholdt i dette lokalplanforslag. Kolding skal være nem tilgængelig for bløde trafikanter. Nye boligområder skal altid kobles bedst muligt på den omkringliggende bydels stinet.

Indbliksgener, skygger og mistet udsigt

Grønningen 9 og 11 gør opmærksom på, at højere byggeri vil skygge i haver og på facader i vinterhalvåret. Derudover frygter Grønningen 9 og 11, at der vil være indbliksgener fra nyt byggeri til Grønningens sydvendte opholdsarealer. Sidst gøres rede for, at Grønning 9 og 11 vil miste deres udsigt til tårnet på Kolding Hus.

Forvaltningen bemærker hertil at haver og til dels facader på Grønningen 9 og 11 vil være påvirket af skygger fra nyt byggeri såfremt det opføres i 3 etager. Derfor foreslås det at etageantal og bygningshøjde reduceres til 2 etager syd for Grønningen 9 nærmest H. C. Petersens Vej.

Forvaltningen vurderer at indbliksgener vil være tålelige uanset om byggeriet opføres i 2 eller 3 etager idet § 7.8 om udformning af altaner og vinduespartier blev tilføjet, netop for at reducere indblik fra den nye bebyggelse mod nord, før lokalplanforslaget blev vedtaget til offentliggørelse.

Bygherre

Forvaltningen har forelagt de anbefalede ændringer for bygherre. Bygherre ønsker ikke, at der bliver foretaget ændring i forslaget og fastholder dermed ønsket om 3 etager på alle bygninger.

Ændringsforslag

Ændringsforslag	Fra	Til
A – på side 3	Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme et konkret ønske om etablering af 21 etageboliger på H.C. Petersens Vej 2. Der er tale om eksisterende fabriksbygninger fra N.P. Hansens Maskinfabrik, som ønskes erstattet af 7 punkthuse i 3 etager.	Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme et konkret ønske om etablering af 19 etageboliger på H.C. Petersens Vej 2. Der er tale om eksisterende fabriksbygninger fra N.P. Hansens Maskinfabrik, som ønskes erstattet af 7 punkthuse i 2-3 etager.
B – på side 4	§ 3.4 Der må højst etableres 21 boliger inden for lokalplanens område.	§ 3.4 Der må højst etableres 19 boliger inden for lokalplanens område.
C – på side 7	§ 7.2 Boligbebyggelse må opføres i 3 etager, dog minimum 2 etager.	§ 7.2 Boligbebyggelse må opføres i 3 etager, dog minimum 2 etager. Bebyggelse med særlig markering på kortbilag 4 og 5, skal opføres i 2 etager.
D – på side 7	§ 7.4 Bebyggelse må have en højde af maks. 11.5 meter som vist på lokalplanens illustration D. Højden på de enkelte	§ 7.4 Bebyggelse må have en højde af maks. 11.5 meter, som vist på lokalplanens illustration D. Bebyggelse med særlig markering må have en højde af maks. 8,5 meter som vist på lokalplanens illustration E, samt kortbilag 4 og 5.

	bygninger skal måles fra de angivne kotehøjder på kortbilag 5. Skorstene, ventilationsafkast og lignende må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.	Højden på de enkelte bygninger skal måles fra de angivne kotehøjder på kortbilag 5. Skorstene, ventilationsafkast og lignende må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.
<i>E – på side 13 Lokalplanens indhold</i>	Projektet som ligger til grund for lokalplanens udarbejdelse omfatter opførelse af 21 etageboliger fordelt på 7 punkthuse, hvor hovedparten samles parvis omkring trappe og elevatoradgang.	Projektet som ligger til grund for lokalplanens udarbejdelse omfatter opførelse af 19 etageboliger fordelt på 7 punkthuse, hvor hovedparten samles parvis omkring trappe og elevatoradgang.
<i>F – på side 14 Lokalplanens baggrund</i>	Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme et konkret ønske om etablering af 21 etageboliger på H.C. Petersens Vej 2. Der er tale om eksisterende fabriksbygninger fra N. P. Hansens Maskinfabrik, som ønskes erstattet af 7 punkthuse i 3 etager.	Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme et konkret ønske om etablering af 19 etageboliger på H.C. Petersens Vej 2. Der er tale om eksisterende fabriksbygninger fra N. P. Hansens Maskinfabrik, som ønskes erstattet af 7 punkthuse i 2-3 etager.
<i>G – på side 15 Bebyggelse og anlæg</i>	Lokalplanen stiller krav om at boligbebyggelse opføres i minimum 2 etager og maksimum i 3 etager med en bygningshøjde på 10 til 11.5 meter.	Lokalplanen stiller krav om at boligbebyggelse opføres i minimum 2 etager og maksimum i 3 etager med en bygningshøjde på 10 til 11.5 meter. Bebyggelsen nærmest H. C. Petersens Vej, med særlig markering på kortbilag 4 og 5 skal opføres i to etager tillagt tagterrasse og med maksimum bygningshøjde på 8,5 meter.
<i>H – på side 17</i>	Illustration E	Illustration E – opdateres således østligste bebyggelse vises i 8,5 meters højde.
<i>I – på side 18 og 20</i>	Kortbilag 4 og 5	Opdateres således østligste bebyggelse får markering, der viser, at det skal opføres i 2 etager.

Ændringsforslagene giver ikke anledning til at sende lokalplanforslaget i fornyet høring, da ændringerne ikke vurderes at berøre andre myndigheder eller borgere væsentligt.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Benny Dall stillede forslag om, at projektet tilpasses yderligere, så hele den øst-vest gående bebyggelse syd for Grønningen reduceres til 2 etager og det samlede antal boliger reduceres til i alt 17.

Forslaget blev bragt til afstemning.

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Benny Dall) stemte imod forslaget.

Et mindretal (Benny Dall) stemte for forslaget.

Herefter blev by- og udviklingsdirektørens forslag bragt til afstemning.

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Benny Dall) godkendte forslaget.

Et mindretal (Benny Dall) stemte imod forslaget.

Herefter begærede Benny Dall sagen i Byrådet.

Bilag

Indsigelser

Punkt 6: Lokalplan 0541-11, Ved Eltangvej - endelig vedtagelse

15/1522

Resumé

Lokalplanen udlægger et boligområde, som er integreret med den eksisterende landsby. Området skal indeholde rekreative områder for både selve lokalplanområdet og det eksisterende Eltang. Området skal udvikles efter bæredygtige principper, og der skal være et alsidigt boligudbud - både mht. arkitektur, størrelse og ejerform.

Lokalplanen bygger på en helhedsplan for det nye område, og lokalplanen omfatter en første etape af den samlede plan.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 16. december 2015 – 10. februar 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser til de fremlagte planforslag.

Indsigelserne har givet anledning til, at forvaltningen anbefaler i alt 3 ændringsforslag, som der skal tages beslutning om sammen med en endelig vedtagelse. Ændringsforslagene kræver ikke fornyet høring.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 0541-11, Ved Eltangvej vedtages med ændringsforslagene a-g jævnfør sagsfremstillingen,

at Teknikudvalget anmodes om at igangsætte udarbejdelse af et projekt, som kan sænke støjbelastningen på kirkegården og ved Nr. Bjert kirke og forbedre krydsningsmulighederne på Nr. Bjertvej syd for Nr. Bjert kirke.

Sagsfremstilling

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

Politiske fokusområder

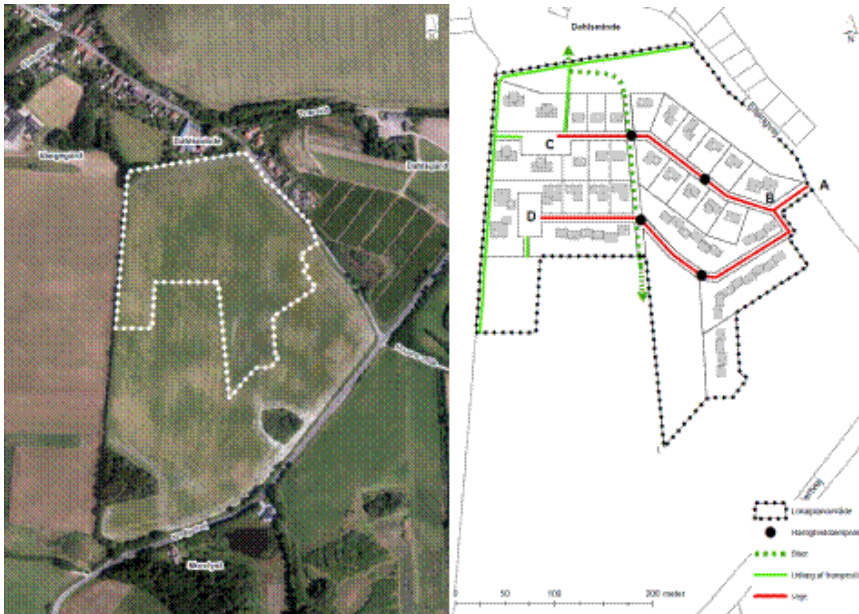
Plan- og boligudvalget har i sin udvalgs politik sat fokus på øget bosætning og på at udvikle nye attraktive boligområder – specifikt er peget på udvikling af Eltangområdet gennem en designproces.

I henhold til arkitekturstrategien skal boligområdet udvikles med udgangspunkt i at skabe sammenhæng med den eksisterende landsby. Arkitekturstrategien lægger endvidere vægt på at skabe mangfoldighed i boligområderne og gode fællesarealer.

Lokalplanens indhold

Det nye byområde giver plads til forskellige boligtyper som familieboliger, singleboliger, seniorboliger, flergenerationsboliger, bofællesskabsboliger. I den første etape giver lokalplanen mulighed for ca. 60 boliger. Planen giver plads til forskellige ejerformer som eje, leje og andel, samt forskellige bygningstyper som énfamiliehuse, dobbelthuse, forskellige typer tæt-lav bebyggelse og i en senere etape, (som ikke er omfattet af denne lokalplan) etageboliger.

I planen tilpasses bygningshøjderne til landskabet, bygningerne skal være med til at understrege det bølgede og kuperede landskab. På den østlige side af det nye hegn må der derfor bygges i 1½ etager (maks. 8,5 meters højde), hvor man på den vestlige side af det nye hegn må bygges i op til 2 etager. Det nye byområde bebygges med en bebyggelsesprocent på maks. 30 for åben-lav boliger og maks. 40 for tæt-lav boliger.



Indsigelser

Indsigelserne og forslag til behandling af indsigelserne er beskrevet i skema vedhæftet som bilag. Indsigelserne går på to punkter, forøget trafik gennem Nr. Bjert og stierne i og omkring det nye boligområde.

Trafik gennem Nr. Bjert

Haderslev stift nedlagde veto mod planen. Baggrunden for vetoet er en bekymring over den stigning i trafikken gennem Nr. Bjert by, som en ny bebyggelse ved Eltang vil medføre ifølge Haderslev Stift og menighedsrådet. Bekymringen skal ses i lyset af en forøgelse af støjen ved kirken og på kirkegården og en forringelse af trafikikkerheden for kirkegængere til og fra kirken.

Haderslev stift og Kolding Kommune har haft en dialog om indsigelsen, som har medført at stiftet har trukket vetoet. I den forbindelse er det aftalt, at Kolding Kommune igangsætter udarbejdelse af et hastighedsdæmpende projekt for Nr. Bjertvej syd for kirken.

En indsigelse fra Helle Bohn omhandler samme emne.

Stierne

En indsigelse fra ejerne af Dahlsminde, gården umiddelbart nord for lokalplanområdet går på, at de markerede stiforløb ligger meget tæt på deres ejendom. Og at der i planen markeres en sti hen over deres grund. Forvaltningen har afholdt møde med indsiger og fundet en løsning på problemstillingen ved at flytte stien en smule væk fra skel.

Varmeforsyning

Efter drøftelser med Tre-For oplyser Klima og bæredygtigheds afdelingen, at der er usikkerhed om, der kommer fjernvarme, og der kan være behov for at opstille en midlertidig mobil løsning. Det kræver en mindre justering af mulighederne for bygningsstørrelse for tekniske anlæg.

Ændringsforslag	Fra	Til
A: s. 5	§ 6.5: "Højde med maks. 2,5 m over terræn og højst fylde 20 m ² bebygget areal"	"Højde med maks. 2,5 m over terræn (evt. skorsten eller lign. op til 5 m) og højst fylde 150 m ² bebygget areal"
B: s. 7	§ 7.17: "bygninger op til 60 m ² "	"bygninger op til 150 m ² "
C: s. 7	§ 7.18: "1 etage og ikke højere end 4	"1 etage og ikke højere end 5 m."

m”

D: s. 19	Afsnittet Varme	Afsnittet udtages
E: s. 15		Tilføjelse: På grund af udbygningen i Eltang, vil Kolding Kommune igangsætte udarbejdelse af et trafikprojekt, som kan sænke støjbelastningen på kirkegården og ved Nr. Bjert kirke og forbedre krydsningsmuligheder af Nr. Bjertvej syd for Nr. Bjert kirke
F: s. 26	Stien ud af området mod nord placeret midt i det nordlige skel fjernes	Stien ud af området mod nord placeres i det nordvestlige hjørne.
G: s. 26	Trampestien i nordskel fjernes.	Stien flytte fra nordskel til at følge en terrænkurve fra vest til øst over grunden gennem det fælles grønne område.

Ændringsforslagene giver ikke anledning til at sende lokalplanforslaget i fornyet høring, da ændringerne ikke vurderes at berøre andre myndigheder eller borgere væsentligt.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Godkendt.

Bilag

lokalplanforslag-0541-11-Eltang 14. dec rev.pdf

indsigelse 0541-11 - Ved Eltangvej, 5.apr.pdf

Punkt 7: Forslag til lokalplan 1214-11 Østbyens Børnehave, Vamdrup med tilhørende kommuneplantillæg 38

15/9919

Resumé

Den private daginstitution Østbyens Børnehave ønsker at udvide med 13 vuggestuepladser og tilhørende faciliteter. Østbyens Børnehave har eksisteret på Østergade 87 siden 1975, men har hidtil planmæssigt haft beliggenhed i et område udlagt alene til boliger. I forbindelse med udvidelsesplanerne er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der muliggør daginstitution i boligområdet.

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 1214-11 med tilhørende kommuneplantillæg 38, som muliggør at planområdet forbliver boligområde, men tilføjes den specifikke anvendelsesmulighed: dag- og fritidsinstitution.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 1214-11 Østbyens Børnehave – et område til institution og boliger med tilhørende kommuneplantillæg 38 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger,

Sagsfremstilling

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

Plan- og Boligudvalget godkendte synopsis den 14. september 2016 om at igangsætte kommune- og lokalplanarbejde for Østbyens Børnehave.

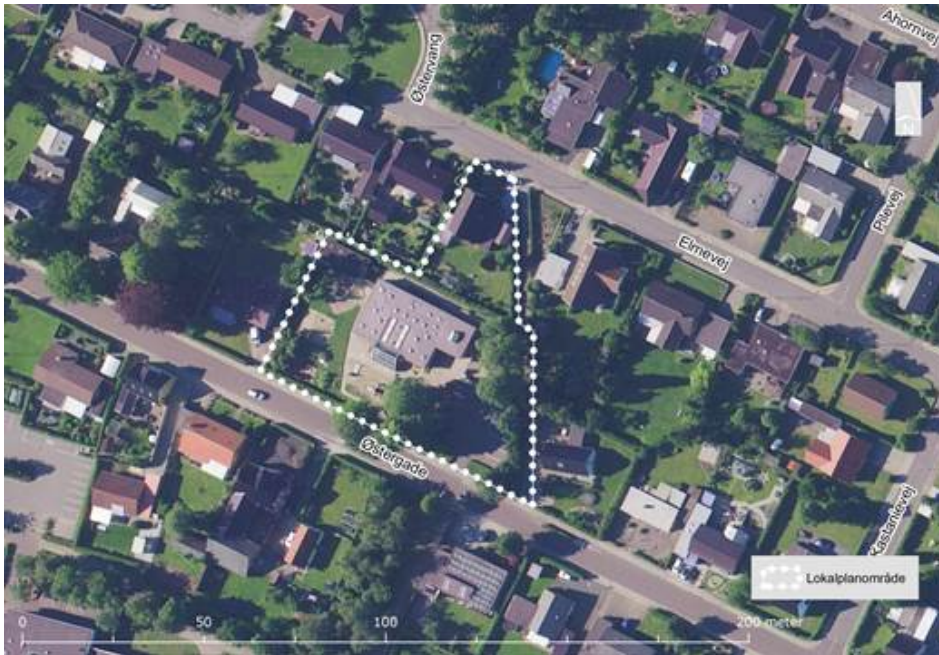
I forhold til Plan- og Boligudvalgets politik understøtter projektet udvalgets fokusområde for at styrke bosætningen i hele kommunen, idet yderligere daginstitutionspladser i Vamdrup vil øge byens attraktivitet for børnefamilier.

Østbyens Børnehave

Østbyens Børnehave blev bygget i 1975 på Østergade 87 samtidig med kvarterets øvrige byggeri, som primært er klassiske parcelhuse. Østbyens Børnehave er en privat daginstitution for børn fra 3 år til skolestart. Institutionen har plads til 62 børn og har 9 ansatte, men ønsker nu at udvide med 13 vuggestuepladser og 4 ekstra medarbejdere. Fysisk sker det ved, at Østbyens Børnehave har købt ejendommen Elmevej 18 og ønsker at nedrive enfamiliehuset og opføre en tilbygning på 230m² til den nuværende børnehavebygning. Det nye byggeri tilføjes mod nord og tilpasses den nuværende bygningsvolumen i skala og materialer.

Eksisterende plangrundlag

Østergade 87 og Elmevej 18 er i dag omfattet af partiel byplan nr. 2 udarbejdet af tidligere Vamdrup Kommune i 1965. Begge matrikler er beliggende i et område udlagt til åben og lav boligbebyggelse, med en udnyttelsesgrad på max. 25. I området må der drives virksomhed, som normalt findes i beboelsesområder, og som ikke ændrer ejendommenes karakter af beboelsesejendomme. Området er i dag udlagt til boligområde specifikt blandet boligområde i Kommuneplan 2013-2015.



Lokalplanafgrænsningen

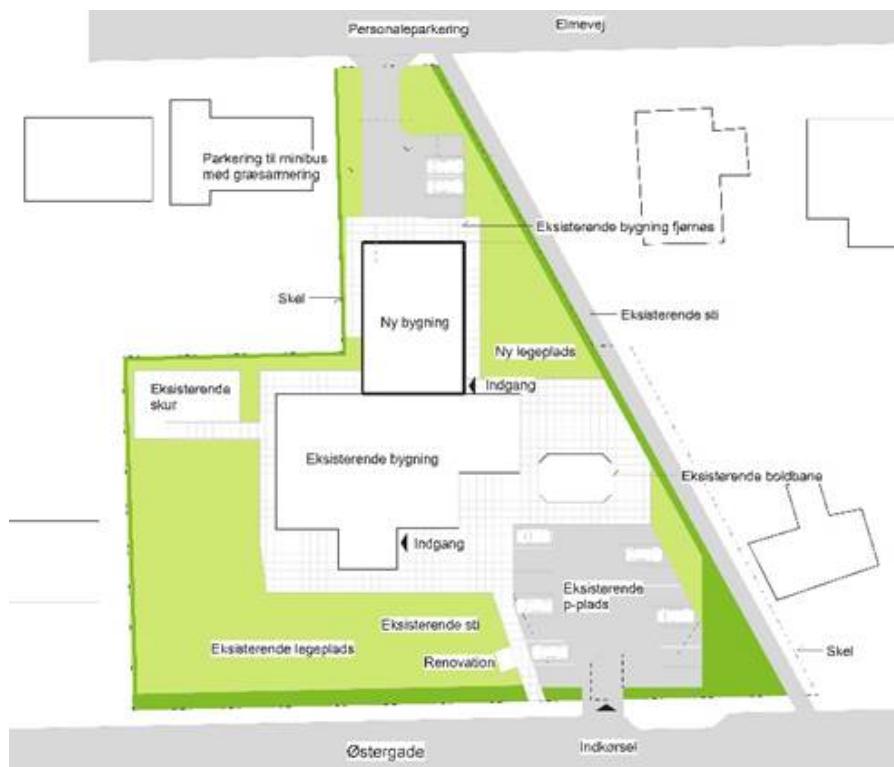
Forslag til kommuneplantillæg 38

Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 38, med et nyt rammeområde i kommuneplanen med anvendelse til boligområde, men med den specifikke anvendelsestilføjelse, at det må anvendes til dag- og fritidsinstitutioner. Det sker for at muliggøre, at området en gang i fremtiden også kan anvendes til f.eks. parcelhusområde. Denne rammebestemmelse er en anden end formuleret i den synopsis, som Plan- og Boligudvalget godkendte. Den gang var det nye rammeområde planlagt udlagt til offentligt område.

Forslag til Lokalplan 1214-11

Lokalplanens bestemmelser er formulerede både med henblik på byggeri til dag- og fritidsinstitution og et muligt fremtidigt byggeri af boliger. Bestemmelserne er udformet med tanke på at sikre, at området fortsat har præg af parcelhusområde. Således er de bygningsregulerende bestemmelser næsten lig dem gældende for et ordinært boligområde til åben lav bebyggelse.

Trafikken til Østbyens Børnehave er i planforslaget reguleret ved, at der er indskrevet, at forældreparkering skal ske på den eksisterende parkeringsplads til Østergade, mens det tillades, at der etableres en mindre selvstændig personaleparkering mod Elmevej.



Illustrationsplan med nyt byggeri, parkering og udearealer.

Støj

Ved lokalplanforslagets udarbejdelse skal den eksisterende daginstitution sammen med udvidelsen vurderes efter de aktuelle regler for støj. For at imødegå eventuelle støjproblematikker er der i lokalplanforslaget formuleret bestemmelser om et byggefelt, for at institutionens byggeri for naboer kan virke skærmende for støj fra legeplads mv. Men ved den aktuelle udvidelse med 13 vuggestuebørn og den planlagte områdedisponering, som Østbyens Børnehave har fremsendt, vurderes de aktuelle byggeplaner ikke at ville øge støjbelastningen mod naboer meget.

Miljøscreening

Lokalplanen er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013). Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ved institutionens udvidelsesmulighed kan bevirke en øget støjpåvirkningen af det omkringliggende miljø. Dette kan imødegås ved at orientere legepladser væk fra nabobebyggelsen som allerede planlagt.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Godkendt.

Bilag

Østbyens Børnehave_lokalplanforslag 18.03.2016.pdf

Punkt 8: Synopsis Lokalplan 1014-54 for området syd for Geografisk Have, Kolding

15/19683

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, hvorefter sagen oversendes til efterretning til Kulturudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til en ny lokalplan for området syd for Geografisk Have på baggrund af de i sagsfremstillingen angivne retningslinjer,

at sagen oversendes til Kulturudvalget til efterretning og for eventuelle bemærkninger, som kan indgå i lokalplanlægningen.

Sagsfremstilling

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

Baggrund

Med lokalplan 1014-51s vedtagelse i august 1998 blev der etableret et grønt område syd for Geografisk Have med Amfiscenen og en tilhørende parkeringsplads. I 2010 blev første spadestik taget til Kolding Miniby på ejendommen Christian 4 Vej 61 mellem Geografisk Have og det grønne område. Siden da er parkeringspladsen omlagt og Amfiscenens bagscene udbygget.

Aktiviteter i dag

Foreningen Kolding Miniby har ambition om at bygge en model af Kolding anno 1860-70. Kolding Miniby er en privat forening med ca. 275 medlemmer, hvoraf 75 er aktive i opbygningen af byens minihuse. Foreningen har i dag værksteder i den tidligere CF-kaserne på Lykkegårdsvej, Kolding, et lejemål som dog er blevet opsagt til 1. september 2016. Publikumsadgang til Kolding Miniby opnås gennem Geografisk Have. Kolding Miniby havde i 2015 mere end 16.000 besøgende.

Amfiscenen er en open air scene med plads til ca. 3000 tilskuere. Anlægget består af scenen med tilskuerrækker indarbejdet i en halvcirkel i terrænet, en billetkontrolbygning (opført 2002) med toiletter og en backstagebygning (opført 2001). En del af anlægget er grusbelagte backstagearealer og græsbevoksede publikumsarealer. Amfiscenen benyttes til større koncerter (mere end 3000 publikummer) 3-4 gange om året og som scene for Dronning Dorothea Teatrets festspil. Op til forestillingerne benytter Dronning Dorothea Teatret Amfiscenen til prøver og gennemspilninger i et par måneder.

Den oprindelige parkeringsplads blev udlagt med ca. 120 p-pladser, men et øget p-behov gjorde, at pladsens design blev ændret i 2013, så kapaciteten i dag er over 300 personbiler.

Den oprindelige parkeringsplads havde et design med inspiration fra de grønne anlæg i Geografisk Have, men nu er pladsen mere rationel og åben. P-pladsen fungerer som supplerende kapacitet til Geografisk Have. Pladsens kapacitet vurderes fuldt ud tilstrækkelig til Amfiscenens almindelige sommeraktiviteter, men er ikke stor nok til de største koncerter og Geografisk Haves store arrangementer.

Ud over Geografisk Have støder det grønne areal op til området med naturskolen Perlen, et gammelt landarbejderhus beliggende i store delvis skovbevoksede udearealer. Perlen benyttes både af kommunens folkeskoler, fritidsklubber og specialskoler.



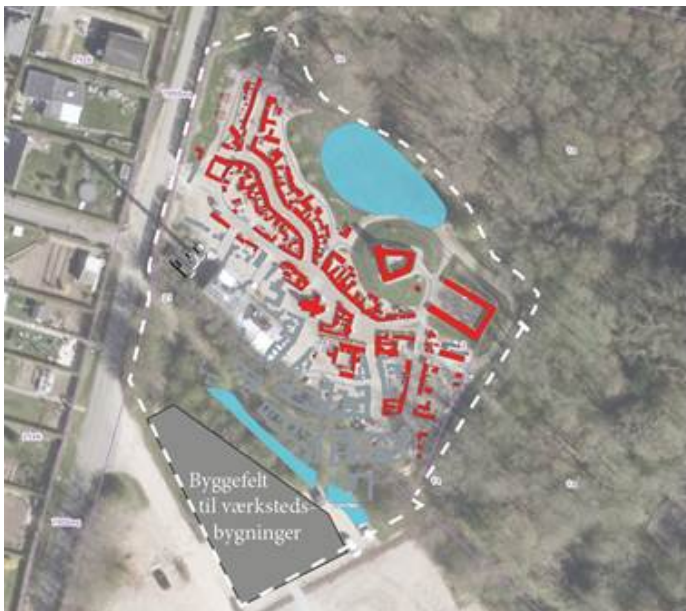
Lokalplanområdet (stiplet) i dag.

Fremtidige aktiviteter - Kolding Miniby

Kolding Miniby har næsten udbygget sit område, så der er behov for at udvide mod syd ud i det grønne område med parkeringspladsen. Med opsigelsen af lejemålet på Lykkegårdsvej vil Kolding Miniby gerne realisere sin gamle drøm: at samle foreningens aktiviteter – miniby og værkstederne - for at styrke foreningens fællesskab. Med et stigende besøgstal er behovet for publikumsfaciliteter også vokset, så Kolding Miniby ønsker også at etablere bl.a. egne toiletfaciliteter og en kiosk.

Foreningen har i dag en mindre, tidligere kommunal skurvogn ved miniby som frokoststue. Men den er opstillet på en midlertidig tilladelse, som udløber. Vognen er udtjent og opfylder ikke bygningsreglementets gældende energikrav.

Med en ny lokalplan vil det blive muligt at udlægge et passende areal til Kolding Miniby, hvor der både er plads til at opstille minibygninger, anlægge og opsætte publikumsfaciliteter samt udlægge arealer til Kolding Minibys værksteder til minibygningsfabrikation og lokaler til foreningens sociale fællesskab.



Fremtidigt areal til Kolding Miniby (stiplet), opførte minibygnings (rød) & påtænkte minibygnings (grå).

Fremtidige aktiviteter - Terapihaven Floralund

Københavns Universitet har med succes afprøvet svenske erfaringer med at behandle bl.a. personer med PTSD, stress og andre psykiske lidelser med gruppeterapi i rolige havelignende omgivelser. Kolding Byråd afsatte i 2014 midler, for at kunne tilbyde kommunens borgere behandlingen og igangsatte en proces med at afsøge en mulig placering. I august 2014 godkendte såvel Socialforvaltningen som Børne- og Ungeudvalget samt Kulturudvalget at vælge et areal ved Amfiscenen og ned mod Dalby Møllebæk til Koldings nye terapihave 'Floralund'. Terapihaven opbygges med haveanlæg på den

eksisterende græsflade omkring Amfiscenen, stiforløb på den træbevoksede skråning mod Dalby Møllebæk - som i dag delvis benyttes af naturskolen Perlen - og med broanlæg ud i såvel regnvandsbassinet nederst mod Dalby Møllebæk og søen bag Amfiscenens scene. Hertil kommer en række mindre samtalesteder i haven (bålplads, bænkanlæg og lysninger). I tilknytning til Floralunds udendørs rum tænkes skærmende placeret en bygning med kontor, omklædning og toiletfaciliteter mellem haven og parkeringspladsen.

Amfiscenens permanente anlæg (scenen, tilskuerpladserne, backstagebygning og adgangs- og toiletbygning) påvirkes ikke af Floralunds anlæggelse. Men Amfiscenens tilhørende græsarealer, som i dag benyttes til opstilling af ekstra toiletfaciliteter samt picnicområder bebygges og beplantes. Tilbage bliver den grusbelagte plads mellem billetkontrolbygningen og tilskuerrækkerne. Backstagearealer og backstagefaciliteter berøres ej heller af Floralund.

Terapihaven Floralund opstartes gradvist i løbet af 2016. Der startes med mindre testelementer i området, men reelle bygningsarbejder vil først blive påbegyndt i 2017.

Terapihaven Floralund og Geografisk Have har ingen aktuelle planer om samarbejde, men begge ser et potentiale. Det skal afdækkes nærmere, når Floralund er etableret, og de første erfaringer høstet.



Skitseforslag til Floralund fra Kolding Kommunes præsentationsmateriale.

Problematikker

For at skabe plads til såvel udvidelsen af arealet til foreningen Kolding Miniby som Floralunds bygning, påtænkes det at inddrage en mindre del af parkeringspladsen. Med tanke på, at der stadig vil være en meget stor parkeringskapacitet, vurderes det ikke til at ville give mærkbar effekt. Både Floralunds og Kolding Minibys aktiviteter foregår i de perioder, hvor Geografisk Have og Amfiscenen kun har få eller ingen arrangementer, så de vil kunne udnyttet eksisterende fri parkeringskapacitet.

I dag benyttes hele området generelt meget ekstensivt, men med en udvidet Kolding Miniby med værkstedsfaciliteter i området, Terapihaven Floralund og uændrede fortsatte aktiviteter på Amfiscenen vil det kræve en koordinering i området. Denne er allerede påbegyndt i forbindelse med forberedelsen af lokalplanprocessen.

Adgangen til området er Christian 4 Vej, som særligt de sidste 200 meter frem mod området har et meget smalt vejprofil, hvor der tillige ikke er fortove endelige cykelsti. I forhold til områdets tilgængelighed kan det på sigt blive en udfordring. Ved store arrangementer afvikles trafikken langsomt i området.

Geografisk Have er en vigtig nabo til området og har været inddraget i den indledende planproces. Kolding Miniby og Geografisk Have har allerede i dag et godt samarbejde bl.a. med Kolding Minibys publikumscentré gennem Geografisk Have. Selve Geografisk Have har dog en matrikel med fredskov mod området, så de fysiske forbindelser til området vil

være begrænsede. Som en del af arbejdet med en ny masterplan for Geografisk Have vil der blive lejlighed til at overveje, hvordan haven fysisk skal samspille med såvel Kolding Miniby, parkeringsarealet, Floralund, Amfiscenen og landskabet ved Dalby Møllebæk.



Lokalplanområdet med de fire aktiviteter og nærområdet.

Processen

Da både Kolding Miniby og Terapihaven Floralund er udviklingsprojekter, hvor tidspunktet for fuld realisering er usikkert og slutproduktet endnu ikke afklaret, vil en ny lokalplan operere med byggefelter og principper. Målet er, at området - også indtil alt er realiseret - vil fremtræde attraktivt og sammenhængende.

Lokalplanforslaget ventes fremlagt på Plan- og Boligudvalgets møde den 8. august 2016.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Godkendt.

Punkt 9: Orientering om bedre betingelser for etablering af små almene boliger til bl.a. flygtninge

16/5030

Resumé

Regeringen har den 18. marts 2016 indgået en topartsaftale med KL om rammerne for kommunernes arbejde med integration af flygtninge, herunder at sikre bedre betingelser for kommunerne til at etablere både permanente og midlertidige boliger til flygtninge. Aftalen indebærer bl.a. at der afsættes en pulje på 640 millioner kroner til medfinansiering af små almene boliger, ligesom staten afsætter en pulje på 150 millioner kroner, hvor kommunerne kan søge penge til at etablere midlertidige boliger.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen drøftes og tages til efterretning.

at forvaltningen anmoder boligorganisationerne om at fremsende ideer og konkrete forslag til projekter, som kan indeholde små, billige boliger til flygtninge med en frist på ca. 14 dage.

at forvaltningen fremlægger et forslag til udmøntning af topartsaftalen for så vidt angår initiativer vedrørende små, almene boliger målrettet flygtninge senest på junimødet.

Sagsfremstilling

Baggrund

Regeringen og Kommunernes Landsforening er den 18. marts 2016 nået til enighed om en ny aftale, der skal gøre det lettere for kommunerne at modtage de mange flygtninge. Aftalen dækker over mere end 50 initiativer fordelt på følgende delområder:

- Styrkede muligheder for boligplacering
- Bedre og enklere rammer for den kommunale integrationsindsats
- Tidligere indsats – bl.a. styrket samarbejde mellem kommuner og asylcentre
- Styrket beskæftigelsesindsats – intensiveret og virksomhedsrettet indsats
- Øget brug af medbragte kompetencer
- Erhvervsrettet danskuddannelse, herunder sprogpraktik og virksomhedsbesøg
- Fokuseret finansiering – styrket resultattilskud og forhøjelse af grundtilskud

Ad. Styrkede muligheder for boligplacering

Regeringen og KL er med aftalen blevet enige om, at udvide mulighederne for boligplacering af flygtninge, hvilket blandt andet skal gøre det muligt at etablere samlet set 12.000 nye permanente- og midlertidige boliger. Nedenfor findes en beskrivelse af de syv initiativer, der skal sikre bedre rammer for kommunernes boligplacering af flygtninge.

- *Små almene boliger målrettet flygtninge:*

Der afsættes 640 mio. kr. i 2016 til et fast tilskud svarende til 75 pct. af det kommunale grundkapitaltilskud til nye almene boliger, der har en begrænset størrelse på 40 m² og en billig husleje. Hvis det lokalt vurderes hensigtsmæssigt kan kommunerne opføre boligerne større. I så fald skal mindst halvdelen af boligerne være mindre end 55 m², og den enkelte kommune vil selv skulle finansiere de eventuelle merudgifter. Puljen fordeles med udgangspunkt i fordelingen af flygtninge mellem kommunerne og med afsæt i den enkelte kommunes boligbehov. Kommunerne har fuld anvisningsret til boligerne, så de kan målrettes flygtninge. Med puljen forventes der at kunne etableres i omegnen af 10.000 små boliger. Det vil dermed indebære en betydelig aflastning af kommunernes boligudfordring. En fuld anvendelse af puljen vil betyde en samlet skønnet investering på i størrelsesordenen 8,5 mia. kr.

- *Investeringspulje til midlertidig indkvartering:*
Der afsættes en pulje på 150 mio. kr. til statslig medfinansiering af etablering af midlertidige boliger og ombygning af egnede tomme bygninger til flygtninge. Der forventes afløb for halvdelen af puljen i 2016. Formålet med puljen er at løse akut opståede behov for midlertidige boliger i kommuner, hvor flygtningestrømmen udgør et ekstraordinært pres i forhold til den eksisterende boligsituation. Med puljen forventes der at kunne etableres ca. 2.000 boliger og midlertidige opholdssteder.
- *Refusion af udgifter til midlertidig indkvartering:*
Der ydes i 2016 og 2017 refusion på 50 pct. af kommunernes serviceudgifter til midlertidig indkvartering. Refusionen ydes inden for et loft på 2.000 kr. pr. måned pr. borger i midlertidig indkvartering, og hvor kommunen har udgifter til midlertidig indkvartering. Med ordningen bliver kommunernes økonomi aflastet i forhold til udgifter til midlertidig indkvartering, samtidig med at der fastholdes en tilskyndelse til et fokus på langsigtede boligplaceringsløsninger.
- *Smidiggørelse og tydeliggørelse af regler om boligplacering:*
Et ekstraordinært højt antal flygtninge kan forlænge den periode, hvor kommunerne har behov for at boligplacere flygtninge i midlertidig indkvartering. Integrationsloven ændres fra, at kommunen "snarest muligt" skal finde en permanent bolig, til "når det er muligt". Samtidig tydeliggøres, at kommunerne ikke er forpligtede til at sætte opgaven med at finde permanente boliger til flygtninge over behovet for at finde boliger til andre borgere i kommunen med behov for hjælp hertil.
- *Udvidelse af mulighederne for almene bofællesskaber:*
Kravet til antallet af værelser i almene familieboligbofællesskaber lempes, så flere boliger bliver egnede som bofællesskaber. Der udarbejdes derudover en vejledning om bofællesskaber i almene familieboliger, herunder håndtering af de særlige forhold, som følger af, at der er tale om udlejning af enkeltværelser på særskilte kontrakter.
- *Anvendelse af ældre- og ungdomsboliger til flygtningeboliger:*
Der udarbejdes en vejledning om mulighederne for anvendelse af tomme almene ældreboliger samt almene ungdomsboliger til flygtninge.
- *Dato for overtagelse:*
Reglerne i dag tilsiger, at kommunerne overtager integrationsansvaret den 1. i måneden, medmindre kommunen med flygtningens samtykke vælger at overtage ansvaret før tid. Integrationsloven ændres, så der sikres øget fleksibilitet, såfremt den 1. falder en helligdag eller weekend.

Set i lyset af den store efterspørgsel der er i Kolding Kommune efter små og billige boliger til blandt andet flygtninge, synes særligt initiativet, hvor staten yder tilskud svarende til 75 pct. af det kommunale grundkapitalindskud til små almene boliger, at være interessant.

Det kommunale grundkapitalindskud er frem til udgangen af 2018 fastsat til 10 % af den samlede anskaffelsessum. Rammebeløbet i 2016 for almene familieboliger inkl. energitillæg (etagebyggeri) udgør 20.460 kr./m², hvilket efter de almindelige regler betyder, at kommunen skal afholde en grundkapitaludgift på ca. 2.046 kr./m². Med det nye initiativ vil det i teorien være muligt for kommunen at holde grundkapitaludgiften nede på ca. 512 kr./m², såfremt der gives tilsagn til nye almene boliger med en begrænset størrelse på 40 m² og en billig husleje jf. kriterierne i topartsaftalen.

Opmærksomheden skal dog henledes på de risici, der kan være for at skabe et udsat boligområde, hvis der bygges mange små boliger i samme område. Det kan derfor overvejes at etablere mere blandede boligområder, som ikke udelukkende består af små og billige boliger. Dette forudsætter dog, at kommunen finansierer merudgiften til grundkapital, som en variation af boligstørrelserne vil medføre.

Såfremt kommunen eksempelvis ønsker at opføre 100 nye boliger i henhold til kriterierne i topartsaftalen, hvoraf minimum halvdelen af boligerne er mindre end 55 m², og de resterende boliger er større, må det på baggrund af aftaleteksten formodes, at kommunen kan opnå dækning fra den afsatte pulje på 75 % af grundkapitaludgiften på de første 40 m² i alle boligerne. Den del af grundkapitaludgiften som kan henføres til boligstørrelser ud over 40 m² formodes at skulle finansieres 100 % af kommunen.

By- og Udviklingsforvaltningen vil på baggrund af ovenstående undersøge, hvor i Kolding Kommune plangrundlaget umiddelbart giver mulighed for alment boligbyggeri, og hvor et projekt som det skitserede med fordel kan placeres. By- og Udviklingsforvaltningen påtænker ligeledes at gå i dialog med kommunens boligorganisationer med henblik på at afsøge mulighederne og interessen for at gennemføre et projekt med støtte fra den afsatte pulje til små almene boliger rettet mod flygtninge.

Det foreslås, at boligorganisationerne anmodes om at iagttage ønsket en vis spredning, så der ikke etableres mange små, billige boliger på samme lokalitet, men at det eksempelvis overvejes, om de små boliger kan etableres i tilknytning til andre projekter. Desuden foreslås det, at boligorganisationerne anmodes om at tage hensyn til en langsigtet fremtidig anvendelse, såfremt der på sigt ikke er behov for boligplacering af flygtninge.

Link til aftaleteksten ”Bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge”: <http://uibm.dk/filer/nyheder-2016/aftaletekst-bedre-rammer-for-at-modtage-og-integrere-flygtninge.pdf>

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Godkendt.

Bilag

aftaletekst-bedre-rammer-for-at-modtage-og-integrere-flygtninge.pdf

Punkt 10: Ansøgning om anlægsbevilling til: Ombygning og renovering af Engbo til permanente boliger til flygtninge

15/18446

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har i henhold til Byrådsbeslutning af 18. maj 2015 vedrørende boligplacering af flygtninge udarbejdet et prisoverslag på ombygning og renovering af den kommunalt ejede ejendom Engbo i Hejls til permanente boliger til flygtninge, og der søges en anlægsbevilling til dette. En ombygning af ejendommen til boligformål kræver vedtagelse af ny lokalplan. Ejendommen står pt. tom.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der sker ombygning af den kommunale ejendom Engbo til permanente boliger til flygtninge, som det følger af sagsfremstillingen,

at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, som ændrer anvendelsen fra offentligt formål til boligformål,

at bevillingsansøgningen godkendes.

Nyt forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommunen, med afsæt i tilføjelserne til sagsfremstillingen, afventer udviklingen de kommende måneder – herunder i forhold til udmøntningen af aftalen mellem KL og regeringen - før der tages endeligt stilling til en eventuel ombygning af Engbo til flygtninge.

Sagsfremstilling

Baggrund

På Byrådsmødet den 18. maj 2015 blev der besluttet en række kriterier og principper for boligplaceringen af de nyankomne flygtninge, og det blev samtidig besluttet, at forvaltningen skulle arbejde videre med en række konkrete tiltag til sikring af de fornødne boligtilbud. Blandt andet besluttede Byrådet, at forvaltningen arbejder videre med konkrete emner for anskaffelse af og/eller ombygning af kommunale ejendomme til boligplacering af flygtninge og fremlægger konkrete cases med anlægs- og driftsbudgetter til politisk stillingtagen. Det blev desuden besluttet, at den permanente boligplacering af flygtninge skal ske hurtigst muligt under hensyntagen til spredning af boligtilbuddene og med mulighed for kollektiv trafikforsyning.

I oktober 2015 blev prioritering af boliger til flygtninge behandlet på møde i Arbejdsmarkedsudvalget den 7. oktober 2015 og Plan- og Boligudvalget den 19. oktober 2015. Forvaltningens indstilling til prioritering blev godkendt med en supplerende bemærkning fra Plan- og Boligudvalget om, at permanente boliger i kommunale ejendomme bør have høj prioritet.

Kolding Kommunes flygtningekvote for 2016 udgør 267 personer, hvilket sammenholdt med satserne for integrationsydelsen gør det vanskeligt at skaffe det fornødne udbud af boliger, som flygtningene har økonomi til at betale. I bestræbelserne på at imødekomme behovet for permanente boliger til flygtninge, er der således udarbejdet et forslag til ombygning af den kommunale ejendom Engbo.

Ombygning Engbo

Kolding Kommune er ejer af ejendommen, som er beliggende Hejls Landevej 57, Hejls. Ejendommen har tidligere huset Hejls Lokalcenter og ejendommen er fraflyttet i efteråret 2014. Ejendommen står pt. tom. Området er i dag omfattet af lokalplan 4.128, som fastlægger områdets anvendelse til offentligt formål. Såfremt der skal etableres boliger i den pågældende ejendom, kræver dette tilvejebringelse af nyt plangrundlag i form af ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.



Engbo – Hejls Landevej 57, Hejls

Bygningen er opført i 1927 og består af kælder, stueetage og 1. sal. Stueetagen og 1. salen hvor boligerne etableres dækker over et samlet areal på 478 m², hvortil kommer yderligere 201 m² kælder. Grundarealet udgør 2.807 m².

Bygningen er velegnet til etablering af 16 værelser fordelt på 4 klynger med hver 3-5 værelser. I hver klynge vil der kunne etableres et fælles køkken som deles af beboerne.

Den centrale indgang vil fungere som adgangsvej til det fælles trapperum, hvorfra der er adgang til 2 klynger i stueetagen og 2 klynger på 1. salen, samt adgang til kælderen.

De 2 klynger i stueetagen kan rumme henholdsvis 3 og 5 værelser, og hver klynge dækker hver over en fælles gang og et fælles spisekøkken med plads for ophold, opbevaringsskabe og køleskabe mv. Alle værelserne i stueplan får eget toilet og bad, på nær to værelser.

De 2 klynger på 1. sal kan hver rumme 4 værelser, og hver klynge dækker over en fælles gang, køkken, bad og toilet.

Alle værelser får et areal på 11-19 m², og beboerne har adgang til fælles vaskeri i kælderen, ligesom der også vil kunne anvises depotrum.

Da der bliver tale om en egentlig udlejningsejendom, skal ejendommen ombygges efter BR15, og der vil blive stillet myndighedskrav om ekstra sikring i forhold til brand inkl. automatisk brandalarmeringsanlæg (ABA), slangevinder (SL), røgalarm i trapperummet og brandsikring af eksisterende trappe/ny trappe.

Der skal installeres ventilationsanlæg med varmegenindvinding, ligesom der er kalkuleret med en udskiftning af naturgaskedlerne indenfor 1-2 år. Som en del af ombygningen af ejendommen er der desuden beregnet bimåler på vand til hver klynge samt bimåler på el og varme til hvert værelse.

Der vil ikke blive fremsat energikrav til optimering af klimaskærmen, men da taget har en restlevetid på ca. 5 år, skal der forventes udgifter til et nyt tag inden for en kort årrække. En tagudskiftning vil omfatte en energioptimering, og udgifterne på forventeligt ca. 700.000 kr. til tagudskiftning er indregnet i overslaget.

Med den foreslåede plan for ombygning af ejendommen, hvor det centrale trapperum fungerer som adgangsvej til hver af de 4 klynger med egne køkken-, bad- og toiletfaciliteter, vil det på sigt være muligt at omdanne ejendommen til 4 lejligheder eller alternativt ferieboliger. Denne mulighed kan blive aktuell, såfremt kommunen i fremtiden modtager flere familier, som efterspørger større boliger, eller hvis flygtningepresset på sigt aftager og ejendommen derfor skal afhændes.

Forslaget om at ombygge Engbo til boligtilbud til flygtninge skal ses i sammenhæng med spredningskriteriet og de gode erfaringer, der er opnået med hensyn til integration af flygtninge i de mindre bysamfund. Der vil blive planlagt informationsmøder i forbindelse med ændringen af plangrundlaget og forud for ibrugtagningen af ejendommen.

Kollektiv transport

I forhold til kollektiv trafikforsyning i området kan det oplyses, at der findes busforbindelse mellem Hejls og Kolding med rute 254. På hverdage er der 7 afgang fra Hejls til Kolding med ankomsttider til Kolding Busterminal mellem kl. 7.24 og kl. 21.46 samt 7 afgang fra Kolding Busterminal til Hejls med afgangstider mellem kl. 6.05 og kl. 20.15.

På lørdage har rute 254 3 afgange i hver retning mens den på søndage har 4 afgange i begge retninger.

Økonomi

De anslåede anlægsudgifter til ombygning af Engbo til permanent beboelse er beregnet til i alt ca. 3.450.000 kr. ekskl. moms (ekskl. tag), svarende til 7.200 kr. pr. m² ekskl. moms. Det foreslås at udgiften til taget medtages i bevillingen nu, da det er muligt at lånefinansiere ombygningsudgifterne (se under finansiering).

Ved udlejning af 16 boliger er de samlede driftsudgifter på ejendommen er opgjort til ca. 233.000 kr. pr. år, svarende til ca. 19.400 kr. pr. måned. Udgiften dækker over henlæggelser til løbende og planlagt vedligehold, vicevært, renovation, skatter og afgifter, forsikringer samt administration. Hertil kommer forbrugsudgifter til el, vand og varme som er anslået til ca. 115.000 kr. pr. år, svarende til ca. 9.600 kr. pr. måned.

Der er ikke medregnet kapitaludgifter til forrentning af anlægsudgifterne og manglende salgssindtægt på ejendommen.

På baggrund af ovenstående er huslejeniveauet for de 16 boliger beregnet til mellem 1.650 kr. og 2.000 kr. pr. måned inkl. forbrug. Lejeintervallet dækker over forskelle i boligernes størrelse og adgangsforhold til eget toilet/bad mv. Det vurderes at det beregnede lejeniveau er i overensstemmelse med markedslejen for sammenlignelige boliger og dækker driftsudgifterne for ejendommen.

Tidsplan.

Lokalplanen kan tilvejebringes som et tillæg til lokalplanen i form af en B-lokalplan, med forventet vedtagelse omkring sommerferien.

Det forudsættes at der sideløbende med udarbejdelsen af et nyt plangrundlag kan udarbejdes et myndighedsprojekt, hovedprojekt og indhentes tilbud.

Byggefasen vil vare ca. 5 måneder inkl. ibrugtagningstilladelse, og Engbo vil således kunne være indflytningsklar omkring årsskiftet.

Bevillingsmæssige konsekvenser:

Der søges om en anlægsbevilling på 4.200.000 kr., hvor rådighedsbeløbet i 2016 er:

Udgift i 2016 4.200.000 kr.

Finansiering.

For kommunernes boliganvisningsforpligtelser efter integrationsloven er der fastsat særlige låneregler, som ikke gælder for andre kommunale boligsociale opgaver. Det følger af bekendtgørelsen om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. (lånebekendtgørelsen) § 2, stk. 1, nr. 13, at kommuner har automatisk låneadgang til erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse i henhold til integrationsloven.

Kommunerne har automatisk låneadgang til erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse efter integrationsloven, uanset om der er tale om permanente boliger eller midlertidige opholdssteder.

Det er således muligt for kommunen at lånefinansiere ombygningen af Engbo til permanente boliger til flygtninge.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Forvaltningen har foretaget en overordnet vurdering af alternative indretningsmuligheder i forbindelse med ombygningen af Engbo til permanente boliger til flygtninge. Såfremt samtlige boliger ønskes etableret med selvstændige toilet- og badefaciliteter, er dette fysisk muligt, dog vil dette resultere i en anslået ekstraudgift til ombygning på ca. 200.000 kr., ligesom antallet af boliger/værelser vil blive reduceret med 5 stk. Den ændrede rumdisponering vil samtidig medføre at flere af de tilbageværende 11 boliger/værelser vil blive større, herunder at der etableres tre 2-rums boliger, ligesom huslejeniveauet på boligerne vil stige markant, idet der er 5 færre boliger/værelser at fordele udgifterne på. Således forventes huslejeniveauet ved 11 boliger at udgøre ca. 2.300-2.800 kr. pr. måned inkl. forbrug, hvilket for de dyreste af boligerne/værelserne vil betyde, at huslejeniveauet ligger på et kritisk niveau henset til flygtningenes økonomi – idet der ikke kan hjemtages boligsikring.

Som et alternativ til en kommunal ombygning af Engbo til permanente boliger til flygtninge har forvaltningen foretaget en indledende afdækning af muligheden for at gennemføre et alment projekt på ejendommen. Den eksisterende bygning er bevaringsværdig med SAVE-værdi 4, og bygningen er dermed optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Planafdelingens umiddelbare forslag er at bygningen bevares og indrettes med boliger. Hejls er præget af bygninger i 1-2 etager og bebyggelsesprocenten er 25% for åben lav og 30% for tæt lav. I det store hele forventes de fleste retningslinjer fra den gældende lokalplan at blive videreført i en ny lokalplan. Den eneste forskel bliver muligheden for at udnytte bygningen til boliger. Grundarealet udgør 2.807 m² og en afklaring af hvorvidt der kan opføres endnu en bygning på ejendommen til boligformål skal vurderes nærmere og afhænger af et eventuelt projektforslag.

Med henblik på en nærmere afklaring af mulighederne for at gennemføre et alment projekt på ejendommen har forvaltningen ligeledes været i dialog med Bovia omkring hvilke muligheder og udfordringer, de ser i at ombygge ejendommen som et alment projekt.

Bovia har over for forvaltningen oplyst, at en ombygning af Engbo til traditionelle almene familieboliger ikke vurderes at være mulig på grund af bygningens geometri og arkitektur, ligesom antallet af lejligheder som kan etableres på ejendommen ikke vil være tilstrækkeligt til at der kan opnås en fornuftig drift i en selvstændig afdeling.

Såfremt hensigten er at ombygge Engbo til mindre almene boliger henvendt til bl.a. flygtninge, er man hos Bovia bekymret for udlejningssituationen når/hvis boligerne ikke længere anvendes til flygtninge. Med udgangspunkt i de fremtidige udlejningsmuligheder for almene boliger rettet mod flygtninge mener Bovia derfor, at boligerne med fordel kan placeres i centerbyerne eller Kolding fremfor i de små landsbyer, som ligger i kommunens yderområder.

En eventuel ombygning af Engbo som et alment projekt, vil under alle omstændigheder betyde, at kommunen skal yde grundkapital til projektet. Med henvisning til den netop indgåede topartsaftale mellem regeringen og KL vil det dog være muligt for kommunen at opnå tilskud på op til 75% af det kommunale grundkapitalindskud fra den afsatte pulje til små almene boliger målrettet flygtninge, såfremt boligerne omfattes af kriterierne i aftalen. Se nærmere herom i dagsordenspunktet ”Orientering om bedre betingelser for etablering af små almene boliger til bl.a. flygtninge”.

I forbindelse med overvejelserne om ombygning af Engbo til permanente boliger til flygtninge skal det bemærkes, at de nyeste erfaringer viser, at flygtningene takker nej til de permanente boligtilbud, som kommunen har etableret på Hoppesvej ved Vonsild og Mejerivej i Ødis. Flygtningene finder i stedet selv alternative bomuligheder. Der er tale om henholdsvis 4 og 6 værelser med fælles køkken, bad/toilet og stue, der er gjort klar til udlejning. De to ejendomme står tomme og forvaltningen fortsætter med at tilbyde boligerne til flygtninge. På baggrund af udlejningssituationen i de allerede etablerede boliger kan det således overvejes at afvente udviklingen de kommende måneder – herunder også udmøntningen af aftalen mellem KL og regeringen - før der tages endeligt stilling til en eventuel ombygning af Engbo til flygtninge.

Centralforvaltningens bemærkninger

Anlægsudgiften på 4.200.000 kr. finansieres via låneoptagelse. De årlige driftsudgifter udgør 233.000 kr. og inddækkes af lejeindtægterne. De driftsmæssige konsekvenser har virkning fra 1. januar 2017.

Såfremt bygningen ikke længere anvendes til flygtninge vil lånet i henhold til lånebekendtgørelsens bestemmelser skulle indfries.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Udvalget procedureudsatte 1. og 3. ”at” men besluttede at igangsætte ændringen af plangrundlaget jævnfør 2. ”at”. Forvaltningen anmodes om at undersøge muligheden for at gennemføre et alment projekt på ejendommen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Godkendt.

Bilag

Dispositionsforslag - ombygning Engbo

Punkt 11: Landerupgård - forhåndsgodkendelse til ibrugtagning af yderligere bebyggelser

16/3925

Resumé

Byrådet besluttede den 31. august 2015 at bringe en del af Landerupgård i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge. Det blev på daværende tidspunkt besluttet at gøre brug af bygning 1 og 4. I det omfang det på sigt ikke er muligt at tilvejebringe et tilstrækkeligt udbud af permanente boliger i takt med at kommunen modtager nye flygtninge, er det muligt at bringe flere bebyggelser på Landerupgård i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge. Der ønskes med nærværende sag en politisk forhåndsgodkendelse af eventuel ibrugtagning af yderligere bebyggelser på Landerupgård.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Byrådet forhåndsgodkender at bringe yderligere bygninger på Landerupgård i anvendelse, såfremt det bliver nødvendigt,

at udgiften afholdes som serviceudgifter til midlertidig boligplacering, og indgår i opgørelsen over ekstraordinære udgifter i forbindelse med boligplacering af flygtninge, hvortil der gives ekstraordinært integrationstilskud,

at samme finansiering gør sig gældende for de løbende driftsudgifter og -indtægter, hvor udgiften bliver dækket af det statslige særtilskud til det antal flygtninge, der skal modtages i 2016.

Sagsfremstilling

Status på modtagelse af flygtninge i henhold til kommunekvoten

Kolding Kommunes flygtningekvote for 2016 udgør 267 personer, svarende til gennemsnitligt ca. 22 personer pr. måned ved en jævn fordeling hen over året. Kommunekvoten løber fra 1. marts 2016 til 28. februar 2017.

Kommunen har den 1. marts 2016 modtaget 15 flygtninge, og Udlændingestyrelsen har over for integrationsafdeling oplyst, at kommunen kun vil modtage yderligere 4 flygtninge af årskvoten pr. 1. april 2016. Allerede nu kan det altså konkluderes, at kommunen er ”bagefter” med ca. 25 flygtninge.

Baggrunden for at Udlændingestyrelsen ikke har visiteret flere flygtninge er, at man har lukket taskforce-enheden i Sønderborg, hvor der holdes samtaler med asylansøgere for at afklare, hvorvidt de kan få flygtningestatus. Lukningen af enheden i Sønderborg skyldes personalemangel og forventningen er, at det snart er muligt at genåbne enheden. Udlændingestyrelsen har ansat omkring 50 nye medarbejdere der skal oplæres, og styrelsen forventer således, at kommunen begynder at modtage flere flygtninge igen allerede fra maj, men styrelsen kan ikke garantere det. I hvert fald mener Udlændingestyrelsen, at det mere personale begynder at kunne ses på tallene for juni måned.

Såfremt det forudsættes at kommunen skal modtage 267 nye flygtninge i henhold til den oplyste kommunekvote, og kommunen ikke modtager en forholdsmæssig andel af kvoten i de første måneder af kvoteperioden, vil dette medføre at kommunen i andre måneder potentielt vil skulle modtage langt mere end 22 flygtninge pr. måned.

Ser man på opgørelsen over modtagne flygtninge pr. måned i 2015, viser der sig samme mønster med en meget ujævn fordeling. Således har kommunen modtaget op til 5 gange flere flygtninge i nogle måneder i forhold til andre måneder.

Det forhold at kommunen kun kender antallet af flygtninge, som kommunen skal modtage 1 måned frem i tiden sammenholdt med en meget ulige fordeling månederne imellem gør, at det er vanskeligt at planlægge for tilvejebringelsen af det fornødne udbud af boliger til et givet tidspunkt. Det er derfor i et vist omfang nødvendigt med en buffer af boliger, som på relativt kort tid kan bringes i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge, hvis behovet opstår. Forvaltningen ønsker i den forbindelse en politisk stillingtagen til muligheden for at bringe yderligere bygninger på Landerupgård i anvendelse, såfremt dette bliver nødvendigt.

Bygningsmassen på Landerupgård

Landerupgård er beliggende Landerupvej 8, Sdr. Vilstrup, 6000 Kolding. Der er tale om en tidligere amtsinstitution anvendt som selvejende døgnbehandlingsinstitution for børn/unge. Ejendommen er overdraget til Kolding Kommune. Ejendommen består af i alt 10 bygninger (se vedhæftede kortbilag), der er opført i perioden fra 1900 til 1973. Bygning nr. 4, 5 og 6 er næsten identiske og har tidligere været anvendt til beboelse.

Byrådet besluttede den 31. august 2015 at klargøre og bringe bygning nr. 1 (tidligere pedelbolig) og bygning nr. 4 i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge. På nuværende tidspunkt og afhængigt af antallet af flygtninge, som kommunen modtager de kommende måneder forventes det, at de første flygtninge flytter ind på Landerupgård pr. 1. maj. I dag benyttes bygning nr. 6 af døgninstitutionen Tinghøj indtil udgangen af august måned 2016, ligesom bygning nr. 5 benyttes af Tinghøj til aflastning hver anden weekenden. Tinghøj har oplyst at bygning nr. 5 kan fraflyttes hvis det bliver nødvendigt. Det er således muligt på sigt og efter behov, at tage flere bygninger på Landerupgård i anvendelse, særligt når Tinghøj fraflytter ejendommen.

I det omfang det ikke er muligt at tilvejebringe det fornødne udbud af permanente boliger i takt med, at kommunen modtager nye flygtninge, foreslås det, Byrådet forholder sig til muligheden for også at tage bygning nr. 5 og 6 i anvendelse til midlertidig indkvartering af flygtninge. Det forventes, at der kan indkvarteres yderligere ca. 32 flygtninge i hver af de 2 bygninger, under forudsætning af at flygtningene bor 2 personer på hvert værelse. Således vil der potentielt kunne boligplaceres yderligere 64 flygtninge på ejendommen, så der i alt kan indkvarteres ca. 100 flygtninge midlertidigt på Landerupgård.

Der vil ikke skulle søges byggetilladelse for ændret anvendelse af bygning 5 og 6, da dette allerede er sket i forbindelse med klargøringen af bygning 1 og 4, ligesom det ikke vurderes, at den ændrede anvendelse kræver landzonetilladelse.

Som oplyst i sagen af 31. august 2015 hvor Byrådet besluttede at bringe den første del af Landerupgård i anvendelse til flygtningeformål, er det muligt at give adgang til hallen på Landerupgård, ligesom der kan være mulighed for undervisning mv. i undervisningslokaler, hvis det vurderes at være hensigtsmæssigt.

Kollektiv transport

I forhold til transportmulighederne på Landerupgård kan det oplyses, at beboerne må fragte sig ca. 3 km for at gøre brug af kollektiv trafikforsyning, og alternativt må beboerne benytte flextur i fornødent omfang. Det fremgår af Byrådets beslutning af 18. maj 2015, at flextur skal betragtes på lige vilkår med øvrige kollektive trafiktilbud. Integrationsafdelingen har oplyst, at der er mulighed for at stille et antal cykler til rådighed for beboerne på Landerupgård.

Borgermøde

Det kan ligeledes oplyses, at der har været afholdt et borgermøde i Sdr. Vilstrup Forsamlingshus, hvor omkring 80 borgere valgte at bruge en aften på at høre mere om kommunens planer om ibrugtagning af første del af Landerupgård til midlertidig boligplacering af flygtninge. De fremmødte borgere udviste stor imødekommethed og mange ville gerne høre mere om, hvordan de kan være med til at give de nye beboere en god start på deres liv i Sdr. Vilstrup.

Økonomi

Nedenstående prisoverslag indeholder udgifter til dækning af de myndighedskrav, der stilles i forbindelse med ændret anvendelse af bygningerne samt udførelse af en lettere istandsættelse, som vurderes at være nødvendig i forbindelse med udlejning.

De tiltag der er nævnt i det følgende, kan udføres på ca. 4 uger.

Bygning 5:

(der blev malet i forbindelse med Rådhuskolens midlertidige brug af lokalerne)

Mindre reparationer i forbindelse med fraflytning.	15.000 kr.
2 nye branddøre med ABDL.	25.000 kr.
Intern varslingsanlæg.	25.000 kr.
Låsesmed.	25.000 kr.
Elektriker/alarmer.	10.000 kr.
Byggetilladelse.	5.000 kr.

I alt.	105.000 kr.
--------	--------------------

Bygning 6:

Malerarbejde Tømrerarbejde og rensning af tæpper.	100.000 kr.
2 nye branddøre med ABDL.	25.000 kr.
Intern varslingsanlæg.	25.000 kr.
Låsesmed.	25.000 kr.
Elektriker/alarmer.	10.000 kr.
Byggetilladelse.	5.000 kr.
I alt.	190.000 kr.

Engangsudgifter bygning 5 og 6: ca. 295.000 kr.

Årlige driftsudgifter på bygning 5 og 6
(forbrug og løbende vedligehold): ca. 1.675.000 kr.

Udgifter til pedeltjeneste er indeholdt i driftsudgifterne, herunder rengøring af hal, grøn vedligehold og vintervedligehold.

Vedligeholdelsesbeløbene ovenfor er sat meget lavt i forhold til hvad det erfaringsmæssigt koster at vedligeholde bygninger over en årrække. Beløbene er afsat under forudsætning af drift i en begrænset tidsperiode på 3 til 5 år, hvor der ikke iværksættes omfattende vedligeholdelsesopgaver.

Det forventes, at den månedlige husleje inkl. forbrug vil udgøre ca. 1.400–1.500 kr. pr. person ved ca. 100 flygtninge under forudsætning af at flygtningene bor 2 personer på hvert værelse. Til sammenligning udgør huslejeniveauet ca. 2.500-2.800 kr. inkl. forbrug såfremt der ikke tages yderligere bygninger i brug, og der således boligplaceres ca. 36 flygtninge på Landerupgård. Ovenstående huslejeniveauer er udtryk for de nødvendige balanceløber til dækning af ejendommens drift ved henholdsvis 100 og 36 beboere.

Kolding Kommune må i 2016 opkræve op til 2.152 kr. i husleje pr. måned hos enlige flygtninge ved midlertidig boligplacering (takstbaseret). Økonomisk set vil en eventuel nødvendig ibrugtagning af yderligere bygninger på Landerupgård således medføre et markant lavere huslejeniveau, der ligger under loftet for, hvad kommune kan opkræve i egenbetaling fra en flygtning ved midlertidig boligplacering.

Centralforvaltningens bemærkninger

Udgiften til at klargøre bygning 5 og 6 til udlejning afholdes som serviceudgifter til midlertidig boligplacering, og indgår i opgørelsen over ekstraordinære udgifter i forbindelse med boligplacering af flygtninge, hvortil der gives ekstraordinært integrationstilskud. Samme finansiering gør sig gældende for de løbende driftsudgifter og –indtægter. Udgiften bliver dækket af det statslige særtilskud til det antal flygtninge, der skal modtages i 2016.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Jesper Elkjær) indstillede forslaget til godkendelse.

Et mindretal (Jesper Elkjær) stemte imod på grund af de integrationsmæssige konsekvenser.

Bilag

Oversigt - Landerupgård.pdf

Punkt 12: Venligboliger

16/5255

Resumé

Byrådsmedlemmerne Merete Due Paarup (V) og Lis Ravn Ebbesen (F) fremsender følgende til drøftelse:

”Kolding Kommune har en særlig udfordring med at finde billige boliger til flygtninge, hvilket geografisk er placeret således, at vi undgår ghettodannelse og hvilket sikre en fornuftig integration i det omlæggende samfund. Venstre og SF mener derfor, at vi skal turde tænke nyt og udfordre ”plejer” også, når det gælder boliger, samt placering af disse, til flygtninge. Og udnytte den netop indgåede aftale mellem regeringen og KL”.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Arbejdsmarkedsudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det pålægges forvaltningen at belyse mulighederne for at skabe grundlaget for etablering af ”venligboliger” i Kolding Kommune.

Sagsfremstilling

”Hvad er en Venligbolig?”

Venligbolig er et non-profil initiativ, der gør det muligt for grundejere og boligforeninger at opsætte midlertidige moderne præfabrikerede boliger til flygtninge på borgernes grund. Kommunen kan med Venligboliger understøtte en borgernær integrationsproces tæt på arbejde og fritidsliv, med boliger af høj arkitektonisk kvalitet, der giver nye fysiske kvaliteter tilbage til byen. Venligbolig bygger på en social og økonomisk bæredygtig tilgang - til gavn for integrationen, til glæde for borgerne og til nytte for kommunen. Læs evt. mere på <http://politiken.dk/debat/kroniken/ECE3041546/vil-du-have-en-flygtning-i-din-baghave-lav-en-venligbolig/>.

Aftaleteksten:

- Der etableres en pulje på 150 millioner kroner, som staten også finansierer. Fra denne pulje kan kommunerne søge penge til at etablere midlertidige boliger. Det kan være pavillonlignende boliger eller om-/tilbygninger af eksisterende bygninger. Det forventes, at cirka halvdelen af puljen anvendes i 2016 og den anden halvdel i 2017. Målet er at kunne etablere cirka 2.000 boliger med finansiering fra puljen.
- Der etableres en pulje på 150 millioner kroner, som staten også finansierer. Fra denne pulje kan kommunerne søge penge til at etablere midlertidige boliger. Det kan være pavillonlignende boliger eller om-/tilbygninger af eksisterende bygninger. Det forventes, at cirka halvdelen af puljen anvendes i 2016 og den anden halvdel i 2017. Målet er at kunne etablere cirka 2.000 boliger med finansiering fra puljen”.

Beslutning Arbejdsmarkedsudvalget den 07-04-2016

Punktet procedureudsættes og afventer behandling i Plan- og Boligudvalget

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Godkendt.

Punkt 13: Aftale mellem KL og regeringen om servicemål for sagsbehandlingstider på byggesager

16/4408

Resumé

Der er indgået en aftale mellem KL og regeringen, som fastsætter servicemål for, hvor lang sagsbehandlingstiden må være for forskellige typer af godkendelser til industri, landbrug og byggesager. Der redegøres for de fastsatte sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I december 2015 har regeringen indgået en aftale med KL, om at kommunerne skal nedbringe sagsbehandlingstiderne for erhvervsrettede myndighedsopgaver med en tredjedel i 2016 i forhold til en beregnet baseline fra 2012.

Der er redegjort for de aftalte servicemål på miljø- og landbrugsområdet på Miljøudvalgets møde den 7. marts 2016.

På byggesagsområdet indebærer aftalen, at servicemålene for sagsbehandlingstiden på godkendelse af byggesager er 40 dage for mindre kompliceret byggeri og 50-60 dage for mere kompliceret byggeri.

Servicemålene opgøres som gennemsnitlige sagsbehandlingstider og regnes fra det tidspunkt, hvor sagen vurderes at være fuldt oplyst, til der er truffet afgørelse.

Inden 21 dage skal ansøger oplyses om, hvorvidt ansøgningen betragtes som fuldt oplyst.

Hvis en anden myndighed skal involveres i sagen, skal denne myndigheds sagsbehandlingstid medregnes.

Hvis ansøger foretager ændringer i projektet efter 4 uger fra den dato, hvor ansøgningen vurderes som fuldt oplyst, vil det blive betragtet som en ny ansøgning, hvorved målingen af sagsbehandlingstiden starter forfra og den hidtidigt brugte tid dermed ikke indgår i den samlede sagsbehandlingstid.

Servicemålene gælder ikke for:

- Fredningsager og dispensationer fra landzonebestemmelser.
- Udviklingsprojekter, der kræver vedtagelse af nye lokalplaner.
- Ansøgninger der indebærer VVM pligt.

Det er fra KL oplyst, at evaluering vil blive foretaget i første halvår 2017 under forudsætning af, at relevant IT-understøttelse er på plads. Oplysningerne skal kunne trækkes gennem Byg & Miljø.

Det er oplyst, at KL igangsætter aktiviteter, der skal understøtte reduktionen af sagsbehandlingstiderne, og at KL/KOMBIT står for udvikling af Byg & Miljø. Dette arbejde følges tæt. På nuværende tidspunkt giver Byg & Miljø ikke de rette muligheder for at kunne trække de rigtige oplysninger i forhold til de servicemål, der er aftalt.

Forvaltningen evaluerer løbende sagsbehandlingstiderne på byggesager.

Det kan oplyses, at den faktiske gennemsnitlige sagsbehandlingstid på sager om ukompliceret byggeri i 4. kvartal 2015 var på 26 dage og på kompliceret byggeri på 35 dage. Hertil skal dog bemærkes, at sagsbehandlingstiden hos andre

myndigheder eller andre afdelinger i kommunen ikke er medregnet, idet Byggesagsafdelingen ikke har indflydelse på dette.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Godkendt.

Punkt 14: Kondemnering af boligen Wissingsmindevej 12, 6640 Lunderskov

15/21560

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen vurderer med baggrund i forvaltningens besigtigelse samt i bygningsundersøgelse, udført af Søren Garde rådgivning, at indeklimaet i boligen Wissingsmindevej 12, 6640 Lunderskov, er forbundet med sundhedsmæssig risiko på grund af vækst af skimmelsvamp i et omfattende omfang.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der nedlægges forbud mod beboelse i boligen Wissingsmindevej 13, 6640 Lunderskov, med virkning fra den 31. maj 2016.

at såfremt der inden den 31. maj 2016 er fremsendt fyldestgørende dokumentation for, at der er foretaget afrensning af skimmelsvampforekomst i tilstrækkeligt omfang, bortfalder forbuddet.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 17. december 2015 besøgt boligen beliggende Wissingsmindevej 12, Lunderskov. Ved besigtigelsen kunne det ikke entydigt konstateres, hvorvidt boligens indeklima var forbundet med sundhedsmæssig risiko. Forvaltningen har efterfølgende rekvireret Søren Garde Rådgivning for en mere tilbundsående undersøgelse.

Søren Garde rådgivning har den 1. februar 2016 gennemført en bygningsundersøgelse af boligen. Ved besigtigelsen deltog lejerne, en repræsentant fra ejer, samt en repræsentant for lejerne fra Kolding Kommune.

På baggrund af undersøgelsen er der konstateret forekomst af skimmelsvamp i omfattende omfang, og det vurderes at ophold og beboelse i boligen kan udgøre sundhedsfare, hvilket er i strid med byfornyelsesloven (LBK nr. 504 af 16. maj 2013).

Forvaltningen har fremsendt partshøring til ejer og lejer med henblik på kondemnering af boligen.

Ejer har i den forbindelse svaret på partshøringen, at *"Kommunen har undersøgt boligen Wissingsmindevej 12 og sendt mig rapport der oplyser en række forhold jeg skal opfylde. Som oplyst pr tlf. har jeg ingen planer om at opfylde alle disse forhold"*.

Kommunen har, jf. Lov om byfornyelse og udvikling af byer, kap. 9 (bekendtgørelse nr. 132 af 5. feb. 2010) pligt til at nedlægge forbud mod benyttelse af boliger (kondemnering), når det vurderes, at fortsat benyttelse kan være forbundet med sundhedsfare.

Ved nedlæggelse af forbud mod beboelse har kommunen pligt til at forestå genhusning, herunder afholdelse af flytteomkostninger, dobbelt husleje i opsigelsesperioden, evt. ekstra husleje gennem 10 år med løbende nedtrækning med 10 % pr. år m.m.

50 % af udgifterne refunderes fra staten via byfornyelsesmidlerne. Hertil kommer udgifterne til tinglysning af kondemneringen.

Såfremt forvaltningen finder en erstatningsbolig, afholder Kolding Kommune flytteomkostningerne.

I tilfælde hvor lejer selv finder en erstatningsbolig, kan kommunen som alternativ til genhusningsudgifterne, yde en engangsgodtgørelse (Lov om byfornyelse § 68 stk. 2). 50 % af udgifterne refunderes fra staten via byfornyelsesmidlerne. Hertil kommer udgifterne til tinglysning.

I en tidligere sag, er der blevet ydet et grundbeløb på 10.000 kr. + 5000 kr./barn.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Godkendt.

Bilag

Punkt 15: Kondemnering af boligen Jernbanegade 20b, 1., 6000 Kolding

15/19624

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen vurderer med baggrund i forvaltningens besigtigelse og i den forbindelse udtagne prøver, at indeklimaet i boligen Jernbanegade 20b, 1. 6000 Kolding, er forbundet med sundhedsmæssig risiko på grund af vækst af skimmelsvamp i et omfattende omfang.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der nedlægges forbud mod beboelse i boligen Jernbanegade 20b, 1., 6000 Kolding med virkning fra den 31. maj 2016.

at såfremt der inden den 31. maj 2016 er fremsendt fyldestgørende dokumentation for, at der er foretaget afrensning af skimmelsvampforekomst i tilstrækkeligt omfang, bortfalder forbuddet.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har henholdsvis den 12. og 26. november 2016 besigtiget boligen beliggende Jernbanegade 20b, 1., 6000 Kolding.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres skimmelsvamp i stuen i et betydeligt omfang (2 – 4 m²) samt i et mindre omfang i en mellemgang.

Det pågældende område i stuen er en gavlvæg, hvor man har fjernet tapetet, men de udtagne prøver, viser at der ikke er udført en tilstrækkelig afrensning for skimmelsvamp.

Ud fra de udtagne prøver og det samlede omfang af skimmelangreb vurderes det, at ophold og beboelse i boligen kan udgøre sundhedsfare, hvilket er i strid med byfornyelsesloven (LBK nr. 504 af 16. maj 2013).

Der er fremsendt partshøring til ejer og lejer med henblik på kondemnering af boligen.

Forvaltningen har været i løbende telefonisk dialog med ejer af ejendommen. Ejer har under hele processen givet udtryk for, at han ønsker at udbedre forholdet. På nuværende tidspunkt er forvaltningen ikke bekendt med, at der er foretaget en udbedring af forholdet.

Ved seneste samtale den 9. marts 2016 med ejer af ejendommen, blev det igen tilkendegivet, at han ønskede at afrense, men afviste at ville dokumentere, hvorvidt en fremtidig afrensningen er udført korrekt.

Det er forvaltningens vurdering, at såfremt der ikke er dokumentation for en korrekt afrensning, må forvaltningen anse forholdet som værende uændret. I den forbindelse har forvaltningen tilbudt at lave en slutdokumentation, hvilket ejer ligeledes har afvist.

Kommunen har, jf. Lov om byfornyelse og udvikling af byer, kap. 9 (bekendtgørelse nr. 132 af 5. feb. 2010) pligt til at nedlægge forbud mod benyttelse af boliger (kondemnering), når det vurderes, at fortsat benyttelse kan være forbundet med sundhedsfare.

Ved nedlæggelse af forbud mod beboelse har kommunen pligt til at forestå genhusning, herunder afholdelse af flytteomkostninger, dobbelt husleje i opsigelsesperioden, evt. ekstra husleje gennem 10 år med løbende nedtrapning med 10 % pr. år m.m.

50 % af udgifterne refunderes fra staten via byfornyelsesmidlerne. Hertil kommer udgifterne til tinglysning af kondemneringen.

Såfremt forvaltningen finder en erstatningsbolig, afholder Kolding Kommune flytteomkostningerne.

I tilfælde hvor lejer selv finder en erstatningsbolig, kan kommunen som alternativ til genhusningsudgifterne, yde en engangsgodtgørelse (Lov om byfornyelse § 68 stk. 2). 50 % af udgifterne refunderes fra staten via byfornyelsesmidlerne. Hertil kommer udgifterne til tinglysning.

I en tidligere sag, er der blevet ydet et grundbeløb på 10.000 kr. + 5000 kr./barn.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Godkendt.

Bilag

Analyseresultater

Besigtigelsesreferat

Punkt 16: Bevillingsstatus pr. 29. februar 2016 for Plan- og Boligudvalget

16/2661

Resumé

Bevillingsstatus pr. 29. februar 2016 for Plan- og Boligudvalget.

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Drift af byggemodninger samt jorder	1.957.000	318.995	16%		
Fælles formål, Kommunale Ejendomme og rengøringsafdeling	-2.131.000	-610.603	29%		
Andre faste ejendomme	220.000	-149.958	-68%		1
Byfornyelse	-1.042.000	-77.845	7%		
Ydelsesstøtte	3.345.000	886.098	26%		
	-3.241.000	-546.559	17%		
I alt	4.420.000	0	0%		
	2.107.000	0	0%		
I alt	5.635.000	-179.872	-3%		

Note:

1: Udgifterne har været mindre end lønfordelingen, hvorfor forbruget står som en indtægt.

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

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

Udlejningsejendomme samt KUA	1.841.000	269.990	15%
	-2.373.000	-340.736	14%
Ejendomme til salg	347.000	70.824	20%
	0	0	0%
I alt	-185.000	78	0%

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

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Forventet forbrugs- procent	Note
Ældreboliger	18.503.000	2.362.187	13%		
	-33.506.000	-5.291.159	16%		
I alt	-15.003.000	-2.928.972	20%		

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

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Forventet forbrugs- procent	Note
Plan- og Boligudvalget	41.000	893	2%		
I alt	41.000	893	2%		

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Godkendt.

Punkt 17: 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 11-04-2016

Godkendt.

Bilag

Samarbejdsaftale ml Kolding Kommunes Byggesagsafdeling og Trekantområdets Brandvæsen

Natur- og Miljøklagenævnet - Trappendalvej 51

Orientering om klage over fjernelse af skeldige og hegn.pdf

Ejendoms- og Boligpolitik - Bygningsvedligeholdelse 2017-2020

Ejendoms- og Boligpolitik, boliger - Bygningsvedligeholdelse 2017-2020

Punkt 18: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Godkendt.

Punkt 19: 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.

<i>Aktivitet</i>	<i>Deltagere</i>
Borgermøde i Vamdrup den 6. marts 2016	Poul Erik Jensen og Knud Erik Langhoff.
Temamøde om helhedsplan for bymidten og Vamdrup den 14. marts 2016	Poul Erik Jensen, Jesper Elkjær, Mølle Lykke Nielsen, Knud Erik Langhoff og Benny Dall.
Borgermøde i Lunderskov den 29. marts 2016	Knud Erik Langhoff og Mølle Lykke Nielsen.
Informationsmøde om lokalplanforslag 0531-18 Ved Agerøvej, Drejensvej og Rytterskolevej - et boligområde den 5. april 2016	Poul Erik Jensen og Knud Erik Langhoff.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-04-2016

Drøftet. Deltagelsen i arrangementerne blev noteret i skemaet.