

# REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 13-06-2016

**Mødedato** Mandag d. 13. juni 2016 kl. 13:00

**Mødested** Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

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

## Indholdsfortegnelse

Status - boligplacering af flygtninge.....	3
Prioritering af grundkapitalmidler, pulje til små almene boliger jf. topartsaftale og ændringsforslag	6
Etablering af "venligboliger".....	13
Orientering om forlængelse af den indgåede anvisningsaftale.....	17
Orientering om indgåelse af særlige udlejningsaftaler om fortrinsret for pendlere.....	18
Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afd. 74, AAB Kolding.....	20
Status på ungdomsboliger i Kolding.....	23
Arealfordeling på Bofællesskabet Bramdrupdam.....	24
Orientering om Råstofplan 2016.....	26
Kommuneplan 2017 - revision af naturudpegninger.....	28
Endelig vedtagelse af lokalplan 0531-18 Ved Agerøvej, Drejensvej og Rytterskolevej og tillæg 47...	30
Endelig vedtagelse af lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej og Tøndervej.....	34
Endelig vedtagelse af lokalplan 0522-14, Samsøvej og Langøvej og tillæg 25.....	40
Fremlæggelse af forslag til tillæg 51 til Kommuneplan 2013 Stadionvej 45.....	43
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0531-19 Ved Sletteskovvej og kommuneplantillæg 52 i 8 uger	46
Synopsis lokalplan 0813-72 Lykkegårdsvej, CF-Grunden.....	49
Sognehus ved Dalby Kirke.....	51
Borgerplan Vamdrup.....	53
Kriterier for tildeling af byfornyelsesstøtte i 2016.....	56
Sagsbehandlingstider på byggesager.....	60
Status på budgetlægning 2017, samt overslagsårene 2018-2020 for Ejendoms- og Boligpolitik.....	62
Budget 2017 med overslagsår 2018-2020 med ændringsforslag.....	64
Budget 2017, takster for Ejendoms- og Boligpolitik.....	66
Bevillingsstatus pr. 30. april 2016 for Plan- og Boligudvalget.....	68
Ejendoms- og Boligpolitik, bevillingskontrol primo 2016.....	70
Orienteringspunkter.....	71
Orientering fra formanden.....	72
Deltagelse i aktiviteter.....	73

# Punkt 1: Status - boligplacering af flygtninge

15/13480

## Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen giver med denne sag en status for boligplaceringen af flygtninge, herunder i forhold til antallet af permanente og midlertidige boligplaceringer af flygtninge samt det forventede fremtidige boligbehov. Nærværende statusorientering kan danne baggrund for de politiske beslutninger, der skal træffes i relation til mulighederne for etablering af boliger til flygtninge, som følger af den indgåede topartsaftale mellem regeringen og KL.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

På byrådsmødet den 18. maj 2015 blev der besluttet en række kriterier og principper for boligplacering af nyankomne flygtninge, herunder at der skulle gøres brug af anvisningsretten til almene boliger og at ledige ældreboliger skulle bringes i anvendelse til indkvartering af flygtninge. Det blev ligeledes besluttet, at By- og Udviklingsforvaltningen skulle arbejde videre med konkrete emner for anskaffelse af og/eller ombygning af ejendomme til boligplacering af flygtninge og fremlægge konkrete cases med anlægs- og driftsbudgetter til politisk stillingtagen.

Nedenfor oplystes de tiltag, som forvaltningen har aktiveret og arbejdet med for at skaffe boliger til flygtninge:

- Forvaltningen har indgået aftale med kommunens boligorganisationer om en forlængelse af den indgåede anvisningsaftale – se sag nr. 4.
- Ledige ældreboliger er taget i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge
- Et flertal i Byrådet besluttede den 31. august 2015, at der skulle arbejdes videre med opkøb af et mindre antal boligejendomme til boligplacering af flygtninge og bemyndigede samtidig forvaltningen til at opkøbe op til 5 ejendomme inden for en ramme på 8 mio. kr. Dette resulterede i opkøb af 2 ejendomme beliggende henholdsvis Mejerivej 2 i Ødis og Hoppesvej 112 i Vonsild.
- Forvaltningen har fremlagt en konkret case om delvis ibrugtagning af Landerupgård til midlertidig boligplacering af flygtninge, og Byrådet besluttede den 31. august 2015 at klargøre og bringe 33 pladser på Landerupgård i anvendelse. Efterfølgende har et flertal i Byrådet den 25. april 2016 forhåndsgodkendt at bringe yderligere bygninger på Landerupgård i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge, såfremt det bliver nødvendigt (yderligere op til 66 pladser).
- Forvaltningen har fremlagt et forslag til ombygning af den kommunale ejendom Engbo i Hejls til permanente boliger til flygtninge. Plan- og Boligudvalget besluttede den 11. april 2016 at afvente udviklingen de kommende måneder – herunder i forhold til udmøntningen af aftalen mellem regeringen og KL – før der tages endeligt stilling til en eventuel ombygning af Engbo til flygtningeformål. På fællesmødet mellem Økonomiudvalget og Plan- og Boligudvalget den 23. maj 2016 blev det besluttet at ansøge om tilskud fra puljen på 150 mio. kr. til etablering af midlertidige boliger til flygtninge.

- Forvaltningen har udarbejdet et forslag til udmøntning af topartsaftalen mellem regeringen og KL for så vidt angår initiativer vedrørende etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge – se sag nr. 2.
- Forvaltningen har til Plan- og Boligudvalgsmødet den 13. juni 2016 udarbejdet en sag vedr. mulighederne for etablering af ”Venligboliger” – se sag nr. 3.

#### *Status - behov for boliger til flygtninge*

Kolding Kommunes flygtningekvote for 2016 udgør 267 personer og kvoten løber fra 1. marts 2016 til 28. februar 2017. Kommunen har i de 4 første måneder af kvoteperioden modtaget i alt 46 flygtninge, hvilket svarer til ca. halvdelen af de flygtninge, som kommunen burde have modtaget indtil nu, såfremt modtagelsen af flygtninge havde været jævnt fordelt. Af nedenstående oversigt fremgår antallet af flygtninge som kommunen indtil nu har modtaget af 2016-kvoten.

(221 tilbage af kvoten)	Marts 2016	April 2016	Maj 2016	Juni 2016
Enlige	9	2	5	5
Enlige med børn		1 (+1 barn)	1 (+1 barn)	1 (+1 barn)
Ægtepar	1			
Par med børn	1 (+2 børn)		1 (+1 barn)	3 (+4 børn)
<b>I alt personer</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>17</b>

På baggrund af ovenstående kan det oplyses, at kommunen mangler at modtage ca. 221 flygtninge de kommende 8 måneder, svarende til gennemsnitligt ca. 28 flygtninge pr. måned frem til 28. februar 2017.

Udlændingestyrelsen har allerede meldt ud, at Kolding Kommune må forvente at skulle modtage ca. 230 flygtninge i 2017-kvoten.

#### *Status for midlertidige og permanente boligplaceringer i kommunale ejendomme og almene ældreboliger*

Som oplyst indledningsvist har forvaltningen jf. Byrådets beslutning af 18. maj 2015 taget ledig kapacitet på ældreboligområdet i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge, ligesom en del af Landerupgård (33 pladser) er klargjort til midlertidig boligplacering af flygtninge. Herudover forhåndsgodkendte et flertal i Byrådet den 25. april 2016, at bringe yderligere 66 pladser på Landerupgård i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge, såfremt det bliver nødvendigt. Af nedenstående oversigt over midlertidige boligplaceringer fremgår det, at der fortsat er ledig kapacitet i puljen af tomme ældreboliger, ligesom Landerupgård endnu ikke er taget i anvendelse.

#### **Midlertidige boligplaceringer i kommunale ejendomme og almene ældreboliger pr. primo maj 2016**

	Pladser i alt:	Pladser pt. optaget:	Ledige pladser:
<b>Ældre boliger:</b>			
Christiansfeld	10	2	8
Stepping	10	0	10
Lunderskov	2	2	0
Kolding	6	5	1
Sjølund	12	4	8
Viuf/Alminde	8	2	6

<b>Landerupgård</b>	33 (+66)	0	33
<b>I alt</b>	<b>81 (+66)</b>	<b>15</b>	<b>66 (+66)</b>

I forhold til tidshorizonten for ibrugtagning af Landerupgård til midlertidig boligplacering af flygtninge oplyses det af Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, at det med baggrund i refusionsreglerne vil være hensigtsmæssigt at afvente med ibrugtagning af Landerupgård indtil der kan boligplaceres minimum 20 flygtninge på en gang, og at dette forventeligt vil kunne ske pr. 1. september 2016.

De to ejendomme på henholdsvis Mejerivej 2 i Ødis og Hoppesvej 112 i Vonsild som kommunen tilbage i november 2015 overtog og efterfølgende istandsatte til permanente boliger til flygtninge har indledningsvist været vanskelige at udleje til flygtninge, der i stedet har fundet alternative bomuligheder. Senest har der dog været flygtninge som har ønsket at leje værelserne, og begge ejendomme er pr. 1. juni 2016 fuldt udlejede.

Ud over ovenstående boligplaceringer i kommunale ejendomme og almene ældreboliger har en stor del af de flygtninge, som kommunen har modtaget indtil nu, fået anvist en almen familiebolig jf. den indgåede anvisningsaftale. Således har kommunen i perioden fra 1. juni 2015 og frem til medio maj 2016 gjort brug af anvisningsretten til ca. 60 ledige familieboliger. Den indgåede anvisningsaftale udløber principielt den 31. maj 2016, men boligorganisationerne har indvilliget i at forlænge aftalen for yderligere et år frem til 31. maj 2017. Det forventes således at kommune i den nye aftaleperiode kan anvise flygtninge til yderligere ca. 60 almene familieboliger.

#### *Forvaltningens vurdering*

Som det fremgår af ovenstående råder kommunen pt. over ca. 66 ledige midlertidige boliger/pladser, hvilket dog skal ses i sammenhæng med, at kommunen i de første måneder af 2016-kvoten kun har modtaget ca. halvdelen af de flygtninge, som kommunen i henhold til kvoten burde have modtaget. Således forventes kommunen i den resterende kvoteperiode at skulle modtage ca. 28 nye flygtninge hver måned, svarende til at den ledige kapacitet af allerede klargjorte pladser kan være opbrugt i løbet af 2,5 måneder, hvis der ikke i samme periode tilbydes andre boliger. Såfremt det det bliver nødvendigt, kan der i henhold til Byrådets forhåndsgodkendelse klargøres yderligere 66 pladser på Landerupgård, hvilket medfører at boligbehovet potentielt kan dækkes i yderligere 2,5 måneder via midlertidige boligtilbud. Hertil kommer at kommunen forventeligt kan gøre brug anvisningsretten til ca. 80 almene familieboliger (permanente boliger) i den kommende 12-måneders periode.

På baggrunde af ovenstående vurderes det, at boligsituationen for nuværende ser fornuftig ud, dog er det fortsat vigtigt, at der kontinuerligt tilvejebringes yderligere boligtilbud – meget gerne permanente boliger såfremt det er muligt.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

## **Punkt 2: Prioritering af grundkapitalmidler, pulje til små almene boliger jf. topartsaftale og ændringsforslag til budget 2017**

16/8325

### **Resumé**

Plan- og Boligudvalget besluttede på mødet den 8. februar 2016, at anmode forvaltningen om at udarbejde et oplæg til disponering af de resterende afsatte midler til grundkapital for 2016 og 2017..

Herudover har Plan- og Boligudvalget den 11. april 2016 (sag nr. 9) besluttet, at forvaltningen senest på junimødet skal fremlægge et forslag til udmøntning af topartsaftalen for så vidt angår initiativer vedr. små almene boliger målrettet flygtninge.

Kommunerne skal senest den 15. juni 2016 indsende ansøgning om tilskud fra en pulje på 640 mio. kr. til medfinansiering af små almene boliger. På et fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan- og Boligudvalget den 23. maj 2016 blev det besluttet at ansøge om en andel af tilskudsrammen svarende til 200 boliger. Det blev samtidig besluttet, at Plan- og Boligudvalget udpeger hvilke konkrete projekter, der skal arbejdes videre med – dog således, at de endelige tilsagn som sædvanligt besluttes af Byrådet - ligesom det blev pålagt Plan- og Boligudvalget at fremsende ændringsforslag til budget 2017 vedrørende afsættelse af yderligere midler til grundkapitalindskud.

Ved at se ovennævnte sager i sammenhæng, skabes der mulighed for at sammentænke etableringen af små almene boliger målrettet flygtninge med etableringen af nye almene familieboliger og naturligvis de ungdomsboligprojekter, der er undervejs, ligesom der som konsekvens heraf må tages stilling til eventuelle ændringsforslag til budget 2017 vedr. afsættelse af yderligere grundkapitalindskud.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at de i sagsfremstillingen anførte forslag til opførelse af nye almene boliger drøftes,

at de i sagsfremstillingen foreslåede kriterier for udvælgelse af projektlokaliteter til små, almene boliger godkendes

at der sker udpegning af hvilke projektlokaliteter, der skal arbejdes videre med,

at forvaltningen bemyndiges til at indgå i nærmere drøftelser med boligorganisationerne med henblik på at konkretisere forslagene – og med udgangspunkt i forslaget til fordeling af antal og typer af boliger jævnfør tabel 3 og 4,

at der udarbejdes ændringsforslag til budget 2017 vedrørende afsættelse af yderligere 25 mio. kr. i grundkapital, fordelt med 10 mio. kr. i 2018 og 15 mio. kr. i 2019.

### **Sagsfremstilling**

#### *Indmeldte forslag om nybyggeri fra boligorganisationerne*

Tilbage i februar måned 2016 fremlagde forvaltningen i forlængelse af afholdelsen af styringsdialogmøderne med boligorganisationerne et punkt i Plan- og Boligudvalget indeholdende oplysninger om boligorganisationernes ønsker og forslag til nybyggeri samt en oversigt over afsatte, forbrugte og disponerede midler til grundkapital. De fremsatte forslag var indsamlet på baggrund af en indkaldelse af forslag og ideer tilbage i efteråret 2014 suppleret med en opsamling af nye forslag i forbindelse med styringsdialogmøderne. Forslagene fremgår af bilag 1. Plan- og Boligudvalget besluttede i den forbindelse, at anmode forvaltningen om at udarbejde et oplæg til disponering af de resterende midler til grundkapitalindskud for 2016 og 2017.

Kommunen har på nuværende tidspunkt givet konkrete tilsagn til en række af de indmeldte projekter, ligesom kommunen over for boligorganisationerne har tilkendegivet, at kommunen vil se positivt på andre projekter. De allerede tildelte og disponerede projekter fremgår af nedenstående tabel 1.

Tabel 1:

Budget:	2015	2016	2017	2018	Note
Ramme	17.996	15.100	16.116	16.000	
Grundkapital afsat i budget 2016			8.000		
Grundkapital afsat i budget 2016 - set i sammenhæng med jordsalg		10.000			
Afsat til kapitaltilførsel i budget 2016					1
Afløst grundkapital ifm. daginst.				11.000	
Tilbagebetalinger diverse	299				
Tilbagebetalt Kløverhøj - øremærket til Lejerbo i Eltang og Vonsildmølle			4.500		
Ramme overført fra foregående år	-	15.851	-	-	
Ramme overført til næste år	15.851	-	-	-	
<b>Samlet ramme</b>	<b>2.444</b>	<b>40.951</b>	<b>28.616</b>	<b>27.000</b>	
<b>Fordelt til:</b>					
Vifdam (familieboliger) - AAB		1.167			
Ndr. Ringvej 1 (familieboliger) - Domea		16.597			
Kløvkær (familieboliger) - Lejerbo	2.443	4.843			
Kolding Åpark/Campus Living (ungdomsboliger) - Lejerbo					2
Teglgårdsvej 23 og 25 (ungdomsboliger) - Domea		8.000			
Teglgårdsvej 27 og 27A (ungdomsboliger) - Domea				5.430	
Teglgårdsvej 21 (ungdomsboliger) - Lejerbo				2.935	
<b>Disponeret til:</b>					
Klostergården (familieboliger) - Domea			16.116		
Gimbelgrunden - AAB				7.635	
Christiansfeld gl. skole (familieboliger) - Domea		5.100			
Lykkegårdsvej/Kløvkærgrunden (familieboliger) - AAB				11.000	
Ny Eltang (familieboliger) - Lejerbo			2.000		
Vonsildmølle-grunden (familieboliger) - Lejerbo			2.500		
<b>Samlet fordelt ud</b>	<b>2.443</b>	<b>35.707</b>	<b>20.616</b>	<b>27.000</b>	
<b>Rest til fordeling</b>	<b>1</b>	<b>5.244</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>	

\*Det bemærkes, at beløbene markeret med rødt er øremærket til projekter med Lejerbo som bygherre.

\*\*Projektet på Lykkegårdsvej/Kløvkærgrunden dækker over et mageskifte, hvor kommunen opfører en ny stor daginstitution på Lykkegårdsvej mod at AAB kan opføre ca. 55 familieboliger fordelt på Kløvkærgrunden og i Ny Eltang.

Forvaltningen har foretaget en nærmere vurdering af de resterende forslag og har i den sammenhæng forholdt sig til både almenboligstrategien, de nye fokusområder for Plan- og Boligudvalget og øvrige planlægningsmæssige forhold.

I forhold til fokusområdet ”bosætning”, er der besluttet en klar retning for perioden 2016-2017:

*”Under fokusområdet ”Bosætning” vil der være særligt fokus på at sikre et mangfoldigt udbud af boligtyper og -former – kort sagt: Boliger til alle. Det betyder, at der arbejdes i hele spændet mellem at sikre billige boliger til en stadigt stigende målgruppe af lavindkomstmottagere og til mere eksklusive boliger i eksempelvis Design City og det nye marina- og boligområde. I forhold til kommunens geografi skal der arbejdes på at styrke bosætningen i hele kommunen – og med sigte på at sikre sammenhæng og understøtning af servicetilbud (skoler, daginstitutioner mv.). Almene boliger bør fortsat indtænkes som kick start af nye boligområder – ligesom der kan arbejdes med almene boliger som en form for ”omdriftboliger” til fortætning og fornyelse af eksisterende boligområder. De almene boligselskaber forventes at bidrage til udbuddet af billige boliger inden for politikperioden.”*

På baggrund af en vurdering af de fremsatte forslag ud fra ovenstående, anbefaler forvaltningen, at der med baggrund i de resterende afsatte midler arbejdes videre med følgende forslag til nybyggeri (se evt. bilag 1):

- *Familieboligprojekt i Ny Eltang, Lejerbo Kolding:*

Der har tidligere været drøftelser med Lejerbo om, at en del af de midler, som blev tilbagebetalt til kommunen fra salget af Kløverhøj kunne anvendes som en kick start af Eltang-udstykningsen. Projektet omhandler i alt ca. 25 almene familieboliger, hvoraf de 10 kan finansieres via de 2 mio. kr. som Lejerbo har betalt tilbage til kommunen (se med rødt i tabel 1). Kolding Kommune er grundejer. Kan udgøre en kick start sammen med AAB’s projekt i Ny Eltang.

- *Familieboligprojekt i Vamdrup*

Opførelse af ca. 20 almene familieboliger på en ikke nærmere bestemt lokalitet i Vamdrup. Der har været flere lokaliteter i spil i Vamdrup – Stadiongrunden, Østergade 42 og Nørregade 9.

- *Nyborgvej afd. 82, AAB:*

Ejendommen indeholder 24 ungdomsboliger, der grundet udlejningsvanskeligheder ønskes ommærket/ombygget til 6 familieboliger. Der er tale om en ældre sag der er startet op ved Landsbyggefonden helt tilbage i 2003, og som forvaltningen har været i dialog med AAB om i gennem længere tid – bl.a. ved styringsdialogmøderne. Det har været en yderst kompliceret proces som nu er tæt på sin afslutning, idet AAB og Landsbyggefonden er enige om hvordan sagen skal håndteres. Sagen forventes færdigbehandlet mellem Landsbyggefonden og AAB i indeværende år og vil forventeligt forudsætte en grundkapitaludgift for kommunen på ca. 1.000.000 kr. samt yderligere en udgift på ca. 420.000 kr. i form af kommunens bidrag til kapitaltilførsel. Såfremt projektet ikke snarligt gennemføres, frygter AAB at projektet vil komme ”bag i køen” ved Landsbyggefonden, hvilket AAB’s hovedbestyrelse henset til den lange sagsbehandlingsproces ønsker at undgå. Det kan desuden oplyses, at afdelingen ikke har henlagt særligt til vedligeholdelse, da man har afventet renoerings- /ombygningsprojektet ved Landsbyggefonden.

- *Andre familie- og ungdomsboligprojekter der indgår i kombination med projekter indeholdende små almene familieboliger målrettet flygtninge – se nedenfor under topartsaftale.*

#### *Topartsaftale – små almene familieboliger*

Regeringen og KL indgik den 18. marts 2016 en topartsaftale med KL om rammerne for kommunernes arbejde med integration af flygtninge - herunder med henblik på at sikre bedre betingelser for kommunerne til at bl.a. at etablere permanente boliger til flygtninge.

Umiddelbart efter topartsaftalens indgåelse, besluttede Plan- og Boligudvalget den 11. april 2016 (sag nr. 9), at forvaltningen senest på junimødet skal fremlægge et forslag til udmøntning af topartsaftalen for så vidt angår initiativer vedr. små almene boliger målrettet flygtninge, og at boligorganisationerne forinden anmodes om at fremsende ideer og konkrete forslag til projekter med en frist på ca. 14 dage. Boligorganisationerne blev i den forbindelse bedt om at iagttage et ønske om 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 blev boligorganisationerne anmodet om at tage hensyn til en langsigtet fremtidig anvendelse, såfremt behovet for boliger til flygtninge på sigt aftager.

Topartsaftalen er nu delvis udmøntet og Folketingets Finansudvalg har den 4. maj 2016 vedtaget aktstykket 82 og givet bevillingsmæssig hjemmel til puljen på 640 mio. kr. til medfinansiering af små almene boliger, der kan målrettes flygtninge. Den udmeldte ramme for Kolding Kommune er oplyst til 171 boliger, svarende til et samlet tilskud på i alt 10.484.647 kr.

Kommunerne skal senest den 15. juni 2016 indsende ansøgning om tilskud fra puljen, og derfor fremlagde By- og Udviklingsforvaltningen en principalsag til fællesmødet mellem Økonomiudvalget og Plan- og Boligudvalget den 23. maj 2016. På fællesmødet blev det besluttet at ansøge om en andel af tilskudsrammen svarende til 200 boliger. Det blev samtidig besluttet, at Plan- og Boligudvalget udpeger hvilke konkrete projekter, der skal arbejdes videre med – dog således, at de endelige tilsagn som sædvanligt besluttet af Byrådet - ligesom det blev pålagt Plan- og Boligudvalget at fremsende ændringsforslag til budget 2017 vedrørende afsættelse af yderligere midler til grundkapitalindskud.

Det forventes, at kommunen senest 5. juli 2016 får tilbagemelding fra ministeriet på, hvor stor en andel af rammen, som kommunen får tildelt.

Boligorganisationerne AAB, Lejerbo og Vamdrup Boligselskab har på baggrund af den indgåede topartsaftale meldt ind med forslag til opførelse af samlet set ca. 340 små almene boliger fordelt på forskellige lokaliteter i kommunen. Forslagene fremgår af bilag 2.

Forvaltningen har lagt følgende kriterier til grund for udvælgelsen blandt de indmeldte projekter:

- *Spredning* - at der ikke etableres uforholdsmæssigt mange små, billige boliger på samme lokalitet.
- *Tilknytning* – at boligerne indgår i kombination med andre projekter/boligtyper for at opnå en vis volumen.
- *Fordeling* - at kombinerede projekter med små almene boliger og almene familieboliger lever op til kriteriet om at mindst halvdelen af boligerne er mindre end 55 m<sup>2</sup>
- *Fremtidig anvendelse* – at der tages højde for fremtidige anvendelsesmuligheder såfremt flygtningepresset på sigt aftager/udebliver.
- *”Hulfyldning”* – at de små almene boliger kan indgå som et delelement i bestræbelserne på at realisere projekter på grunde, som boligorganisationerne allerede ejer.

Forvaltningen har på baggrund af ovenstående kriterier foretaget en nærmere vurdering af de indkomne forslag, herunder de planlægningsmæssige forhold og har udvalgt følgende forslag indeholdende små almene boliger, som det anbefales at arbejde videre med. I flere af projekterne foreslår forvaltningen, at de små almene boliger kombineres med almene familieboliger eller ungdomsboliger – og det skal understreges, at forslagene nedenfor er et resultat af, at forvaltningen har bearbejdet de indsendte forslag fra boligorganisationerne.

Forvaltningen har efterfølgende orienteret de enkelte boligorganisationer om forvaltningens bearbejdning og forslag, og har ikke modtaget kommentarer, som giver anledning til at ændre anbefalingen.

#### *AAB, Kolding - Gimbelgrunden*

Der er allerede givet tilsagn til AAB om opførelse af et ungdomsboligprojekt på Gimbelgrunden. Forvaltningen foreslår, at antallet af ungdomsboliger fastsættes til ca. 90 ungdomsboliger og at der derudover etableres ca. 40 små almene familieboliger målrettet flygtninge. De små almene familieboliger kan evt. senere benyttes til studerende/unge, såfremt flygtningepresset på sigt aftager. Det kan ligeledes overvejes at opføre ca. 10 ”stay”-boliger, som en del af projektet. ”Stay”-boliger er mindre almene familieboliger, som især er målrettet unge, som er på vej til eller har færdiggjort deres studie - og som ønsker at blive boende i området.

*AAB har i deres forslag ønsket at opføre i alt ca. 110 ungdomsboliger og ca. 40 små almene familieboliger.*

#### *AAB, Kolding - Bertram Knudsens Vej (AAB er grundejer)*

Opførelse af ca. 40 små almene familieboliger målrettet flygtninge og ca. 40 ”almindelige” familieboliger. De små almene familieboliger kan eventuelt senere benyttes som ungdomsboliger i tilknytning til gymnasiet, såfremt flygtningepresset på sigt aftager. Da grunden er beliggende i nærheden af sygehuset, kan det ligeledes her overvejes at opføre ca. 20 ”stay”-boliger (turnus-boliger) som en del af projektet. Med dette forslag får kommunen løst en udfordring med, at AAB for mange år siden har fået Byrådets godkendelse til at erhverve grunden uden at have modtaget grundkapitalindsud til opførelse af boliger på grunden.

*AAB har i forbindelse med drøftelsen af dette projekt anført, at såfremt der opføres ca. 40 små almene familieboliger og ca. 40 ”almindelige” familieboliger vil grunden ikke være fuldt bebygget. AAB ønsker derfor, at der inden for 3-4 år kan opføres yderligere ca. 40 ”almindelige” familieboliger på grunden som led i en samlet plan.*

#### *AAB, Kolding – Bredgade 29-31 (det skæve hus – privat grundejer)*

Opførelse af ca. 20 små almene familieboliger målrettet flygtninge. På sigt vil boligerne kunne benyttes til studerende eller singler som gerne vil bo i centrum.

#### *Lejerbo, Kolding – Kolding Åpark*

Opførelse af ca. 35 små almene familieboliger og ca. 35 nye ungdomsboliger som etape 2 til Campus Living. De små almene familieboliger kan evt. senere benyttes som ungdomsboliger, såfremt flygtningepresset på sigt aftager. Det kan ligeledes overvejes at opføre ca. 10 ”stay”-boliger som en del af projektet. Med dette forslag bliver byggefeltet med ungdomsboliger færdiggjort.

#### *Lejerbo, Kolding – naboareal til møllegrunden, Vonsildvej, Vonsild*

Opførelse af ca. 8 små almene familieboliger i nær tilknytning til Lejerbos eksisterende afdeling 732-0 Mølleparken og det kommende projekt på Vonsild Mølle-grunden.

#### *Kuben på vegne af Lejerbo, Kolding – Warmingsgade*

Opførelse af ca. 22 små almene familieboliger og ca. 18 ”almindelige” familieboliger. Boligselskabet Kolding har tidligere meldt ind med et projekt på den pågældende adresse men har ikke ønsket at indgå i et projekt indeholdende små almene familieboliger målrettet flygtninge.

Af nedenstående tabel fremgår en opsummering over de bearbejdede forslag til projekter indeholdende små almene familieboliger.

Tabel 2

AAB	Kvm.	Antal
<b>Gimbegrunden</b>		
Små almene familieboliger	40	40
Yderligere ungdomsboliger op til 90 stk. i alt	45	20
Start/turnus-boliger	54	10
<b>Bertram Knudsens Vej</b>		
Små almene familieboliger	40	40
"Almindelige" familieboliger	100	40
Start/turnus-boliger	54	20
<b>Bredgade</b>		
Små almene familieboliger	40	20
<b>Lejerbo</b>		
<b>Design City</b>		
Små almene familieboliger	40	35
Ungdomsboliger	45	35
Start/turnus-boliger	54	10
<b>Vonsild Mølle</b>		
Små almene familieboliger	40	8
<b>Warmingsgade</b>		
Små almene familieboliger	40	22
"Almindelige" familieboliger	100	18

En nærmere fastlæggelse af størrelserne på de små almene familieboliger afhænger af huslejeniveauet på boligerne, da det er afgørende, at flygtningene selv har økonomi til at betale lejeudgiften. Jf. Bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge”, er der afsat en ramme til Kolding Kommune på i alt 10.484.647 kr. svarende til 171 boliger og et tilskud på 61.170 kr. pr. bolig. Tilskuddet ydes til hel eller delvis dækning af den kommunale grundkapital, og tilskuddet udgør et fast beløb pr. bolig, svarende til 75% af grundkapitalen for en bolig på 40 m<sup>2</sup>. Boligerne kan inden for nærmere beskrevne rammer opføres både større og mindre end de forudsatte 40 m<sup>2</sup>, og såfremt boligerne opføres med et yderst begrænset areal på ca. 30 m<sup>2</sup>, vil det statslige tilskud kunne dække hele kommunens grundkapitaludgift. Det er en forudsætning for at opnå tilskud, at mindst halvdelen af de boliger, hvortil der ydes tilskud har et bruttoareal på mindre end 55 m<sup>2</sup> opgjort for hvert tilsagn. Såfremt mindst halvdelen af boligerne omfattet af tilsagnet er under 55 m<sup>2</sup>, giver reglerne således mulighed for også at opnå tilskud til grundkapitaludgiften i større (almindelige) familieboliger, svarende til at tilskuddet kan dække hele kommunens grundkapitaludgift på de ”første” 30 m<sup>2</sup> i hver af disse boliger. Samtlige forslag til kombinerede projekter med små almene boliger og almene familieboliger lever op til kriteriet om at mindst halvdelen af boligerne er mindre end 55 m<sup>2</sup>.

For at få et overblik over den samlede økonomi og antal boliger har det været nødvendigt for forvaltningen at udarbejde en detaljeret skitse med fordeling af antal boliger og boligtyper – men generelt skal det bemærkes, at forvaltningens forslag til projekter, herunder fordeling af boligtyper, boligantal, boligstørrelser mv. må afhænge af en nærmere drøftelse med boligorganisationerne. Hensigten med forvaltningens anbefalinger/forslag er at opnå en politisk tilkendegivelse og rammesætning for den videre proces med boligorganisationerne. Der er således frit politisk råderum til at tage projekter ud, tilføje projekter og justere i den indbyrdes fordeling af antal og typer af boliger. I forhold til boligorganisationerne vil forvaltningen være tydelige i forventningsafstemningen, således at der ikke tale om en præcis ”øremærkning” og fordeling af grundkapitalmidler til bestemte boligorganisationer eller projekter på nuværende tidspunkt.

#### *Økonomiske konsekvenser og ændringsforslag til budget 2017*

Af tabel 1 ”budget for afsatte grundkapitalmidler” fremgår det, at de uforbrugte midler til grundkapitalindskud pt. andrager ca. 13,2 mio. kr. fordelt over 2016 og 2017, når der tages højde for allerede forbrugte og disponerede midler. De resterende midler kan fordeles til andre projekter og/eller bruges til finansiering af kommunens andel af grundkapitaludgifterne i forbindelse med etableringen af små almene familieboliger målrettet flygtninge jf. topartsaftalen. Af nedenstående tabeller fremgår en opsummering af de projekter, som forvaltningen foreslår, at der arbejdes videre på med angivelse af forventede grundkapitaludgifter.

Tabel 3

	Kvm	Antal	Rammebeløb inkl energitillæg pr. m2	Anskaffelsessum	Grundkapitaludgift
<b>AAB</b>					
<b>Nyborgvej afd. 82 (ombygning)</b>					
24 ungdomsboliger ombygges til 6 familieboliger					1.000.000
				-	-
<b>Lejerbo</b>					
<b>Ny Eltang</b>					
Almene familieboliger (ud over de afsatte 2. mio. kr.)	100	15	20.460	30.690.000	3.069.000
				-	-
<b>Ukendt</b>					
<b>Vamdrup</b>					
Almene familieboliger	100	20	20.460	40.920.000	4.092.000
				-	-
<b>I alt</b>					8.161.000

Tabel 4

	Kvm	Antal	Rammebeløb inkl energitillæg pr. m2	Anskaffelsessum	Grundkapitaludgift
<b>AAB</b>					
<b>Gimbegrunden</b>					
Små almene familieboliger	40	40	20.460	32.736.000	3.273.600
Yderligere ungdomsboliger op til 90 stk. i alt	45	20	24.460	22.014.000	2.201.400
Stay/turnus-boliger	54	10	20.460	11.048.400	1.104.840
				-	-
<b>Bertram Knudsens Vej</b>					
Små almene familieboliger	40	40	20.460	32.736.000	3.273.600
"Almindelige" familieboliger	100	40	20.460	81.840.000	8.184.000
Stay/turnus-boliger	54	20	20.460	22.096.800	2.209.680
				-	-
<b>Bredgade</b>					
Små almene familieboliger	40	20	20.460	16.368.000	1.636.800
				-	-
<b>Lejerbo</b>					
<b>Design City</b>					
Små almene familieboliger	40	35	20.460	28.644.000	2.864.400
Ungdomsboliger	45	35	24.460	38.524.500	3.852.450
Stay/turnus-boliger	54	10	20.460	11.048.400	1.104.840
				-	-
<b>Vonsild Mølle</b>					
Små almene familieboliger	40	8	20.460	6.547.200	654.720
				-	-
<b>Warmingsgade</b>					
Små almene familieboliger	40	22	20.460	18.004.800	1.800.480
"Almindelige" familieboliger	100	18	20.460	36.828.000	3.682.800
				-	-
<b>I alt excl. tilskud</b>					35.843.610
Tilskud svarende til 171 små almene familieboliger					10.484.647
<b>I alt efter tilskud</b>					25.358.963

En gennemførelse af projekterne ovenfor (projekterne i tabel 1 er ikke medregnet) vil samlet set medføre, at der etableres 165 små almene familieboliger, yderligere 93 nye "almindelige" familieboliger, 40 nye start/turnus-boliger og 55 nye ungdomsboliger. Der vil desuden ske en ombygning af 24 ungdomsboliger til 6 familieboliger.

Såfremt kommunens kvote på 171 (muligvis op til 200) små almene familieboliger ikke udnyttes fuldt ud jf. ovenstående foreslås det, at benytte de resterende kvoter til finansiering af de "første" 30 m2 i nogle af de "almindelige" familieboliger, som opføres under samme tilsagn.

Af nedenstående tabel 5 fremgår en beregning over grundkapitaludgifterne forbundet med gennemførelsen af alle projekterne fratrukket de resterende afsatte grundkapitalmidler og tilskud svarende til 171 små almene boliger. Som det fremgår mangler der således en finansiering på ca. 20,3 mio. kr. for at kunne gennemføre alle projekterne

Tabel 5

	Grundkapitaludgifter
Grundkapital til projekter indeholdende bl.a. små almene boliger	35.843.610
Tilskud svarende til 171 små almene familieboliger	10.484.647
Grundkapital til rene familieboligprojekter	8.161.000
Resterende afsatte grundkapitalmidler	13.244.000
<b>Rest til finansiering</b>	<b>20.275.963</b>

Forvaltningen anbefaler derfor i henhold til Økonomiudvalgets beslutning af 23. maj 2016, at Plan- og Boligudvalget fremsender ændringsforslag til budget 2017 vedrørende afsætning af yderligere 25 mio. kr. til grundkapitalindsat fordelt med 10 mio. kr. i 2018 og 15 mio. kr. i 2019.

Ovenstående forslag til afsætning af yderligere midler ud over restfinansieringen på ca. 20,3 mio. kr. skal ses i sammenhæng med, at der uundgåeligt vil ske tilpasninger af de forskellige projekter, ligesom der kan opstå nye projekter/muligheder, der ikke er behandlet i nærværende sag, men som bør forfølges. Herudover er der ikke ved beregningen af grundkapitaludgiften for de respektive projekter taget højde for den årlige regulering af rammebeløbet.

Såfremt der ikke afsættes yderligere grundkapitalmidler, der kan dække restfinansieringen til forvaltningens forslag, er der behov for en politisk tilkendegivelse af, hvilke projekter der skal arbejde videre med.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Udvalget drøftede det fremlagte forslag og godkender de foreslåede kriterier jævnfør 2. ”at”. Det blev samtidig besluttet at arbejde videre med de i sagsfremstillingen udpegede projektlokaliteter, hvor forvaltningen blev bemyndiget til at indgå i nærmere drøftelser med boligorganisationerne om disse ud fra forslaget til fordeling af antal og typer af boliger (tabel 3 og 4). Endelig blev det godkendt, at der udarbejdes et ændringsforslag til budget 2017 på i alt 25 mio. kr. til grundkapitalindsat.

### **Bilag**

Bilag 1.

Bilag 2

## Punkt 3: Etablering af "venligboliger"

16/7106

### Resumé

Byrådsmedlemmerne Merete Due Paarup (V) og Lis Ravn Ebbesen (F) har anmodet Arbejdsmarkedsudvalget og Plan- og Boligudvalget om at tage drøfte et konkret forslag vedr. "venligboliger":

*"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".*

På Plan- og Boligudvalgsmødet den 4. april blev det besluttet at pålægge forvaltningen at belyse mulighederne for at skabe grundlaget for etablering af "venligboliger" i Kolding Kommune.

By- og Udviklingsforvaltningen har gransket mulighederne nærmere og kan konstatere, at der er en række opmærksomhedspunkter.

Såfremt Plan- og Boligudvalget ønsker at fremme forslaget, foreslås det, at der indsendes ansøgning til den statslige pulje til finansiering af midlertidige boligtilbud.

Såfremt der bevilges midler fra puljen, skal det undersøges nærmere, hvordan ordningen rent praktisk skal administreres.

I givet fald foreslås det, at der dannes en task force med bemanding fra Byggesag og Plan til behandling af sagerne.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Arbejdsmarkedsudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan- og Boligudvalget tager stilling til det af Merete Due Paarup (V) og Lis Ravn Ebbesen (F) fremsatte forslag,

at såfremt forslaget ønskes fremmet, indsendes en ansøgning til den statslige pulje vedrørende finansiering af midlertidige boligtilbud på et beløb svarende til dækning af 50 % af kommunens udgifter til leje af op til 5 venligboliger i en 5-års periode.

### Sagsfremstilling

Byrådsmedlemmerne Merete Due Paarup (V) og Lis Ravn Ebbesen (F) har anmodet Arbejdsmarkedsudvalget og Plan- og Boligudvalget om at tage drøfte et konkret forslag vedr. "venligboliger":

*"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".*

Ifølge konceptbeskrivelse udarbejdet af ONV Arkitekter og 2+1 Idébureau er en venligbolig "et non-profit initiativ, der gør det muligt for grundejere og boligforeninger at opsætte midlertidige moderne præfabrikerede boliger til flygtninge på borgernes grund"

Selve boligen er en flytbar bolig på 30-50 m<sup>2</sup> med eget køkken, bad, opholdsrum og to værelser med plads til 3-4 personer. Boligen løftes direkte ind på borgerens grund og placeres på et flytbart fundament og tilsluttes hoveejendommens eksisterende vand- el- og kloakløsning.

Kommunen forpligter sig til at afholde de månedlige udgifter i minimum 5 år. Herefter er boligen betalt, og kan overgå anden anvendelse. I bilag 1 ses en nærmere beskrivelse af konceptet for venligboliger.

*Forvaltningens vurdering*

Forvaltningen har fået til opgave at afklare mulighederne for en eventuel anvendelse af venligbolig-konceptet i Kolding Kommune – herunder at afklare eventuelle udfordringer.

Forvaltningen gør opmærksom på, at der bør skelnes mellem venligboliger til flygtninge og flygtningeboliger indrettet til mange flygtninge i ”skurvognsbyer” eller i eksisterende bebyggelse eller udbygning af samme.

Med venligboliger er en del af idéen, at boligerne opføres ca. 1:1, - dvs. én dansk familie og én flygtningefamilie. Herved er der en mulighed for godt naboskab, god integration i eksisterende boligkvarter og mulighed for hjælp mellem de to familier.

Det er forvaltningens vurdering, at der er en række udfordringer relateret til Planloven og Byggeloven, som skal afdækkes nærmere. Herudover er der problemstillinger af praktisk administrativ karakter.

For at afdække disse forhold, har forvaltningen efterspurgt nogle konkrete lokaliteter hos initiativtagerne, så konceptet kan afklares på et konkret grundlag. Forvaltningen har modtaget oplysninger om tre adresser, som potentielt kunne være interesseret i at etablere venligboliger og har afdækket muligheder og udfordringer nærmere for disse ejendomme. Af bilag 2, fremgår det, hvilke udfordringer der ses i forhold Plan- og Byggeloven på de tre adresser.

#### *Vurdering af Plan- og Byggelovsmæssige forhold*

Ved placering af venligboligen, skal der i hver enkelt sag tages stilling til, om det eksisterende plangrundlag tillader indretning af boliger, eller om det er nødvendigt at bruge de nye muligheder i Planloven, der åbner for videre adgang til dispensationer.

Der vil være behov for at meddele dispensation i forhold til etablering af venligboliger i områder, hvor lokalplanen foreskriver, at der maksimalt må etableres en bolig pr. ejendom, i forhold til bebyggelsesprocent og i forhold til opvarmningsform.

Anneksboliger, der efterfølgende kan anvendes til almindelig udlejning og ferieudlejning har ikke været tiltænkt i boligområder, da dette kan medføre ekstra belastning i forhold til områdets friarealer, forsyningsledninger og trafik samt parkeringsforhold.

Af hensyn til fastholdelse af et boligområdes karakter bør en dispensation derfor gøres midlertidig, eksempelvis i 5 år, for løbende at kunne evaluere på fastholdelse af områdets karakter.

En eventuel dispensation bør gives under forudsætning af, at boligen anvendes til personer, der har flygtningestatus.

Tilladelsen kan forlænges 5 år af gangen, så længe boligen anvendes af personer med flygtningestatus.

Der bør skelnes mellem boliger i byzone, landzone og sommerhusområder.

Det vurderes, at det i byzone er hensigtsmæssigt, at der arbejdes med muligheden for etablering af venligboliger i tilknytning til private boliger på privat grund, eller på dele af grønne fællesarealer i et boligområde, hvor venligboligen kan placeres i tilknytning til eksisterende boliger.

Det vurderes, at det i landzone er hensigtsmæssigt, at der stilles krav om, at venligboligen placeres i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse, således den danske familie og flygtningen får bedste betingelser for at opnå det tiltænkte forhold til hinanden.

Venligboligerne bør kun med stor forsigtighed placeres i områder med værdifuldt landskab og områder med bevaringsværdig bebyggelse.

Forvaltningen anbefaler, at der i sommerhusområder ikke gives mulighed for venligboliger, da dette i reglen ikke giver den tiltænkte nærhed til en dansk familie.

Forvaltningen overvejer af hvilke problemstillinger, vedrørende Planloven og Byggeloven, der kan gøre sig gældende, er ridset op i nedstående skema.

Lokalplan forhold:	

Anvendelsesbestemmelser	Der skal tages stilling til, om etablering af en ekstra bolig på enkelte ejendomme vil være i strid med den tiltænkte anvendelse i området
Antal boliger pr. grund	I mange lokalplaner er der beskrevet, at hver ejendom må bebygges med én bolig. Der skal tages stilling til, om en fravigelse til opførelse af midlertidige ”venligboliger”, betyder at området vil ændre karakter.
Bebyggelsesprocent	En lang række grunde i bymæssig bebyggelse kan blive udfordret på bebyggelsesprocenten, da mange grunde principielt er fuldt udnyttet på bolig-kvadratmeterne. Der skal tages stilling til om ”venligboligen” vil få væsentlige konsekvenser for tæthed i bebyggelsen. Der skal i samme forbindelse tages stilling til ejendommens befæstigelsesgrad, da en større befæstigelsesgrad betyder en større belastning af regnvandssystemet. Generelt betyder det, at der skal laves en sikring i forhold til afvandingen, idet Kolding Kommune ønsker at øge naturlig nedsvivning af regnvand og sikre mod utilsigtede ekstra tilstrømning til de i forvejen belastede regnvandsledninger. Regnvandet kan dog opsamles og/eller tilbageholdes, for så at sive til kloakken, når regnen er stoppet.
Opvarmningsform	Der bør tages stilling til om venligboligerne kan gå ind under undtagelsesreglerne for el-opvarmning. I mange områder er der krav om til- slutning til kollektivvarmeforsyning, fjernvarme eller naturgas
Arkitektur	Bygningens arkitektur skal tilpasses det bestående byggeri og bymiljø. Placering, volumen og materialer skal have en kvalitet, der passer til det omkringliggende. Illustrationerne benyttet i artikler og debat om ”venligboliger” er udarbejdet af ONV. Det arkitektoniske udtryk på disse ”venligboliger” er godt og kan indpasses i de fleste områder.
<i>Byggeloven:</i>	
Afstandskrav	Placeringen af ”venligboliger” skal overholde afstandskravene i Byggeloven i forhold til skel samt mellem to boliger på samme grund.
Parkeringspladser	Byggeloven foreskriver at hver bolig skal have 2 parkeringspladser. Da det drejer sig om relativt små boliger, er byggesag af den opfattelse, at der vil kunne dispenseres, således der kun vil være krav om en ekstra parkeringsplads til ”venligboliger”. Det formodes, at der ikke er behov for to parkeringspladser ved ”venligboliger”.
Gebyrer for byggetilladelse:	Byggetilladelsen vil være omfattet af betalingsvedtægten og vil udløse timebaseret byggesagsgebyr.
<i>Andre forhold:</i>	
Tilslutningsafgifter	Forsyningselskaberne skal høres i forbindelse med etablering af ”venligboliger”, om den ekstra bolig udløser

tilslutningsafgift. · Vand · Varme · El · Spildevandspildevand
----------------------------------------------------------------------------

#### *Vurdering af forhold af praktisk og administrativ karakter*

Ud over de rent byggeretlige problemstillinger gør en række forhold af praktisk og administrativ karakter sig gældende.

Såfremt forholdet mellem den private grundejer og flygtningene ikke fungerer, skal forholdet kunne opsiges af grundejeren. Det betyder, at boligen i givet fald skal flyttes til et andet sted. Samtidig har flygtningene krav på at bibeholde deres bolig. Det bliver således nødvendigt at finde en alternativ placering af boligen.

Der skal tages stilling til, om man ønsker at give grundejerne et økonomisk incitament til at indgå en aftale om placering af en venligbolig. Det kan være ved at kommunen kompenserer for det udlånte stykke grund i den midlertidige periode eller at grundejeren opnår forkøbsret til boligen som et fremtidigt annek.

En anden problemstilling er at venligboligen er designet til 3-4 personer og konceptet lægger op til at huse flygtningefamilier. Kolding kommune modtager primært enlige flygtninge, så det skal overvejes, om det er hensigtsmæssigt at huse 3-4 enlige flygtning sammen i en venligbolig.

Der skal tages stilling til, hvordan sagerne skal behandles i praksis - herunder hvordan der tages kontakt til relevante grundejere og hvordan boligerne registreres.

Såfremt udvalget ønsker at fremme forslaget, foreslår forvaltningen, at der oprettes en task force, som tager sig af henvendelser om opførelse af midlertidige venligboliger. Dette vil naturligvis være forbundet med et ressourcetræk i forvaltningen.

#### *Statslig pulje vedrørende tilskud til midlertidige boligtilskud*

Regeringen indgik den 18. marts 2016 aftale med KL om ”Bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge”. Som led i aftalen er der efterfølgende etableret en pulje med henblik på at sikre bedre rammer for boligplacering af flygtninge.

Der er fra statens side afsat 150 mio. kr. i en ansøgningspulje til etablering af midlertidige boliger og ombygning af egnede tomme bygninger til flygtninge, heraf 75 mio. kr. i 2016 og 75 mio. kr. i 2017. Denne pulje retter sig mod kommuner, hvor der er et akut behov for midlertidige boliger til flygtninge. Der vil kunne ydes et tilskud på op til 50 pct. af kommunens udgifter til etablering af midlertidige boliger, ombygning af egnede tomme bygninger og lejemål til flygtninge.

#### *Den videre behandling*

Såfremt udvalget ønsker at fremme forslaget, foreslås det, at der indsendes en ansøgning om tilskud svarende til dækning af 50% af kommunens lejeudgifter til etablering af op til 5 venligboliger i en 5-års periode. Ved at foreslå et mindre antal venligboliger lægges der op til en afprøvning og konceptet med henblik på indhentning af erfaringer med ordningen.

Hvis ansøgningen om tilskud imødekommes, arbejder forvaltningen videre med afklaring og løsning af de praktiske og administrative problemstillinger og opretter en taskforce til behandling af sagerne.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Udvalget drøftede forslaget og opnåede til enighed om, at kommunen ikke går videre med forslaget som initiativtager – men at kommunen vil støtte op om et eventuelt initiativ fra privat side.

### **Bilag**

Bilag 1 Venligbolig\_Koncept\_6.pdf

Bilag 2 - Vurdering af adresser til etablering af venligboliger.pdf

Bilag 3 Midlertidige boliger\_brev fra UIBM.pdf

## **Punkt 4: Orientering om forlængelse af den indgåede anvisningsaftale**

15/9175

### **Resumé**

På baggrund af Byrådets beslutning af 18. maj 2015 om at gøre anvisningsretten gældende pr. 1. juni 2015, blev der på daværende tidspunkt indgået en fleksibel samarbejdsaftale om anvisningsret med kommunens boligorganisationer. Den indgåede aftale udløber pr. 1. juni 2016, hvorfor By- og Udviklingsforvaltningen har været i dialog med boligorganisationerne om en forlængelse af aftalen.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen om forlængelse af den eksisterende anvisningsaftale tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Byrådet besluttede den 18. maj 2015 at gøre brug af anvisningsretten, og By- og Udviklingsforvaltningen har pr. 1. juni 2015 indgået en 1-årig samarbejdsaftale om anvisning af boliger til flygtninge.

Den indgåede anvisningsaftale hvor boligorganisationerne stiller hvad der svarer til hver 4. ledige familie- og ungdomsbolig til en husleje på maksimalt 5.000 kr./måned ekskl. forbrug til rådighed for Kolding Kommune udløber den 1. juni 2016. Kommunens anvisningsret anvendes til anvisning af boligsøgende flygtninge, som kommunen har pligt til at boligplacere, og henset til antallet af flygtninge som kommunen fortsat forventes at skulle modtage, har By- og Udviklingsforvaltningen på den baggrund været i dialog med boligorganisationerne omkring muligheden for en forlængelse af den eksisterende anvisningsaftale med yderligere et år.

Alle boligorganisationerne har meldt positivt tilbage og har indvilliget i at forlænge anvisningsaftalen frem til den 31. maj 2017 på uændrede vilkår.

Boligorganisationerne estimerede sidste år, at der i perioden 1. juni 2015 – 31. maj 2016 forventeligt kunne stilles ca. 90 familieboliger og ca. 110 ungdomsboliger til rådighed for kommunen. Kommunen har i samme perioden benyttet anvisningsretten ca. 60 gange til familieboligerne. Årsagen til at kommunen ikke har benyttet anvisningsretten til familieboligerne fuldt ud skal ses i sammenhæng med, at det henset til flygtningenes økonomi har været nødvendigt at takke nej til nogle af de tilbudte boliger. Der har ikke været gjort brug af anvisningsretten til ungdomsboliger i nævneværdig grad, da der har været mangel på ungdomsboliger til studerende.

Boligorganisationerne har i lighed med sidste år udarbejdet et estimat over antallet af familie- og ungdomsboliger under den fastsatte beløbsgrænse, der forventeligt vil blive ledige inden for den kommende 12 måneders periode. Således forventer boligorganisationerne samlet set, at der i perioden fra den 1. juni 2016 til den 31. maj 2017 kan stilles ca. 80 familieboliger og ca. 110 ungdomsboliger under 5.000 kr./mdr. til rådighed for kommunal anvisning.

I praksis fungerer aftalen sådan, at boligorganisationerne på baggrund af ovenstående estimat stiller ledige familie- og ungdomsboliger til rådighed for kommunen, indtil kommunen har opnået rådighed over, hvad der svarer til hver 4. ledige familie- og ungdomsbolig under den fastsatte husleje i den enkelte boligorganisation set over en 12 måneders periode. Aftalen åbner således op for, at kommunen i de perioder hvor boligbehovet er størst kan få mere end hver 4. ledige bolig stillet til rådighed, mod at kommune i andre perioder får færre boliger tilbudt. Såfremt kommunen takker nej til en tilbudt bolig, tæller boligen ikke med i kvoten.

Når kommunen gør brug af anvisningsretten, betaler kommunen leje fra det tidspunkt hvor boligen stilles til rådighed for kommunen og indtil udlejning sker, ligesom kommunen garanterer for anviste lejeres betaling af istandsættelsesudgifter ved fraflytning.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

# Punkt 5: Orientering om indgåelse af særlige udlejningsaftaler om fortrinsret for pendlere

15/4692

## Resumé

Et flertal i Byrådet besluttede den 29. februar 2016 at anmode By- og Udviklingsforvaltningen om at udarbejde konkrete aftaler om fortrinsret for pendlere med de boligorganisationer, som har indvilliget heri. Det blev ligeledes besluttet, at forvaltningen fremlægger en sag til politisk orientering i Plan- og Boligudvalget, når aftalerne med boligorganisationerne er indgået, hvilket er sket.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen om indgåelsen af aftaler om fortrinsret for pendlere tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har på baggrund af Byrådets flertalsbeslutning den 29 februar 2016 indgået aftaler om fortrinsret for pendlere med henholdsvis Arbejdernes Andels-Boligforening Kolding, Lejerbo Kolding, Domea Lunderskov-Kolding og Varde Bolig Administration.

Aftalerne påbegyndes den 1. juni 2016 og revideres senest 4 år efter ikrafttrædelse eller efter anmodning af en af parterne, og aftalen kan opsiges af begge parter med 3 måneders varsel til udgangen af en måned.

Kriterierne som de boligsøgende pendlere skal opfylde for at få fortrinsret jf. de indgåede aftaler, varierer en smule fra boligorganisation til boligorganisation, men fælles for alle aftalerne er det, at de boligsøgende skal opnoteres på venteliste hos boligorganisationen, ligesom man skal have folkeregisteradresse uden for kommunen og fast arbejde i kommunen – minimum 28 timer pr. uge.

For aftalerne der er indgået med AAB og Varde Bolig Administration gælder det, at den boligsøgende skal have mindst 25 km mellem arbejdspladsen og bopælen, mens der for aftalerne indgået med Lejerbo og Domea kun stilles krav om, at den boligsøgende skal opnå kortere afstand mellem arbejdspladsen og bopælen ved flytningen.

AAB har desuden præciseret i aftalen, at ordningen ikke gælder for personer under uddannelse, ligesom Lejerbo har indføjet at pendlere ikke har fortrinsret før interne ansøgere (ansøgere som allerede har en bolig hos Lejerbo).

AAB har valgt at give pendlere fortrinsret til 10 % af de ledige familieboliger i afdeling 9 Dannersvej/Frederik, afdeling 7 Vej/Brændkjærgade (kun etagebyggeriet), afdeling 15 Snerlevej/Agtrupvej (kun etagebyggeriet), afdeling 21 Skovparken, afdeling 23 Snerlevej/Tvedvej, afdeling 73 Tvedvej og afdeling 74 Nørremarksvvej.

Lejerbo har valgt at give pendlere fortrinsret til 75 % af de ledige familieboliger i afdeling 66-0 Grundtvigsparken, afdeling 213-0 Fjordparken (Kløvervej 15-31) og afdeling 214-0 Kløvervej (Kløvervej 33-37). Lejerbo har herudover valgt at give pendlere fortrinsret til 100 % af de ledige familieboliger i afdeling 101-0 Munkebo, afdeling 212-0 Lindehaven (blokkene), afdeling 322-0 Lundeborgvej, afdeling 744 Tvedvej og afdeling 908-0 Lykkegårdshaven.

Domea har valgt at give pendlere fortrinsret til 25 % af de ledige familieboliger i afdeling 122/04 Sunshine House, afdeling 122/05 Almind og afdeling 122/53 Lunderskov Byhuse.

Varde Bolig Administration har valgt at give pendlere fortrinsret til 10 % af de ledige familieboliger i afdeling 0103 og 0120 Vamdrup.

Generelt kan det oplyses, at det er de enkelte boligorganisationer der administrerer ordningen, og boligsøgende pendlere skal over for boligorganisationen ved underskrivelse af den tro og loveerklæring, der er indeholdt i ansøgningsskemaet, erklære at de aftalte kriterier for at være omfattet af ordningen er opfyldt, ligesom boligsøgende pendlere skal have deres arbejdsgiver til at bekræfte ansættelsesforholdet. Får man som pendler med fortrinsret tilbudt en bolig skal tilbuddet accepteres inden for boligorganisationens normale acceptfrist for at bevare retten til boligen, og reagerer boligsøgende

pendlere ikke på et tilbud inden for acceptfristen, vil tilbuddet gå videre til de næste på ventelisten. Reageres der ikke på 3 tilbud, vil den pågældende ansøger ikke modtage flere tilbud, før der er sket fornyet henvendelse til boligorganisationen.

De indgåede pendleraftaler offentliggøres på kommunens hjemmeside, hvor det også vil være muligt at finde en oversigt over afdelinger omfattet af ordningen, ansøgningsskemaer og kontaktoplysninger til boligorganisationerne.

Det er i samarbejde med Kommunikationsafdelingen aftalt, at der udarbejdes en pressemeddelelse om ordningen og at markedsføringen i øvrigt sker gennem annoncering på infoskærme placeret ved indfaldsvejene til Kolding og gennem de sociale medier via segmentering af modtagergruppen. Information om ordningen vil desuden blive publiceret på Business Koldings hjemmeside og på Hercules mv.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

# **Punkt 6: Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afd. 74, AAB Kolding**

16/6889

## **Resumé**

Bovia har den 7. april 2016 på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening, Kolding (AAB) fremsendt helhedsplan med skema A til renoveringsprojekt i afdeling 74 til kommunens godkendelse. Planen indeholder ligeledes en kapitaltilførsel, hvor det forudsættes at kommunen bidrager i 1/5-delsordning.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at helhedsplan med skema A godkendes med de tilladelser til låneoptagelse, lejeforhøjelse og væsentlige forandringer af boligorganisationens ejendom.

at der meddeles tilsagn om kapitaltilførsel på 100.000 kr., der udbetales som et rente- og afdragsfrit lån som led i helhedsplanen.

at kapitaltilførslen finansieres af de 2. mio. kr. der er afsat til renovering (kapitaltilførsel) i 2017.

at der stilles kommunegaranti for såvel de støttede- som ustøttede realkreditlån under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder 50 % regaranti for de støttede realkreditlån.

at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B og C, såfremt der ikke forekommer væsentlige ændringer/overskridelser.

## **Sagsfremstilling**

Bovia har på vegne af AAB Kolding ansøgt om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afdeling 74, beliggende Nørremarksvej 2 – 16. Afdelingen dækker over 48 familieboliger opført som etagebyggeri i 1954.

Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte i henhold til almenboliglovens § 91 samt fondens regulativ om denne støtteordning. Det er en forudsætning for støtten, at der udarbejdes en helhedsplan og at beliggenhedskommunen garanterer for de optagne lån. Efter kommunens behandling af skema A videresendes Byrådets indstilling til Landsbyggefonden, og det er således fonden der giver tilsagn og ikke kommunen. Efter fondens tilsagn indhenter boligorganisationen tilbud på byggearbejderne, og der udarbejdes derefter skema B-ansøgning. Hvis skema B ikke eller kun på uvæsentlige punkter afviger fra det materiale, der har dannet grundlag for fondens tilsagn, kan kommunen godkende det fremsendte projekt med bindende virkning for Landsbyggefonden. Forvaltningen kan bemyndiges til at godkende skema B og C, hvis der ikke forekommer ændringer, eller hvis der kun forekommer mindre ændringer, fx under nogle få procents stigning i forhold til det godkendte skema A. Væsentlige ændringer eller overskridelser af budgettet skal forelægges Landsbyggefonden til endelig afgørelse, og det vil være fonden der endeligt afgør om en sag skal godkendes.

Helhedsplanen indeholder en delvis renovering af klimaskærmen, ombygning af taglejlighederne samt diverse indeklimaforbedrende arbejder for at rette op på den byggetekniske ringe tilstand og for at fremtidssikre afdelingen med hensyn til fremtidig udlejning. Der sker ikke sammenlægning af boliger i forbindelse med renoveringen.

Konkret dækker renoveringsprojektet over nyt tag på ejendommen, udvendig efterisolering af gavle, udskiftning af altandøre, vinduer og adgangsdøre til opgange, nye store altaner, renovering af tekniske installationer, opdatering af udearealer og en totalrenovering af taglejlighederne med ny rumdisponering, nye køkkener og badeværelser samt nye gulve og lofter.

Renoveringsprojektet vil medføre så omfattende byggearbejder, at det bliver nødvendigt at genhuse beboerne i de 16 taglejligheder, som skal totalombygges. De berørte beboere vil blive kontaktet af en genhusningskonsulent og vil blive varslet mindst 3 måneder før genhusningen. Bovia betaler alle rimelige udgifter forbundet med genhusningen, der som udgangspunkt vil ske i en af AAB Koldings afdelinger. Vandrehjem eller pavilloner kan eventuelt komme på tale. Udgifterne til genhusning er indregnet i projektet.

Der har den 28. januar 2016 været afholdt orienteringsmøde i afdelingen, hvor beboerne er blevet informeret om indholdet af helhedsplanen, herunder hvilke renoveringsarbejder planen dækker over, genhusning og huslejemæssige konsekvenser. På det ekstraordinære afdelingsmøde den 31. marts 2016 blev helhedsplanen godkendt.

De samlede udgifter til gennemførelse af helhedsplanen er opgjort til:

Støttede tiltag Ca. 15,8 mio. kr.

Ustøttede tiltag Ca. 15,5 mio. kr.

I alt Ca. 31,3 mio. kr.

Landsbyggefonden har udmeldt en økonomisk skitse for den samlede plan hvor formålet er at sikre, at huslejen i afdelingen holdes på et niveau, hvor boligerne fortsat kan udlejes. De forudsatte/forventede finansieringselementer omfatter bl.a. ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, løbende huslejestøtte fra Landsbyggefonden, tilskud fra Landsbyggefondens fællespulje, tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond til løbende ydelsesstøtte, boligselskabets egen trækingsret hos Landsbyggefonden, afdelingens egne midler samt kapitaltilførsel via 1/5-ordningen.

#### Garanti for støttede- og ustøttede lån

Til finansieringen af planen forventes der optaget støttede lån for ca. 15,8 mio. kr. samt ustøttede lån for ca. 11 mio. kr. Dertil kommer øvrige bidrag fra den udmeldte finansieringsskitse, herunder bidrag fra afdelingens egne midler. For de støttede lån gælder det, at kommunen skal påtage sig garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommen værdi. Landsbyggefonden påtager sig en forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af et eventuelt tab som følge af garantien (regaranti). I forbindelse med finansieringen af de ustøttede arbejder som gennemføres sammen med Landsbyggefondsstøttesagen, kan kommunen jf. almenboliglovens § 98 stk. 1 yde garanti for ekstraordinære renoveringsarbejder. Der ydes ikke regaranti fra fonden til denne garanti. Kommunegarantierne fastlægges endeligt af den långivende kreditforening når projektet er afsluttet, og det er ikke usandsynligt, at kommunegarantien vil udgøre 100 % for så vidt angår de ustøttede lån. Garantierne påvirker ikke kommunens låneramme.

#### Kapitaltilførsel

Den samlede plan forudsætter desuden en kapitaltilførsel til afdelingen på i alt 500.000 kr., hvor kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet hver bidrager med 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Kommunes bidrag til 1/5-dels ordningen udgør således et rente- og afdragsfrit lån på 100.000 kr., som forventes at forfalde til betaling i løbet af 2017.

Der er i kommunens budget afsat 2 mio. kr. til kapitaltilførsel i 2017.

Det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune stiller garantier som beskrevet ovenfor, og at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen til kapitaltilførsel.

#### Huslejekonsekvenser

På trods af at renoveringsprojektet gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden skal en del af omkostningerne dækkes af beboerne gennem huslejen. Den samlede skitse indebærer således en huslejestigning på gennemsnitligt ca. 18 %, svarende til at den gennemsnitlige årlige husleje stiger fra 730 kr./m<sup>2</sup> til 862 kr./m<sup>2</sup>. Eksempler på huslejekonsekvenser for de forskellige boliger fremgår at nedenstående skema:

	Gennemsnitlig månedlig husleje kr.		
	FØR	EFTER	STIGNING
Tagetage lejlighed ca. 58 m <sup>2</sup> (ombygning med bl.a. nye badeværelser)	3.528	4.790	1.262
Stue- og 1. sals lejligheder	4.867	5.437	570

## **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Punkt 7: Status på ungdomsboliger i Kolding**

15/13226

### **Resumé**

I 2014 og 2015 har det ikke været muligt at opretholde boliggarantien for de studerende i Kolding – blandt andet på grund af en stor stigning i antallet af studerende. Plan- og Boligudvalget vedtog den 8. juni 2015, at boliggarantien tages op til revurdering inden studiestart i 2016. I sagen redegøres der for en status på ungdomsboligsituationen – og det forslås, at boliggarantien genindføres for 2016.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning,

at boliggarantien for studerende i Kolding genindføres for 2016.

### **Sagsfremstilling**

Det tidligere Teknik- og Boligudvalg vedtog tilbage i 2011 en boliggaranti for studerende i Kolding Kommune. Garantien var gældende for ét år af gangen, men i 2014 og 2015 har det ikke været muligt at opretholde boliggarantien, da antallet af studerende er vokset markant.

#### *Venteliste på ungdomsboliger*

Der er p.t. 257 på ventelisten (aktive ansøgere, der søger indflytning fra d.d. og 6 uger frem), hvoraf en del af dem har fået tilsendt aktive boligtilbud. Det er det laveste antal ansøgere i flere år, hvor der tidligere har været mere end 400 på ventelisten på samme tidspunkt.

Det lave antal ansøgere kan dels begrundes med, at Lejerbo i november 2015 klargjorde 83 nye ungdomsboliger i Kolding Åpark og Domea netop har færdiggjort 82 nye ungdomsboliger på Teglgårdsvej 25-27 pr. 1. maj 2016. 165 nye ungdomsboliger gør naturligvis en stor forskel på ventelisten.

Der er i alt almene 1044 ungdomsboliger i Kolding. Hertil kommer, at der er kommet private udlejere på markedet med små udlejningsboliger, som henvender sig til studerende. Det er særligt 136 boliger i det tidligere Kløverhøj.

#### *Udlejningssituationen*

Lejerbos ungdomsboliger er alle udlejet og p.t. er 35 af Domeas 82 ungdomsboliger udlejet.

Af den samlede resterende ungdomsboligmasse er der omkring 80 ungdomsboliger, som er opsagt og klar til indflytning for nye studerende i perioden fra d.d. til 1. august 2016.

By- og Udviklingsforvaltningen har en forventning om, at der kommer flere tomme lejligheder henover sommermånederne, da der erfaringsvis er en del unge, der færdiggør eller skifter studie. Derfor vurderes det, at situationen ser positiv ud for de nye studerende, som søger en bolig, når det er afklaret, om der er blevet optaget på et studie i Kolding.

Da antallet af studerende på venteliste pt. er det laveste antal de seneste mange år, og da udbuddet af nye almene ungdomsboliger og private udlejningsboliger målrettet studerende er øget med ca. 300 lejligheder det seneste år, vurderer forvaltningen, at der er grundlag for at genindføre boliggarantien i 2016.

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

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

Kravsspecifikation ifm boliggaranti

## **Punkt 8: Arealfordeling på Bofællesskabet Bramdrupdam**

16/2022

### **Resumé**

En gruppe pårørende til lejerne på Bofællesskabet Bramdrupdam har henvendt sig med spørgsmål til kategoriseringen af arealerne på Centervej. De pårørende er af den opfattelse, at visse arealer i stedet for at være pålagt boligdelen (så beboerne betaler husleje for dem) skulle have været pålagt servicearealerne.

### **Sagen behandles i**

Social- og Sundhedsudvalget, Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen drøftes og tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Bofællesskabet Bramdrupdam blev i 2014 ombygget og tilbygget – og Byrådet besluttede den 28. september 2015 at sammenlægge de to almene boligafdelinger (den gamle afdeling og den nye afdeling). Dette blev også godkendt på afdelingsmøder, hvor beboerne var inviteret.

Efterfølgende har alle lejere modtaget varsling om huslejeændring pr. 1. januar 2016. I den forbindelse er der en gruppe pårørende der stiller spørgsmål til hvorvidt faciliteterne på Centervej i forbindelse med opførelsen i 2013-2014 er kategoriseret korrekt.

De pårørende stiller spørgsmål til om nogle m<sup>2</sup> skulle have været opført som serviceareal og ikke som boligareal.

Lejerne på Centervej betaler 1.116,19 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år i husleje. Lejlighederne er mellem 68,6 m<sup>2</sup> og 86,8 m<sup>2</sup> inkl. andel af fællesarealer. Det medfører huslejer mellem 6.381 kr. og 8.074 kr. pr. mdr.

På Rytterskolevej (Trindvold) betales 1.069,38 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år i husleje. Lejlighederne her er alle på ca. 72 m<sup>2</sup> inkl. andel af fællesarealer. Det medfører en månedlig husleje på ca. 6.416 kr.

På Brunebjerg betales 977,33 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år i husleje. Lejlighederne her er på mellem 67,7 m<sup>2</sup> og 80,5 m<sup>2</sup> inkl. andel af fællesarealer. Det medfører huslejer på mellem 5.514 og 6.556 kr. pr. mdr.

Der er stillet spørgsmål til om hvorvidt gangarealerne er ligeligt fordelt mellem bolig og service samt hvorvidt snoezelrum, depot og vaskerum skulle have været opført som serviceareal og ikke som boligareal.

For bedst muligt at kunne svare på de pårørendes spørgsmål har forvaltningen, efter aftale med de pårørende, stillet spørgsmål til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. Her bliver forvaltningen oplyst vejledende metoder til fordelingen, men bliver gjort opmærksom på, at det er op til kommunen at vurdere de faktiske/fysiske forhold i de konkrete tilfælde, samt afgøre hvilke arealer som tilhører henholdsvis bolig og erhverv.

Gangarealer har Kolding Kommune praksis for at fordele således, at servicearealet tillægges en andel af gangarealet. Det vil sige hvis der til et gangareal er 7 lejligheder og serviceareal så betaler service 1/8 af gangarealet. Forvaltningen opfatter dette som værende en ligelig fordeling. De pårørende mener, at service burde tillægges 50% af gangarealet og boligerne i fællesskab tillægges 50%.

Vaskerum, depotrum samt snoezelrum har de pårørende også stillet spørgsmål til hvorvidt de skal være boligareal. Forvaltningen er af den opfattelse at vaskerum og depotrum udelukkende anvendes af/til beboerne og derfor tillægges boligarealet. Vaskerummet bruges til vask og tørring af blandt andet tunge specialdyner. Snoezelrummet drøftede forvaltningen med revisionen i forbindelse med opførelsen. Da der ikke er tale om et terapirum, men et rum som beboerne har fri adgang til uden personale blev det opført som boligareal.

De fælles vaskerum er også på Rytterskolevej og Brunebjerg kategoriseret som boligareal.

For beboerne har det betydning hvor mange m<sup>2</sup> der skal betales husleje for. Det har desuden betydning for boligstøtten når antallet af m<sup>2</sup> kommer over 65.

Hvis snoezelrum, depotrum og vaskerum skulle have været serviceareal ville Kolding Kommune fremover skulle betale de fremtidige driftsudgifter. Dette er dog en minimal ændring da antallet af m2 er begrænset i forhold til den eksisterende bygningsmasse.

Derimod ville det få større betydning hvis Kolding Kommune skulle have finansieret opførelsen af de 93 m2. Anskaffelsessummen var 22.650 kr. pr. m2 det vil sige 2.106.450 kr. for 93 m2. Ud over finansiering af anskaffelsessummen ville det have konsekvenser i forhold til deponering samt de garantier der er givet.

### **Beslutning Social- og Sundhedsudvalget den 18-05-2016**

Godkendt.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

Henvendelse fra pårørende

Kontornotat om arealfordeling

## **Punkt 9: Orientering om Råstofplan 2016**

15/12356

### **Resumé**

Region Syddanmark har sendt forslag til Råstofplan 2016 i høring.

Råstofplanen bibeholder allerede udpegede områder og foreslår syv nye områder udlagt til råstofindvinding i Kolding Kommune.

De nye områder er beliggende i Viuf, Møsvrå, ved Lejrskov, ved Fovslet og ved Stepping.

Der vil blive udarbejdet udkast til høringssvar, som vil blive forelagt Miljøudvalget, Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget inden fremsendelse.

Kolding Kommune har anmodet regionen om et politisk møde medio august, hvor kommunens høringssvar kan uddybes og drøftes.

### **Sagen behandles i**

Miljøudvalget, Teknikudvalget, og Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Region Syddanmark har sendt forslag til Råstofplan 2016 i høring. Høringen løber fra 3. maj 2016 til 8. juli 2016.

Råstofplanen bibeholder de områder, der er udpeget i Kolding Kommune i "Råstofplan 2012" og foreslår syv nye områder udlagt til råstofindvinding.

De nye områder er beliggende med to områder i Viuf, to områder i Møsvrå, et område ved Lejrskov, et område ved Fovslet og et område ved Stepping.

Områderne er vist på nedenstående kort.

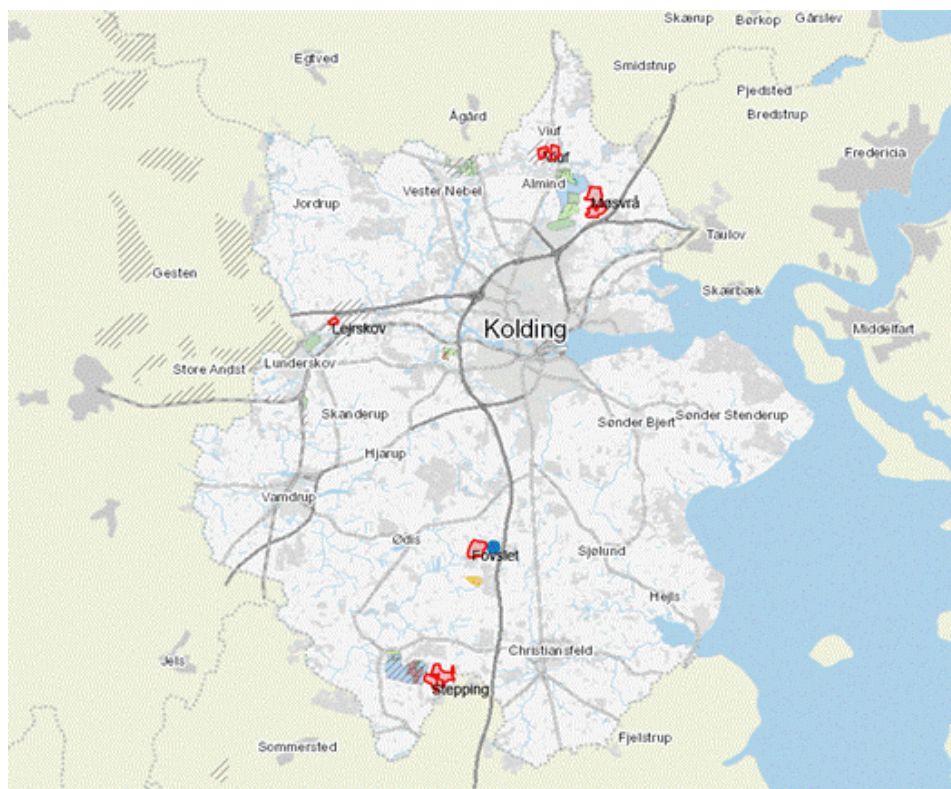


Fig. - Eksisterende og foreslåede nye råstofvindingsområder.

Forslag til nye områder er indtegnet med rød markering. De eksisterende graveområder er indtegnet med skravering med farve og interesseområderne er indtegnet med skravering uden farve.

Der er i bilaget vedlagt en kort gennemgang af områderne med angivelse af arealstørrelse samt Region Syddanmarks vurdering af forekomsten.

Region Syddanmark har lavet en vurdering af de miljømæssige påvirkninger på omgivelserne for de foreslåede nye områder. Miljøvurderingerne for de enkelte områder kan ses på Region Syddanmarks hjemmeside: <https://www.rsyd.dk/wm480557>.

Kolding Kommune har som led i forarbejdet inden høringen bidraget med data til Region Syddanmark.

For alle områder gælder, at Region Syddanmark vurderer, at de miljømæssige gener kan reguleres gennem vilkår for indvinding og efterbehandling.

By- og Udviklingsforvaltningen vil udarbejde et høringssvar, og når det foreligger, sendes det til godkendelse i Miljøudvalget, Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget. På grund af høringsfristen 8. juli 2016 fremsendes der, inden for høringsfristen, et teknisk høringssvar til Region Syddanmark med forbehold for den politiske behandling. Efter den politiske behandling fremsendes det endelige høringssvar.

### **Beslutning Teknikudvalget den 06-06-2016**

Teknikudvalget tog orienteringen til efterretning, og pålagde forvaltningen at udarbejde et høringssvar, der tager udgangspunkt i ønsket om udvinding af råstoffer i kommunen, koblet med hensynet til de borgere, der bor i områderne.

### **Beslutning Miljøudvalget den 06-06-2016**

Idet miljøudvalget konstaterer, at udvalget og kommunen alene har en høringsmulighed, tages orienteringen til efterretning, idet forvaltningen pålægges at udarbejde et høringssvar, der tager udgangspunkt i ønsket om udvinding af råstoffer i kommunen, koblet med hensynet til de borgere, der bor i områderne.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Plan- og Boligudvalget tog orienteringen til efterretning, og pålagde forvaltningen at udarbejde et høringssvar, der tager udgangspunkt i ønsket om udvinding af råstoffer i kommunen, koblet med hensynet til de borgere, der bor i områderne.

### **Bilag**

Orientering om Råstofplan 2016 - bilag

# Punkt 10: Kommuneplan 2017 - revision af naturudpegninger

15/15187

## Resumé

Kommuneplanen revideres i forlængelse af planstrategiens revisionsbeslutninger, som blandt andet omfatter, at temaet Grønt Danmarkskort indgår i revision af den fælles kommuneplan for Trekantområdet. Det grønne Danmarkskort baserer sig på flere af kommuneplanens naturudpegninger.

Især statens landsdækkende serviceeftersyn har medført betydende ændringer i kommunens register over beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3, som er en væsentlig bestanddel af udpegningen af naturområder.

Af disse årsager, og på grund af ny og forbedret viden om naturen generelt i kommunen, er der behov for en revision af de nuværende udpegninger (primært Naturområder og Potentielle naturområder). Revision af naturudpegningerne understøtter Miljøudvalgets vedtagne fokusområde ”Mere mangfoldig natur”.

Den kvalificerede udpegning indebærer samlet set, at udpegning af naturområder øges med ca. 600 ha, mens udpegning af potentielle naturområder reduceres med ca. 1800 ha, der som udgangspunkt vil blive konverteret til udpegningen Særligt Værdifulde Landbrugsområder.

## Sagen behandles i

Miljøudvalget, Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at den igangværende kommuneplanrevision omfatter en kvalificering af kommuneplanens naturudpegninger, som beskrevet og

at kvalificeringen af kommuneplanens naturudpegninger indarbejdes i forslag til kommuneplan til politisk behandling senere på året.

## Sagsfremstilling

Kommuneplanen revideres i forlængelse af Planstrategi 2015, som blev endelig godkendt af Byrådet den 31. august 2015. Revisionsbeslutningen omfatter, at statsligt krav om Grønt Danmarkskort indgår i revision af den fælles kommuneplan for Trekantområdet. Gældende lovgivning stiller krav om, at kommunerne foretager udpegninger med henblik på etablering af et tværkommunalt netværk.

I forbindelse med Økonomiudvalgets godkendelse på møde den 18. januar 2016 af opfølgning på planstrategiens revisionsbeslutning, gøres der opmærksom på, at regeringens vækststudie omfatter, at det lovgivningsmæssige krav om Grønt Danmarkskort kan bortfalde, såfremt regeringen får flertal i Folketinget hertil. Reelt set er kravet dog gældende indtil en lovændring er gennemført.

Bestyrelsen for Trekantområdet har taget ovenstående regeringsudspil til efterretning, og besluttede derfor på mødet den 14. december 2015 at sætte det fælles kommuneplanarbejde omkring Grønt Danmarkskort i bero. Sidenhen har staten signaleret, at et folketingsforlig først kan forventes i løbet af andet halvår 2016, eller senere. På den baggrund har Styregruppen for Plan og Infrastruktur for Trekantområdet på møde den 20. april 2016 besluttet at genoptage arbejde med Det Grønne Danmarkskort som en del af igangværende kommuneplanrevision.

### *Revision af naturudpegninger*

Som led i de indledende arbejder ifm. revisionsemnet Grønt Danmarkskort har forvaltningen skabt et kvalificeret grundlag for kommuneplanens naturudpegninger, så der kan skabes større overensstemmelse mellem retningslinjer, udpegninger og kommunens samlede varetægtelse af naturbeskyttelsesinteresserne.

Dette arbejde hænger sammen med, at der dels var et behov for harmonisering i forhold til øvrige trekantkommuners udpegninger, dels et behov over flere planperioder for at kvalificere eksisterende naturudpegninger og uhensigtsmæssigheder, der kan føres tilbage til den omfattende kommuneplanrevision i 2009/2010 i forlængelse af kommunalreformen. Kvalificeringen af naturudpegninger har taget udgangspunkt i den nyeste og forbedrede viden om naturen i kommunen, på baggrund af statens landsdækkende serviceeftersyn af naturen, samt kommunens kampagnetilsyn som led i naturkvalitetsplanen.

Opgaven er administrativt fuldført ved forvaltningens tekniske arbejde med revision af naturudpegningerne. Dog mangler der en politisk godkendelse af de reviderede naturudpegninger, for at udpegningerne med kommuneplanens endelige vedtagelse kan anvendes i forvaltningens samlede administration af naturbeskyttelsesinteresser.

Arbejdet medfører samlet set, at udpegning af naturområder øges med ca. 600 ha, mens udpegning af potentielle naturområder reduceres med ca. 1800 ha, der som udgangspunkt vil blive konverteret til Særligt Værdifulde Landbrugsområder.

Af bilagene fremgår kort, der sammenstiller nuværende udpegninger med kvalificerede udpegninger. Mindre konsekvensændringer kan forekomme frem til behandling af kommuneplanforslaget sidst på året, eksempelvis for at opnå sammenhænge på tværs af kommunegrænsen.

Kommuneplanrevisionen vil for Kolding Kommunes vedkommende dermed også omfatte ændringer i udpegninger i tilknytning til de fælleskommunale retningslinjer:

3.4.1 Retningslinje for naturområder

3.4.2 Retningslinje for særligt værdifulde naturområder

3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder.

## **Beslutning Miljøudvalget den 06-06-2016**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Bilag**

Revision af kommuneplanens naturudpegninger\_Kolding Kommune

Naturtemaer i kommuneplan 2017\_kvalificerede udpegninger

Naturområder i kommuneplanen\_sammenligning af udpegninger før og efter kvalificering

Potentielle naturområder i kommuneplanen\_sammenligning af udpegninger før og efter kvalificering

# **Punkt 11: Endelig vedtagelse af lokalplan 0531-18 Ved Agerøvej, Drejensvej og Rytterskolevej og tillæg 47**

16/4351

## **Resumé**

Lokalplanen gør det muligt, at der i området syd for Drejensvej mellem Nr. Bjert og Drejens Boligby kan etableres 63 boliger som åben-lav bebyggelse, og opføres tæt-lavt boligbyggeri på 2 storparceller langs Agerøvej. Udgangspunktet er de stedlige værdier og muligheder, som de ses i landskabet, i Drejens Boligby og lignende boligbebyggelser i Nr. Bjert.

Boligområdet bliver realiseret som en bæredygtig bebyggelse omkring et grønt strøg, med social integration og klimasikring som gennemgående temaer. Lokalplanen udlægger grønne fællesarealer til fritidsformål og til klimatilpasning.

Det bliver muligt at opføre et boligområde med blandet boligbebyggelse som enfamiliehuse, rækkehuse og etageboliger i op til 2 etager tillagt tagterrasse, samt en børneinstitution.

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden fra den 10. marts 2016 til den 5. maj 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 7 indsigelser.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 47 vedtages,

at lokalplan 0531-18 Ved Agerøvej, Drejensvej og Rytterskolevej – et boligområde vedtages med ændringsforslagene A-C 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 at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 9. marts 2016 at offentliggøre forslaget.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til bosætning, ved at muliggøre et udbud af boligtyper og –former, og i forhold til kommunens geografi ved at styrke bosætningen i hele kommunen, særligt med sigte på at understøtte servicetilbud som skole, daginstitutioner og dagligvarehandel.

Desuden understøtter lokalplanen, at der etableres aktivitetsrum og grønne mødesteder ved at udlægge areal til anlæg af fritidsaktiviteter, der også kan sikre sammenhæng og netværk mellem beboerne i Drejens Boligby og Nr. Bjert. Oplægget til fritidsaktiviteter i området er tilvejebragt i et tæt samarbejde med interessenterne.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på identitet i form af nye landskabselementer, gode rammer for livet med varierede gadeforløb, mødesteder og steder til bevægelse, og en bebyggelse tæt på naturen, med grønne og blå elementer til sikring af klimarigtige løsninger.



### Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger omtrentligt 18 ha areal til blandet boligbebyggelse og tillader opførelse af 63 enfamiliehuse samt rækkehuse og etageboliger i op til 2 etager tillagt tagterrasse, og tilhørende børneinstitution. Desuden udlægger lokalplanen sammenhængende grønne områder egnet til fritidsformål og til klimatilpasning. Den værdifulde beplantning bevares, og der skal ske tilplantning med henblik på gode opholdsmuligheder og på klimatilpasning. Hensigten er at muliggøre en samlet håndtering af nedbør på området. Der anlægges stier, der skaber gode interne forbindelser og som forbinder området med Nr. Bjert og med Drejens Boligby. Nye anlæg og ny bebyggelse får en arkitektonisk profil, der forholder sig til omgivelsernes karakter.

Forvaltningen afholdt den 5. april 2016 et informationsmøde på Lyshøjskolen med deltagelse af ca. 30 beboere fra området, hvor planlægningens indhold og konsekvenser for området blev gennemgået. Ved den efterfølgende debat var der specielt fokus på de trafikale forhold ved bebyggelsen af området, primært på Rytterskolevej og i Nr. Bjert. Debatten afspejles i de indkomne indsigelser og bemærkninger til lokalplanen.

### Indsigelser

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden fra den 10. marts til den 5. maj 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 7 indsigelser.

Indsigelserne og forslag til behandling af indsigelserne er beskrevet i skema vedhæftet som bilag. Indsigelserne forholder sig primært til trafikbelastningen på Rytterskolevej og i Nr. Bjert, og til beplantningsforholdene i området.

### Rytterskolevej

Grundejerforeningen Kastaniely i fællesskab med 25 beboere på Rytterskolevej, Strædet, Skolebakken og Gl. Drejensvej har udtrykt bekymring over en forøgelse af biltrafikken på Rytterskolevej, og der er udtrykt ønske om trafikdæmpende foranstaltninger, anlæg af cykelsti eller anlæg af ny tilkørsel fra Drejensvej til boligerne på arealet med Banggårds bygninger vist på kortbilag.

Indsigelserne har givet anledning til en vurdering af de trafikale forhold på Rytterskolevej.

Dagligt afstedkommer det beregningsmæssigt ca 180 kørsler ad Rytterskolevej, heraf er ikke medregnet kørsel med maskinel i forbindelse med maskinstationens aktiviteter. Banggårds driftsbygninger benyttes af en maskinstation beliggende syd for Kolding.

Når maskinstationen udfører arbejde i Nr. Bjert og omegn, parkeres maskinellet på Banggård for natten og kører ud derfra. Det betyder, at der også vil være kørsel, hvor ansatte kører til og fra.

Desuden forekommer der kørsel med tungt materiel ved lejlighedsvis opbevaring og tørring af korn.

Med baggrund i, at den øgede trafikbelastning af Rytterskolevej ved boligbebyggelse vil være ca. 30 kørsler dagligt, og at tung trafik til maskinstationen bortfalder ved grundstykkets anvendelse til boligbyggeri vurderes det, at der bliver tale om en uvæsentlig trafikal merbelastning.

Set i lyset af Teknikudvalgets vedtagelse den 7. marts 2016 om udarbejdelse af projekt til udvidelse af Rytterskolevej med fortov eller lignende foranstaltning, er det forvaltningens vurdering, at indsigelserne vedrørende de trafikale forhold kan

imødekommes, hvis disse foranstaltninger etableres. Der er derfor ikke foretaget ændringer i lokalplanen om dette forhold.

Det er derudover blevet vurdereret, om der til Banggård kan etableres direkte vejadgang til Drejensvej som foreslået. Dette vil medføre anlæg af ny adgangsvej med en længde af anslået 125 meter udelukkende til 8 nye grunde, som i forvejen har vejadgang via Rytterskolevej. En sådan vej vil derudover gå ind over et væsentligt grønt område, som er indtænkt i lokalplanens disponering. Derfor kan denne vejadgang ikke anbefales.

Der er blevet forespurgt til, om der kan etableres en midlertidig vej ved nedrivning af Banggård og efterfølgende byggemodning. Så vidt det er muligt, skal det anbefales, at Kolding kommune overvejer at give en tilladelse til dette. Det afhænger dog af, hvornår Banggård skal omdannes til boliger, da en midlertidig vej ikke er sandsynlig, hvis hele det nye område er udbygget.

Vedrørende detaljer henvises til bilaget med oversigt over indsigelser.

#### *Beplantning*

Flere indsigere har udtrykt bekymring for de høje træer i bebyggelsen, hvad angår parkeringsmulighed i vejsiden, skyggeeffekter og muligheden for nedfald på ejendomme.

På baggrund af indsigelserne foreslås det at fastlægge mindsteafstand mellem nyplantede træer indbyrdes langs Rytterskolevej.

Grundejerforeningen Kastaniely foreslår, at der etableres beplantning ud for foreningens ejendomme hurtigst muligt med henblik på at undgå gener fra bygge- og anlægsaktivitet og til forskønnelse i øvrigt.

Forholdet omkring tidspunkt for beplantning kan ikke reguleres i en lokalplan. I forbindelse med byggemodningen vil forvaltningen vurdere, hvornår en sådan beplantning med fordel kan etableres.

#### *Justeringer*

Indsigelser og bemærkninger i øvrigt har givet anledning til mindre justeringer og tilføjelser.

I forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag er der foretaget justeringer vedrørende anvendelse.

Det fremgår nu af lokalplanen at område 4, ud over bebyggelse til børneinstitution, kan bebygges med blandet boligbebyggelse efter en nærmere planlægning. Derved peges der på en anden, hensigtsmæssig byggemulighed, hvis behovet for nye børneinstitutioner i området bortfalder.

Der er desuden foretaget mindre ændringer og tilføjelser i illustrations- og kortmateriale med henblik på tydeliggørelse.

<i>Ændringsforslag</i>	<i>Fra</i>	<i>Til</i>
<i>A – på side 4</i>	<i>§ 3.3 Område 4 udlægges til offentlige formål som børneinstitution opført efter en nærmere planlægning.</i>	<i>§ 3.3 Område 4 udlægges til blandet boligbebyggelse opført efter en nærmere planlægning, til boliger eller til børneinstitution.</i>
<i>B – på side 10</i>		<i>§ 9.11 tilføjes: ”Nye træer skal plantes i en indbyrdes afstand af over 20 meter.”</i>
<i>C – på side 11</i>	<i>§ 12.1 ”Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt med undtagelse af matr. nr. 6bf Nr. Bjert By, Nr. Bjert.”</i>	<i>§ 12.1 ”Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt med undtagelse af matr. nr. 6bf og 6i Nr. Bjert By, Nr. Bjert.”</i>

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

### **Bilag**



# Punkt 12: Endelig vedtagelse af lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej og Tøndervej

16/4064

## Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 42 og lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej og Tøndervej – et offentligt og rekreativt område.

Baggrunden for lokalplanen er, at Apostolsk Kirke ønsker at opføre et nyt Kirke- og Kulturcenter ved Kolding Internationale Højskole. Bygningen skal tilpasses Højskolens bygning og indpasses i parkens landskabelige kvaliteter.

De udvidelsesmuligheder lokalplanforslaget indeholder, giver en fuld udbygning af området. Dermed er der taget højde for fremtidige udvidelser af både højskole, efterskole samt kirke.

Forslaget til lokalplan med til hørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 10.02.2016 – 06.04.2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 15 indsigelser.

Indsigelserne har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanforslaget:

Muligheden for åbning af Højskolevej for at skabe adgang til parkeringspladsen syd for Idræts- og Kongreshallen tages ud af lokalplanen.

Parkeringspladsen i parken indskrænkes således den får en afstand til haverne på Højskolevej på minimum 20 meter. Parkeringspladsen skal kantes af en vold eller mur, der kan hindre billygter i at nå naboerne. Derudover udlægges yderligere et felt til parkering i parken mellem Lykkegårdsvej, højskolens adgangsvej og søen.

Byggefelt A indskrænkes og får en underopdeling med mulighed for henholdsvis 12 og 6 meters bygningshøjde.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 40 vedtages,

at lokalplan 0813-71 Ved Lykkegårdsvej og Tøndervej – et offentligt og rekreativt område vedtages med ændringsforslagene A-M, 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 at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 9. februar 2016 at offentliggøre forslagene.

### *Politiske fokusområder*

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

### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanens formål er at sikre, at anlæg og byggeri indpasses til lokalplanområdets eksisterende byggeri samt de grønne områder herunder parken.

I første omgang ønsker Apostolsk Kirke at opføre et nyt Kirke- og Kulturcenter på op til 4.500 m<sup>2</sup> og maks. 12 meters højde målt fra kote 43. Efterskolen Kildevæld ønsker nyt indgangsparti og omklædningsfaciliteter til hallen.

Lokalplanen rummer ligeledes mulighed for, at højskolen kan udvide med en 'fjerde længe' på skrænten mod hallen, denne længe kan opnå samme højde som højskolebygningen.

Efterskolen får en udvidelsesmulighed i tilknytning til efterskolens eksisterende bygninger. Nyt byggeri kan opføres i 1-2 etager i materialer svarende til det eksisterende. Således kan efterskolens bygninger inkl. skure mv. udvides fra næsten 4.000 m<sup>2</sup> til næsten 6.000 m<sup>2</sup>.



Luffoto af lokalplanområdet

#### *Udvidelse ved hal*

Byggefeltet ved hallen betyder, at der skal lukkes kørende forbindelse øst om hallen til parkeringspladsen syd for hallen. Beboerne på Højskolevej har ytret ønske om, at Højskolevej bevares som lukket vænge, det betyder, at der i stedet skal skabes en dobbeltrettet vejadgang vest om hallen.

#### *Indsigelser*

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentlig fremlagt i perioden 10. februar – 6. april 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 15 indsigelser.

Indsigelserne og forslag til behandling af indsigelserne er beskrevet i skema vedhæftet som bilag. Indsigelserne omhandler primært åbning af Højskolevej til parkeringspladsen syd for Idræts- og Kongreshallen, højden og omfanget af byggeri i byggefelt A, gener fra parkeringsplads i parken langs haverne på Højskolevej og eventuelle gener fra skygge, belysning og støj.

#### *Åbning af Højskolevej*

Flere af beboerne på Højskolevej, Beate Becks Vej og Hans Becks Vej har udtrykt bekymring for trafik til parkeringspladsen syd for kongreshallen og den øgede trafik det giver på Højskolevej. Derudover påpeger de, at der er dårlige oversigtsforhold fra Højskolevej til Lykkegårdsvej.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget blev trafikforholdene i og omkring lokalplanområdet undersøgt og forvaltningen vurderede, at det kunne være hensigtsmæssigt, at placere adgangsvejen til kongreshallens sydligste parkeringsplads fra Højskolevej, idet der er en vejadgang her, blot hindret af store blomsterkummer.

Forvaltningen foreslår, at vi på baggrund af indsigelserne imødekommer forslaget om at tage denne mulighed ud af lokalplanforslaget og i stedet skabe en dobbeltrettet adgangsvej vest om hallen. Dette kan lade sig gøre med opstrøbing og skiltning om lav.

#### *Parkering i parken*

Flere af indsigelserne er bekymrede for gener fra parkering i parken langs haverne på Højskolevej, herunder støj, indbliksgener, lysgener.

Forvaltningen foreslår, at imødekomme indsigelserne delvis ved at tilføje til lokalplanen at parkeringspladsen skal have en minimumsafstand til matrikelskel mod boligerne på Højskolevej på 20 meter, hvilket mindsker indbliksgener og støjgener. Terrænet ved denne parkeringsplads kan hæves med op til 0,5 meter og sænkes ned til 2 meter. Parkeringspladsen skal kantes af en mur, vold eller beplantning således naboer ikke generes af lys.

For at kunne etablere det nødvendige antal parkeringspladser, bliver det muligt at etablere parkering på arealet mellem søen og Lykkegårdsvej.

Af nedenstående kortudsnit fremgår lokalplanens parkeringsarealer og vejadgange.

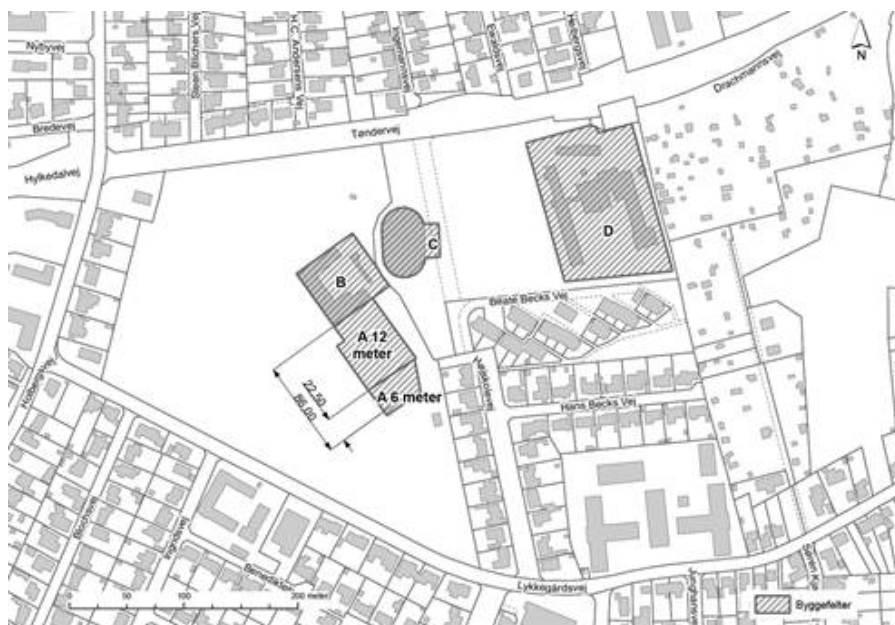


På kortbilag 3 'Veje, stier og parkering' tilrettes til ovenstående

#### Højde og omfang af byggeri i byggefelt A

Flere af nærmeste naboer til byggefelt A har udtrykt bekymring for højt byggeri placeret højt i landskabet, da det kan skygge og give indbliksgener. Flere har været uforstående over for lokalplanens rummelighed, der giver større byggemulighed end Apostolsk kirke ønsker at udnytte på nuværende tidspunkt.

Forvaltningen foreslår, at imødekomme indsigelserne delvis ved at give byggefeltet en afstand til matriklerne på Højskolevej på 20 meter. Derudover gradueres byggefeltet så, der kan bygges i op til 12 meter nærmest højskolen, hvorefter byggeriet skal sænkes til 6 meter. Herved mindskes skygge og indbliksgener. Lokalplanens byggefelter giver en vis rummelighed, således apostolsk kirke, højskolen og efterskolen kan udvide i fremtiden.



Kortbilag 4 'Byggefelter' tilrettes til ovenstående

Indsigelserne har ført til følgende ændringsforslag:

Ændringsforslag	Fra	Til

A – på side 6	<p>§ 5.2 I delområde 1 kan skabes vejadgang til parkeringspladsen syd for hallen via Højskolevej, såfremt der lukkes for gennemkørsel til Tøndervej. Der kan anlægges en vej mellem planlagt parkeringsplads i delområde 1 og parkeringspladsen syd for idræts- og kongreshallen.</p>	<p>§ 5.2 I delområde 1 kan der anlægges en vej mellem planlagt parkeringsplads i delområde 1 og parkeringspladsen syd for idræts- og kongreshallen.</p>
B – på side 6		<p>§ 5.6 Parkering skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste arealer til parkering. Parkering i parken skal have en afstand til matrikelskel til Højskolevej på minimum 20 meter. Mod naboerne på Højskolevej og Lykkegårdsvej skal parkeringspladsen kantes af en vold, mur eller beplantning.</p>
C - på side 7	<p>§ 7.2 I byggefelt A kan maksimal opføres op til 4.500 m<sup>2</sup>. I byggefelt A kan maksimal opføres 2 etager med maksimal samlet bygningshøjde 12 meter målt fra kote 43.</p>	<p>§ 7.2 I byggefelt A kan maksimal opføres op til 4.500 m<sup>2</sup> i 2 etager. Den nordligste del af byggefelt A kan opføres med maksimal samlet bygningshøjde 12 meter, som vist på kortbilag 4. Den sydligste del af byggefelt A kan opføres med maksimal samlet bygningshøjde på 6 meter, som vist på kortbilag 4. Bygningshøjder i byggefelt A skal måles fra kote 43.</p>
D – på side 9	<p>§ 8.7 I byggefelt A kan tagflader udføres som grønne tage. Den vestligste del af taget kan udnyttes til tagterrasser - vist på kortbilag 4. Den østlige del af taget kan ikke anvendes til ophold. Ophold på tagterrasse må ikke give indbliksgener til bebyggelsen på Højskolevej.</p>	<p>§ 8.7 I byggefelt A kan tagflader udføres som grønne tage. Den vestligste del af taget kan udnyttes til tagterrasser - vist <i>med særlig markering</i> på kortbilag 4. Den østlige del af taget kan ikke anvendes til ophold. Ophold på tagterrasse må ikke give indbliksgener til bebyggelsen på Højskolevej og <i>Beate Becks Vej</i>.</p>
E – på side 11	<p>§ 9.2 I delområde 1 skal arealet langs Lykkegårdsvej, vist på kortbilag 5, være beplantet med fuldkronede træer af forskellige arter. Beplantningen skal bestå af mindst 40 træer.</p>	<p>§ 9.2 I delområde 1 skal arealet langs Lykkegårdsvej, vist på kortbilag 5, være beplantet med fuldkronede træer af forskellige arter. Beplantningen skal bestå af mindst 40 træer.  I delområde 1 skal arealet langs Tøndervej, vist på kortbilag 5, være</p>

	<p>I delområde 1 skal arealet langs Tøndervej, vist på kortbilag 5, være beplantet med levende hegn. Det levende hegn skal bestå af fuldkronede træer og evt. buske og hæk.</p> <p>I delområde 1 skal arealerne omkring søen være delvist beplantet med træer og buske. Beplantningen skal bestå af mindst 20 træer og 20 buske.</p> <p>Omkring ny parkeringsplads i delområde 1 skal der plantes med buske, der kan opnå en højde på mindst 1,20 meter af hensyn til lysgener fra billygter.</p> <p>Overkørslerne fra Tøndervej til lokalplanområdet skal sikres gode oversigtsforhold.</p>	<p>beplantet med levende hegn. Det levende hegn skal bestå af fuldkronede træer og evt. buske og hæk.</p> <p>I delområde 1 skal arealerne omkring søen være delvist beplantet med træer og buske. Beplantningen skal bestå af mindst 20 træer og 20 buske.</p> <p>Omkring ny parkeringsplads i delområde 1 skal der plantes med buske, der kan opnå en højde på mindst 1,20 meter af hensyn til lysgener fra billygter.</p> <p>Overkørslerne fra Tøndervej og <i>Lykkegårdsvej</i> til lokalplanområdet skal sikres gode oversigtsforhold.</p>
F – på side 12		<p>Belysning § 9.12 Belysning i lokalplanområdet - fx af stier og parkeringspladser, må ikke være til gene for naboer og trafikanter.</p>
G – på side 12	<p>§ 10.1 I delområde 1 kan terrænet inden for området markeret på kortbilag 5 hæves med op til 2 meter. I delområde 1 kan terrænet inden for området markeret på kortbilag 5 bearbejdes med henblik på at forme en siddeskråning/amfiscene orienteret mod søen. På arealet mellem Lykkegårdsvej og vest for adgangsvejen fra Lykkegårdsvej, skal terrænet falde ned mod søen. Terrænregulering må ikke mindske arealet på søen/regnvandsbassinet eller hindre adgang til bassin.</p>	<p>§ 10.1 I delområde 1 kan terrænet inden for området <i>markeret med 1.</i> på kortbilag 5 hæves med op til 2 meter. I delområde 1 kan terrænet inden for området markeret med 1. på kortbilag 5 bearbejdes med henblik på at forme en siddeskråning/amfiscene orienteret mod søen. På arealet mellem Lykkegårdsvej og vest for adgangsvejen fra Lykkegårdsvej, skal terrænet falde ned mod søen. Terrænregulering må ikke mindske arealet på søen/regnvandsbassinet eller hindre adgang til bassin.</p> <p>§ 10.2 ændres til § 10.3. § 10.3 ændres til § 10.4.</p> <p>Ny § 10.2 tilføjes. I delområde 1 kan terrænet inden for området markeret med 2. på kortbilag 5 hæves med op til 0,5 meter og sænkes ned til 2 meter. Eventuel vold opført til afskærmning</p>

		af billygter på parkeringspladsen er undtaget.
H – på side 24-25	Illustrationer af skyggediagrammer.	Redegørelsen suppleres med yderligere skyggediagrammer.
I – på side 35	Kortbilag 3	Kortbilag 3 tilrettes således al eksisterende parkering vises og parkeringsmuligheder i parken justeres.
J – på side 37	Kortbilag 4	Kortbilag 4 tilrettes angående graduering af byggefelt A.
K – på side 39	Kortbilag 5	Kortbilag 5 tilrettes således der gives mulighed for terrænregulering af parkeringsplads i parken.
L - på side 41	Kortbilag 6	Kortbilag 6 opdateres.
M – på side 27	Under punktet ”Lokalplanens forhold til kommuneplanen” i redegørelsen tilføjes:	Størstedelen af parken mod Lykkegårdsvej er i kommuneplanens retningslinjer udpeget som Potentielt Naturområde. Hensynet varetages i lokalplanen ved at byggefelter til byggeri ligger udenfor udpegningsområdet. Lokalplanen fastholder grønne områder i et omfang der er større end udpegningsområdet, især i lokalplanens randområder, og forhindrer ikke at der etableres arealer med yderligere naturpræg.

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016

Godkendt.

### Bilag

Resume og besvarelse indsigelser

## **Punkt 13: Endelig vedtagelse af lokalplan 0522-14, Samsøvej og Langøvej og tillæg 25**

14/13558

### **Resumé**

Et flertal i Plan- og Boligudvalget besluttede den 9. marts 2016 at sende et lokalplanforslag for skovparceller ved Samsøvej og Langøvej i offentlig høring.

Forslaget til lokalplan - Samsøvej og Langøvej – Skovparceller i Drejens (med tilhørende kommuneplantillæg 25) har været offentligt fremlagt i perioden 10. marts 2016 til 5. maj 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 123 indsigelse – heraf en del på fællesskrivelser.

Indsigelserne har givet anledning til mindre ændringer.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 25 vedtages,

at lokalplan 0522-14 ved Samsøvej og Langøvej – Skovparceller i Drejens vedtages med ændringsforslag a-cm som fremgår af sagsfremstillingen.

### **Sagsfremstilling**

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

Lokalplanen er blevet ophøjet til en A-lokalplan, lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen. Baggrunden for dette er antallet af indsigelser der fremsendt i høringsperioden.

Et flertal i Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Benny Dall besluttede den 9. marts 2016 at sende forslag til lokalplan i offentlig høring.

Lokalplanen understøtter de politiske fokusområder i forhold til at bidrage til at skabe muligheder for nye boliger, som kan bidrage til en øget bosætning.

#### *Lokalplanens indhold*

Det reviderede lokalplanforslag har ændret bebyggelsesplanen under hensyntagen til, at det samlede fredsskowsareal skal bevares og at et areal ved Langøvej ikke betragtes som fredsskov.



*Udstykning Langøvej*



*Udstykning Samsøvej*

Arealet ved Langøvej bevarer en rand af beplantning, selvom området ikke er fredsskov på baggrund af Plan- og Boligudvalgets behandling den 11. januar 2016.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en lysning i den eksisterende fredsskov ved Samsøvej samt en lysning i den eksisterende fredsskov ved Langøvej. Lysningerne udstykkes til enfamiliehuse omkring enkle vejforløb. Lokalplanen skal sikre et arkitektonisk sammenhængende område med mulighed for at opføre fritliggende enfamiliehuse i op til 2 etager.

Arealet ved Samsøvej udstykkes på en måde, så der er den samme mængde fredsskov, som i den eksisterende gældende lokalplan.

#### *Indsigelser*

Forslaget til lokalplan - Samsøvej og Langøvej – Skovparceller i Drejens (med tilhørende kommuneplantillæg 25) har været offentligt fremlagt i perioden 10. marts 2016 til 5. maj 2016.

Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 123 indsigelse – heraf en del på fællesskrivelser. En fællesindsigelse er indsendt af 20. En anden fællesskrivelse er indsendt af 92. Herudover er der 9 øvrige indsigelser. Indsigelserne er beskrevet med forslag til behandling i vedhæftede bilag. Indsigelserne giver anledning til mindre ændringer.

De indsigelser der fremsendt i høringsperioden omhandler de samme emner som det lokalplansforslag, som var offentliggjort i perioden 12. december 2014 – 6. februar 2015. De omhandler grundlæggende modstand mod byggeri i den fremlagte form, da de vurderer, at det i modstrid mod den gældende lokalplans intention om skovpartier.

Det er forvaltningens samlede konklusion, at det offentliggjorte forslag til lokalplan respekterer de grundlæggende ideer og principper for det oprindelig plangrundlag, da der er sikret skovpartier ved både Langøvej og Samsøvej. Derudover det vigtigt at have fokus på, at i det gældende plangrundlag er det også intentionen, at der skal bygges i skovpartierne

#### *Reduktion i skovarealet*

Indsigelserne går på, at skovarealet reduceres til læhegn og at opfattelsen af skov forsvinder. Derudover vil der ske en forringelse af mulighederne for egentlig dyreliv, herunder er det problematisk, at gives muligheder for stier.

Vedr. skovarealet langs Samsøvej, så indeholder lokalplanforslaget samme areal fredsskov, som den eksisterende lokalplan for området. Hele skovarealet har en minimumsbredde på 20 m, hvilket ikke vurderes at have de store indvirkninger på dyrelivet.

Her vil oplevelsen af skov efter forvaltningens vurdering være uændret. Herunder er det vigtigt at være opmærksom på, at intentionen hele tiden har været, at der skulle bygges.

Omkring arealerne langs Langøvej, har Naturstyrelsen tilkendegivet, at det ikke har en karakter, der gør beplantningerne til fredsskov.

For at sikre bredden på de 20 m, anbefales det, at det sikres ved en bestemmelse i lokalplanen. Muligheden for stier anbefales det, at de udtages af lokalplanen. De er af underordnet betydning for planens realisering.

#### *Bebyggelsens udformning*

Lokalplanen stiller færre krav til bebyggelsens udformning, som betyder mindre ensartethed i områdets bebyggelse. Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanens bestemmelser om tagformer, højder og farver, fortsat vil give en ensartethed i det nye villaområde.

#### *Eksisterende skov*

Flere indsigere har gjort opmærksom på, at bygherre under forløbet med udarbejdelse af dette lokalplanforslag har ryddet skov i henhold til den nugældende lokalplan. Forvaltningen er i dialog med Naturstyrelsen omkring dette, herunder en vurdering af om rydning af skov er omfattet af de midlertidige retsvirkninger.

Endvidere gør flere opmærksom på, at lokalplanen faktisk gør indgreb i det areal, som grundejerforeningen allerede har fået overdraget til vedligeholdelse – og blot mangler at tage skøde på.

Indsigelserne er beskrevet med forslag til behandling i vedhæftede bilag.

<i>Ændringsforslag</i>	<i>Fra</i>	<i>Til</i>
<i>A – s.8</i>		<i>§9.2 tilføjes: for arealet ved Samsøvej må skovbredden ingen steder være under 20 meter.</i>
<i>B – s.5</i>		<i>§ 5.6 udgår samt trampestier på kortbilag fjernes</i>
<i>C – s.17 (afsnit Grønne områder)</i>		<i>Skovarealerne er naturbeskyttelse og fungerer som økologiske forbindelser.</i>

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Et enigt udvalg besluttede at forkaste forslaget, således at den gældende lokalplan fastholdes.

### **Bilag**

Indstillingsbilag med skema til indsigelser samsøvej langøvej.pdf

CaseNo14-13558\_Forslag til lokalplan 0522-14 til udsendelse.pdf\_#48810-16\_v1(1).pdf

# **Punkt 14: Fremlæggelse af forslag til tillæg 51 til Kommuneplan 2013 Stadionvej 45**

16/8709

## **Resumé**

Formålet med udarbejdelsen af tillæg 51 til Kommuneplan 2013-25 er at ændre anvendelsen af den tidligere vandværksgrund på Stadionvej 45 i Kolding fra teknisk anlæg til boligformål.

Flere forslag til bebyggelse af grunden med etageboliger har været fremlagt for Plan- og Boligudvalget - senest den 8. februar 2016, hvor det besluttedes at udarbejde kommuneplantillæg 51.

Planforslaget giver mulighed for, at området kan anvendes til etageboliger i op til 2 etager mod ådalen i syd og op til 3 etager ved Stadionvej. Rammerne begrænser dog bygningshøjden således, at denne ikke må være mere end 2 etager over niveauet på Stadionvej. Tilpasning skal ske ved indbygning i grundens terræn.

I forbindelse med udarbejdelsen af tillæg 51 har der været indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Der er indkommet 4 bemærkninger, som primært omhandler hensyn til naturen i ådalen, fortsat adgang og indblik til ådalen fra Stadionvej og Vandværksvej samt de trafikale forhold på Stadionvej og Vejlevej ved tilførsel af et større antal boliger. De nævnte forhold vil alle være væsentlige emner i en fremtidig lokalplanlægning for området og bemærkningerne vil derfor indgå i den kommende lokalplanproces.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 51 fremlægges offentligt i 8 uger.

## **Sagsfremstilling**

Kommuneplantillæg 51 er kategoriseret som en B-plan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til træffe beslutning om at planforslaget sendes i offentlig høring

*Politiske fokusområder m.m.*

Tillægget understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder ved at give mulighed for fortætning og flere boliger i Kolding by.

Tillægget understøtter desuden arkitekturstrategien ved at have fokus på indpasning i den eksisterende bebyggelse langs Stadionvej og Kolding Ådal. Der bør dog ske yderligere tilpasning af bebyggelsen ved fremtidig lokalplanlægning.

*Tillæggets formål og indhold*



*Kortet viser det område, der omfattes af tillæg 51*

#### *Baggrund*

Den 14. september 2015 besluttede et enigt Plan- og Boligudvalg at igangsætte planlægningen for grunden i form af et kommuneplantillæg baseret på et etageantal på 2, indsigtslinjer mod ådalen og tilgængelighed til ådalen.

Den 8. februar 2016 fremlagdes endnu et forslag til bebyggelse for udvalget, hvorefter det besluttedes at udarbejde kommuneplantillæg 51 for etablering af boliger i 2-3 etager med baggrund i den fremsendte skitsemodel. Den reviderede model indeholder en opbrydning af boligerne i mindre enheder, der således tillader kig til ådalen og viser samtidig mulighed for at opføre 3 etager mod Stadionvej, hvor terrænforskellene "optager" den nederste etage, således at bebyggelsens højde ikke vil overstige den eksisterende bebyggelse på Stadionvej.

#### *Formål*

Tillæg 51 til Kommuneplan 2013-25 ændrer anvendelsen af den tidligere vandværksgrund på Stadionvej 45 i Kolding fra teknisk anlæg og fritidsformål til boligformål. En stor del af området til fritidsformål fastholdes som sådan. Denne del af området indeholder § 3-beskyttet natur og er desuden omfattet af flere retningslinjer for bevaring af naturforhold. Afgrænsning af retningslinjerne justeres efter de faktiske forhold i området.

#### *Rammer for bebyggelse*

Planforslaget giver mulighed for, at området kan anvendes til etageboliger i op til 2 etager, mod Stadionvej dog 3 etager. Rammerne begrænser bygningshøjden til kote 16, således at denne ikke bliver mere end 7-8 meter over vejniveauet på Stadionvej, svarende til 2 etager.

Bebyggelsesprocenten for området ændres fra 40 til 30.

#### *Natur og klima*

Området indeholder et § 3-område med beskyttet natur, som fortsat friholdes for bebyggelse.

Området ligger på kanten af Kolding Ådal og er derfor udsat i forhold til kraftige regnmængder og oversvømmelser generelt. Ved fremtidig lokalplanlægning skal der tages hensyn til vand, f.eks. ved placering af byggeri, minimumshøjde på sokler mv.

#### *Retningslinjer*

Området er delvist omfattet af retningslinjer for beskyttelse af geologiske interesser, natur og lavbundsområder. Afgrænsningerne bærer præg af, at udpegningerne gælder for store områder omkring Kolding Ådal, og de er således forskellige og upræcise. Retningslinjerne justeres derfor med tillæg 51, således at de afspejler områdets faktiske forhold.

### *Indkaldelse af ideer og forslag*

Forud for udarbejdelsen af tillæg 51 har der været indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

Forvaltningen har modtaget 4 bemærkninger, som primært omhandler hensyn til naturen i ådalen, fortsat adgang og indblik til ådalen fra Stadionvej og Vandværksvej samt de trafikale forhold på Stadionvej og Vejlevej ved tilførsel af et større antal boliger. De nævnte forhold vil alle være væsentlige emner i en fremtidig lokalplanlægning for området og bemærkningerne vil derfor indgå i den kommende lokalplanproces.

Resume af bemærkningerne med forvaltningens/Plans kommentarer er vedlagt som bilag.

### *Miljøscreening*

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer er der foretaget en screening af, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes i henhold til lovens regler. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

### *Tidsplan*

Planforslaget skal i offentlig høring i 8 uger fra 15. juni – 10. august 2016. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt kommuneplantillægget til endelig vedtagelse i oktober.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

## **Bilag**

Oversigt - indkomne forslag Vandværksgrunden

FORSLAG til Kommuneplantillæg 51 - Stadionvej 45 - Vandværksgrunden - 30.05.16.pdf

## **Punkt 15: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0531-19 Ved Sletteskovvej og kommuneplantillæg 52 i 8 ugers høring**

16/6405

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at forslag til lokalplan 0531-19 samt kommuneplantillæg godkendes og offentliggøres i 8 uger.

Kommuneplantillægget åbner mulighed for, at der udvikles et nyt boligområde med ca. 44 boliger i Nr. Bjert.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 52 fremlægges offentligt i 8 uger

at forslag til lokalplan 0531-19 Ved Sletteskovvej, et boligområde i Nr. Bjert fremlægges offentligt i 8 uger.

### **Sagsfremstilling**

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

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til bosætning, hvor en boligudbygning ved Sletteskovvej bidrager til et mangfoldigt udbud af boligtyper, så der er boliger til alle.

#### *Baggrund*

Kolding Kommune har den 30. november 2015 godkendt kommuneplantillæg 33, som udlægger området til et nyt boligområde, da en privat bygherre ønsker at opføre op til 44 åben-lav haveboliger. Dette er i overensstemmelse med Kolding Kommunes ønske om at sikre byens udviklingsmuligheder i den nordlige del af Nr. Bjert.

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Nr. Bjert. Området afgrænses mod nord og vest af markarealer, mod øst af bebyggelse på ejendommene Sletteskovvej 15 og 17 og mod syd af eksisterende bebyggelse langs Nr. Bjertvej.



Boligbebyggelse kan etableres i op til 2 etager og max. 8,5 meters højde. Der åbnes op for 40 grunde.

Vejdangang må kun ske fra Nr. Bjertvej. Dette er under hensyntagen til kirken i Nr. Bjert ved Sletteskovvej. Der skal udlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges på egen grund. Garage/carport tælles med som 1 parkeringsplads. Nr. Bjert Kirke har desuden udtrykt behov for udvidelse af parkeringsmulighederne til kirken, hvorfor der i lokalplanen også udlægges areal til parkeringsplads forbeholdt kirken.

Lokalplanområdets stisystem anlægges med fast belægning, i en bredde af minimum 5 m og med forbindelse til områdets overordnede stinet.



### Støj

Der er i lokalplan forslaget indtegnet en placering af støjafskærmning mod togstrækningen mod vest. Denne støjafskærmningen skal etableres i respekt for landskab og omgivelser, og skal således i højde og udstrækning søges minimeret, men dog opføres således at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes i boligområdet. Samtidig

beplantes støjafskærmningen. NIRAS har foretaget beregninger af togstøjniveauet mod det planlagte område. Denne beregning er vedlagt som bilag. Den nærmere udformning og placering skal godkendes af Kolding Kommune i forbindelse med byggermodningsprojektet.

#### *Særlige drikkevandsinteresser*

Da lokalplanområdet ligger i OSD område, Områder med Særlige Drikkevandsinteresser, er der indarbejdet supplerende bestemmelser, efter Naturstyrelsens retningslinjer, der skal følges ved etablering af boligbebyggelse.

De særlige hensyn i OSD områder:

- Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning mv. Dette indskrives i kommunens spildevandsplan.
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelse i forhold til vandplanernes angivelse af grundvandsforekomster med ringe kvantitativ tilstand pga. overudnyttelse ved vandindvinding samt grundvandsforekomsternes ringe kvantitative tilstand pga. manglende vand i vandløb, søer og vandafhængige terrestriske naturtyper. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægnings.

#### *Forslag til kommuneplantillæg 52*

Kommuneplantillæg 52, muliggør at der foretages en mindre ændring i afgrænsningen af rammeområdet mod vest, således at den vejadgang, der etableres fra området til Nr. Bjertvej er beliggende inden for rammeområdets afgrænsning. Samtidig gives der mulighed for at opføre bebyggelse i 2 etager i op til 8,5 meter.

#### *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 screeningen vurderet, at lokalplanen udløser en miljøvurdering i forhold til landskab. Miljøvurdering vil blive vedhæftet som bilag ved offentliggørelse af lokalplanen. Miljøscreeningen er vedhæftet som bilag.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

#### **Bilag**

Miljøscreening

1510 Togstøj ved Nørre Bjert Kolding.pdf

Lokalplan 0531-19, Ved Sletteskovvej, Visualiseringer.pdf

Lokalplan 0531-19, bestemmelser.pdf

Lokalplan 0531-19, redegørelse samt kommuneplantillæg 52.pdf

# Punkt 16: Synopsis lokalplan 0813-72 Lykkegårdsvej, CF-Grunden

16/2735

## Resumé

Børn- og Uddannelsesudvalget har anmodet By- og Udviklingsforvaltningen om at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan samt kommuneplantillæg ved Lykkegårdsvej, tidligere CF-grund, med henblik på at opføre en ny bebyggelse til dagsinstitution.

Institutionen skal på sigt omfatte ca. 264 pladser i alt fordelt på børnehavepladser og vuggestuepladser samt lokaler til gæstedagpleje. Derudover vil lokalplanen give mulighed for andre mindre offentlige formål i lokalplanområdet.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg ud fra de beskrevne principper.

## Sagsfremstilling

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

### *Baggrund*

Børne- og Uddannelsesudvalget har vedtaget at anmode By- og Udviklingsforvaltningen om at igangsætte planarbejdet for den ny institution ved Lykkegårdsvej.

Derfor ønskes CF-grunden bebygget med en ny børneinstitution, der kan indeholde ca. 264 pladser i alt, på et grundstykke på omtrentligt 12.500 m<sup>2</sup> med bygninger med et etageareal på op til 2.800 m<sup>2</sup>. Institutionen bliver en erstatning for de eksisterende institutioner, der ligger rundt om i området.

Derudover vil der blive lavet en vurdering af diverse muligheder for andre mindre offentlige formål i lokalplanområdet, på det resterende areal.

### *Kommuneplan og tillæg*

Området er omfattet af rammebestemmelserne for enkeltområde 0813-B3, Kirstineminde i Kommuneplan 2013-2025, hvor det er udlagt til boligområde. I forbindelse med områdets anvendelse til børneinstitution skal der derfor udarbejdes et forslag til et kommuneplantillæg, der ændrer områdets anvendelse fra boligområde til offentligt formål.

### *Omgivelser*

En samlet og større børneinstitution ved Lykkegårdsvej giver mulighed for at imødekomme den stigende befolkningstilvækst og tilflytning, der er i denne bydel i Kolding. Ved samtidig at give mulighed for mindre offentlige formål f.eks. en legeplads, ekstra parkeringspladser, træningsfaciliteter og lign. kan man opnå en øget sammenhæng med den omkringliggende bydel.

Ved en hensigtsmæssig udformning kan børneinstitutionen og det øvrige areal i lokalplanen give bydelen en øget kvalitet og brug.



Lokalplanen vil indgå som en del af grundlaget for afholdelse af en totalentreprisekonkurrence for byggeriet. I forbindelse med selve konkurrencen vil arkitekturstrategien blive anvendt i dialogen.

#### *Principper for planarbejdet*

I nedenstående gennemgås en række forhold, som vurderes nærmere ved udarbejdelse af lokalplanen.

#### *Bebyggelse*

Lokalplansforslaget skal tillade opførelse af bebyggelse til børneinstitution med et samlet etageareal på op til ca. 2.800 m<sup>2</sup>, der kan rumme op til ca. 264 pladser. Den maksimale bygningshøjde vil være max 2 etager og 11 meter i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

#### *Trafik*

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan forslaget skal der foretages en beregning af trafikstøjen med henblik på at fastlægge eventuelle støjdæmpende foranstaltninger.

En foreløbig vurdering af trafikken fastslår, at trafikmængden på Lykkegårdsvej er faldet efter det for 2-3 år siden ikke længere var lovligt at tilkøre krydset ringvejskrydset Tøndervej/Vr. Ringgade fra Lykkegårdsvej, hvorfor vejen ikke længere er så attraktiv som gennemkørselsmulighed som tidligere. Derfor bør mertrafikken i forbindelse med den nye institution ikke umiddelbart give anledning til udvidelse af krydset ved Eliassensvej.

I forbindelse med lokalplan forslaget vil der blive lavet en mere præcis vurdering og der vil blive arbejdet med en optimering af trafikafviklingen.

Vejadgang etableres omtrentligt, hvor den eksisterende indkørsel er. Der etableres 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> samt handicapparkering, i overensstemmelse med de gældende krav til antal, størrelse og udformning.

Der skal arbejdes med stiforbindelse til områdets overordnede stinet, herunder med stiadgang fra børneinstitutionen til kolonihaverne øst for området

Der etableres tilstrækkelig overdækket cykelparkering med henblik på at fremme cyklen som dagligt transportmiddel.

#### *Bæredygtighed*

Kolding Kommune vil som energiby være foregangskommune, hvad angår minimering af energiforbrug. Al offentligt og privat byggeri skal derfor opføres mindst som lavenergibebyggelse. Desuden foreslås det, at daginstitutionen fremstår som et eksempelbyggeri med klimatilpasningstiltag, blandt andet etablering af evt. grønne tage og anlæg af regnbæde på parkeringsarealer til forsinkelser af overfladevandets afstrømning. Genanvendelse af byggematerialer er en del af Kolding Kommunes bæredygtighedsprofil, og der forsøges at genanvende materialer fra nedrivningen af bygninger på ejendommen i videst muligt omfang i nybyggeri.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

## Punkt 17: Sognehus ved Dalby Kirke

14/21203

### Resumé

Dalby Menighedsråd ønsker at etablere et sognehus i tilknytning til Dalby Kirke og har i den anledning fremsendt skitseforslag udarbejdet af Tegnestuen Mejeriet. Skitseforslaget erstatter tidligere fremsendt forslag (2014) udarbejdet af arkitektfirmaet CUBO.

Haderslev Stift har i februar 2016 givet tilsagn om, at en placering af sognehuset kan ske på arealerne nord for kirken. Arealerne ligger dog inden for en tinglyst fredningslinje (deklaration), og det er en forudsætning, at der kan opnås dispensation til projektet fra Fredningsnævnet.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles landzonetilladelse til Dalby sognehus, såfremt fredningsnævnet er indstillet på at meddele dispensation.

### Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget godkendte den 13. april 2015, at der skulle arbejdes for placering af et nyt sognehus, hvor forvaltningen skulle indgå i dialog med menighedsrådet om placering af et sognehus i nær tilknytning til kirken.



*Dalby Kirke med fredningslinjer omkring og placering af nyt sognehus*

Menighedsrådet ved Dalby Kirke købte i 2009 et areal af Kolding Kommune øst for Dalby Kirke. Formålet med købet var at skabe plads til en udvidelse af kirkegården og samtidig opføre et sognehus. Det blev i forbindelse med ejendomserhvervelsen forudsat, at der kunne gives landzonetilladelse til anlægget, hvilket kommunen tilkendegav, at man vil arbejde positivt for.

Da arealet ligger adskilt fra kirken har menighedsrådet efterfølgende vurderet, at en alternativ placering af sognehuset nordvest for kirken ville være mere hensigtsmæssig. Den nye placering har den fordel, at der er en bedre fysisk og visuel relation mellem kirke og sognehus.

Samtidig vil sognehuset kunne gøre brug af den eksisterende parkeringsplads, og det er således ikke nødvendigt med flere parkeringsarealer. Endvidere tager placeringen højde for, at bebyggelsen vil falde hensigtsmæssigt ind i forbindelse med en senere planlagt udvidelse af kirkegårdsarealet mod vest.

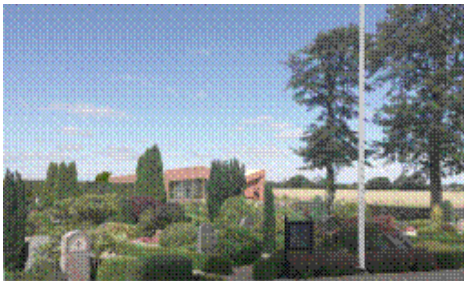
Et enigt menighedsråd har godkendt et skitseprojekt af Tegnestuen Mejeriet som grundlag for et fremtidigt byggeri af et sognehus. Skitseforslaget erstatter et tidligere fremsendt forslag (2014) udarbejdet af arkitektfirmaet CUBO.

*Projektets arkitektur og udformning*

Sognehuset placeres for enden af den eksisterende parkeringsplads nordvest for kirkegården. Bebyggelsen udgøres af 2 fløje omkring en gårdhave med terrasse mod vest. For så vidt angår materialevalget er der lagt vægt på anvendelse af røde sten, som harmonerer med kirken. Det vurderes, at der er tale om et projekt, som i form og karakter vil kunne indpasses hensigtsmæssigt i forhold til den eksisterende kirkebygning.



*Kig ind langs eksisterende parkeringsareal Placering af sognehuset*



*Kig mod nord fra indgangen til kirken gennem kirkegården*



*Kig fra sognehuset ud i gårdhave med kirken i baggrunden*

Set i lyset af, at der på sigt planlægges for en udvidelse af kirkegården mod vest vurderes det, at bebyggelsen vil kunne falde fint ind i det samlede billede uden at skæmme de landskabelige træk. Materialer og proportionering virker afdæmpede i forhold til indblik fra Dalbyvej. I det omfang Fredningsnævnet er indstillet på at give dispensation fra de omliggende fredningslinjer anbefales det, at der skabes grundlag for en tilladelse til byggeriet på baggrund af en landzonetilladelse.

#### *Fredningsnævnet og Haderslev Stift*

Haderslev Stift har givet tilsagn til forslaget til nyt sognehus på arealerne nord for kirken. Stiftet har således godkendt, at sagen forelægges Fredningsnævnet og byggemyndighederne til behandling. Menighedsrådet har fremsendt materialet til godkendelse i Fredningsnævnet.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

#### **Bilag**

Tegningsmateriale - Dalby kirke nyt\_sognehus.pdf

Skitseforslag fra Dalby Menighedsråd.pdf

# Punkt 18: Borgerplan Vamdrup

15/14506

## Resumé

I et samarbejde med Vamdrup Byforum er der udarbejdet en helhedsplan for Vamdrup med navnet ”Borgerplan Vamdrup”.

Med projektet er der i dialog mellem Vamdrup Byforum, borgerne i Vamdrup og konsulentfirmaet COWI formuleret en lang række ideer og ønsker for byen samt en række prioriterede projektforslag.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Borgerplan Vamdrup tages til efterretning.

at forvaltningen anmodes om at gå i dialog med Vamdrup Byforum om udvælgelse og prioritering af konkrete tiltag til realisering af borgerplanen – som efterfølgende fremsendes til politisk godkendelse.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Helhedsplanlægningen for Vamdrup er udarbejdet på baggrund af fokusområdet ”Centerbyer og landsbyer” i Plan- og Boligudvalgets Udvalgspolitik 2014-2018. Her fremgår bl.a. ”Udarbejdelse af helhedsplaner for Vamdrup og Lunderskov i samarbejde med centerbyrådene”.

Helhedsplanen for Vamdrup, ”Borgerplan Vamdrup”, ligger nu færdig. Arbejdet med helhedsplanen for Lunderskov er i gang og forventes afsluttet i september 2016.

### Indhold

Produktet for Vamdrup er udviklet i et samarbejde mellem forvaltningen, COWI og Vamdrup Byforum.

Processen har været struktureret med henblik på, at plandokumentet fremadrettet skal repræsentere et input fra hele byen til større og mindre byudviklingsprojekter. Betegnelsen ”Borgerplan” refererer til, at det alene er borgerne i Vamdrups egne ønsker og ideer, der ligger til grund for planens sammenfattende projektforslag og prioriteringer.

”Borgerplan Vamdrup” har to indledende afsnit, der indeholder objektive analyser og beskrivelser af byen og dens forudsætninger.

De følgende afsnit, hovedindholdet, består af bruttoresultaterne fra de ide- og beslutningsworkshops, der er afholdt. Da det har været hensigten at formidle alle ideer og forslag fra processen, kan der i disse afsnit forekomme modsatte ønsker. Afsnittene er opdelt efter følgende emner:

- Den gode Ungeby
- Vamdrup som en erhvervsby
- Hvor og hvordan vil vi bo?
- Den aktive og attraktive by
- Bymidten
- Trafik

Under hvert emne er der oplyst en række emner, som borgerne ønsker, der skal arbejdes for.

Borgerplanen har desuden et bilag i form af det prioriteringsskema, der var resultat af beslutningsworkshoppen. I dette skema fremgår, hvilke emner/projekter, der blev vægtet højest af borgerne for hvert af de 6 temaer. I nedenstående skema fremgår de 2 projekter, som fik højst score for hvert tema.

Den gode Ungeby	Aktivitetspark (evt. i industribygninger,- gokartbane,
-----------------	--------------------------------------------------------

	motocrossbane, drive-in bio)
	Ungeområde (centralt, grønt, kreativt og aktivt,- evt. med fælleshus og evt. på stadiongrunden)
Vamdrup som en erhvervsby	Markedsføring af Vamdrups erhvervsliv sælge vores by og skabe synlighed
	Stærkere samarbejde mellem virksomhederne via bl.a. netværksmøder, projekter og sparring
Hvor og hvordan vil vi bo?	Boliger til ældre (gerne i rollatorafstand fra midtbyen)
	Løbende fornyelse af nedslidte bygninger i bymidten ved renovering eller ved nedrivning og genopførelse
Den aktive og attraktive by	Bymidten og Arena Syd skal hænge bedre sammen
	Bedre adgang til søerne (både adgang til og rundt om)
Bymidten	Flere boliger i bymidten som vil skabe liv og nye bomuligheder
	Kulturelt samlingssted ved biblioteket og brandstationen (evt. flytning af brandstationen)
Trafik	Skolevejene skal sikres med fokus på bymidten og sammenhæng i cykelstinet
	Cykelstierne skal have belysning og god skiltning

Borgerplanens sidste afsnit ”Seks store byudviklingsprojekter” består af projektoverskrifter og udpegninger, der navngiver de vigtigste potentielle projektforslag, som er formuleret ud fra det samlede materiale.

Det drejer sig om følgende projekter:

1. Der ønskes etableres et sammenhængende stisystem, som forbinder de eksisterende stier og de grønne og blå bånd
2. Arbejde med en opgradering af stationsområdet, som bl.a. skal omfatte bedre forbindelse på tværs af banen
3. Nyt kultur og foreningshus, som kan ske ved at sammenbygge bibliotek, cafe-mødestedet og Falck stationen.
4. Arbejde med Grønne forbindelser fra torvet via stadiongrunden til Kongeåen
5. Omdannelse af tomme industriområder ved Bavnevej til boligområde.
6. Fornyelse af Arena syd, herunder udearealerne

#### *Proces og borgerinddragelse*

Vamdrup Byforum har som deltager i styregruppen været med til at godkende processen og har ligeledes været en integreret deltager i alle væsentlige dele af forløbet.

Som indledning til forløbet er en række borgere blevet interviewet med henblik på at formulere relevante temaer til det videre forløb.

I forløbet har der været to store workshops i Vamdrup; En ideworkshop i oktober 2015 med cirka 150 deltagere, og en beslutningsworkshop i februar 2016, hvor der deltog cirka 90. På begge møder har byen været bredt repræsenteret både alders- og interesse-mæssigt, om end der har været en relativ høj aldersprofil.

Vamdrup Byforum har godkendt det endelige indhold af Borgerplanen.

### *Fremadrettet*

Det anbefales, at borgplanen for Vamdrup tages til efterretning af Byrådet, idet Byrådet samtidig anmoder forvaltningen om at gå i dialog med Vamdrup Byforum om udvælgelse og prioritering af konkrete tiltag til realisering af borgerplanen.

I dette arbejde skal de politiske ønsker til projekter ligeledes medtages. Der skal også arbejdes med en kategorisering af ønsker og ideer ud fra følgende.

1. Ideer og ønsker som centerbyrådet selv arbejder videre
2. Driftsorienteret ønsker, som skal håndteres gennem et samarbejde mellem Kolding Kommune og Centerbyrådet
3. Projekter og Planer, som skal prioriteres og vurderes nærmere af Kolding Kommune, både planlægningsmæssigt og økonomisk
4. Store projekter, som kun kan realiseres på den lange bane, og som evt. vil kræve medfinansiering udefra i form af fonde eller lignende

Resultatet af denne dialog mellem Centerbyrådet og Kolding Kommune sendes til politisk godkendelse. Dialogen med Vamdrup Byforum opstartes i efteråret 2016.

Vamdrup Borgerplan inkl. prioriteringsskemaet vil fremadrettet udgøre et referencedokument for Vamdrup Byforum, Kolding Kommune samt foreninger mv. i Vamdrup.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Bilag**

Prioriteringsskema Resultat\_2 (003).pdf

Vamdrup borgerplan - endelig.pdf

# Punkt 19: Kriterier for tildeling af byfornyelsesstøtte i 2016

16/4980

## Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen fremlægger forslag til kriterier for tildeling af byfornyelsesstøtte i 2016 til drøftelse og vedtagelse.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kriterier for tildeling af byfornyelsesstøtte i 2016 drøftes og vedtages.

## Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget vedtog den 13. april 2015, kriterier for tildeling af byfornyelsesmidler i 2015.

By- og Udviklingsforvaltningen ønsker at fastholde de af udvalget vedtagne kriterier for tildeling af byfornyelsesstøtte i 2016 med enkelte justeringer på baggrund af erfaringer fra 2015. Forvaltningen foreslår, at der foretages en vedvarende prioritering i og omkring verdensarvsområdet i Christiansfeld, og at der i 2016 sker en særlig prioritering af Vestergade i Vamdrup.

Nedenfor foreslås derfor, hvilke kriterier der skal lægges til grund for tildeling af byfornyelsesmidler i 2016.

De foreslåede kriterier er valgt, dels ud fra en vurdering af, hvad der er realistisk i forhold til kommunens budget til byfornyelse og dels ud fra, hvorledes tiltagene bedst vil kunne opfylde Kolding Kommunes politikker, strategier og fokusområder.

Det er en forudsætning for udvalg af projekter, at disse vil forbedre facadeudtrykket, så de bliver en visuel gevinst for helheden. Byfornyelsesemnerne vil således blive vurderet og prioriteret ud fra Kolding Kommunes arkitekturstrategi.

Det anbefales, at der ud over midler til byfornyelse, fugt- og skimmelsvamp og nedrivning, afsættes et beløb til to særlige projekter; Christiansfeld og Vestergade, Vamdrup.

Det vil give mulighed for at vurdere ansøgningerne helt konkret og give støtte til de projekter, der opfylder flest af de foreslåede kriterier.

### Returmidler

I forbindelse med udmelding af tilsagn om tilskud til byfornyelse/bygningsforbedring i 2015, frasagde en del af ansøgerne, at udnytte tilskuddet med den begrundelse, at tilskuddet var for lavt, eller at ansøger ikke havde økonomisk mulighed for at gennemføre det samlede projekt.

For at tilsigte, at flest mulige byfornyelsesprojekter bliver gennemført, foreslår forvaltningen, at ansøgere opfordres til at opdele større facaderenoveringer i flere etaper/delprojekter. Derved er der mulighed for, at der kan ydes større tilskud til de enkelte delprojekter. Og ejerne vil efterfølgende kunne søge igen til øvrige delprojekter.

I vurderingerne af ansøgningerne vil bygninger med bevaringsværdi 1–4 samt projekter, der kan have en særlig gevinst for bygningen eller det samlede kulturhistoriske miljø, blive foretrukket.

### Kommunens budget til byfornyelse

På budgettet for 2016 er der sammenlagt en ramme på 2.502.000 kr. til fordeling af byfornyelsesstøtte inkl. statsstøtte. Herudover er der reserveret 924.000 kr. (netto) til indeklimate og skimmelsvampsager på en særlig konto herfor.

Det tidligere Plan- og Miljøudvalg har ønsket at reservere 1 mio. kr. af byfornyelsesmidlerne til at styrke UNESCO-indsatsen i Christiansfeld. Forvaltningen foreslår, at beløbet fra 2016 sættes til 600.000 kr. og fokusområdet præciseres geografisk til at omfatte Christiansfeld by.

Forvaltningen vurderer, at der i de sidste år er løftet mange af de største renoveringsprojekter i Christiansfeld, ligesom udskiftningen af ulovlige plastvinduer i verdensarvsområdet næsten er tilendebragt. Fremover vurderes behovet derfor relativt mindre, hvorfor beløbet kan reduceres samtidig med, at det foreslås, at der laves en strategisk prioritering, der vil løfte oplevelsen af det samlede miljø i verdensarvsområdet i Christiansfeld.

Af de resterende midler foreslår forvaltningen, at der reserveres 450.000 kr. til nedrivning af faldefærdige bygninger, og at der særligt for 2016 reserveres 400.000 kr. til et forsøg med en målrettet indsats i Vamdrup, som opfølgning på ønsker anvist i Borgerplan Vamdrup. Dermed er der 1.052.000 kr. tilbage til fordeling til anden byfornyelsesstøtte i 2016.

Kategorier	Reserveret i 2016	Rest til fordeling i 2016	Budget/ramme

Budget Kolding Kommune			1.212.000
Overførsel af mindreforbrug i 2015			90.000
Udmeldt ramme fra Social- og Indenrigsministeriet			1.200.000
Samlet			2.502.000
1. Christiansfeld	600.000		
2. Vamdrup	400.000		
3. Fugt og skimmelsvamp	Finansieres af overførte midler fra tidligere år. (kr. 924.000)		
4. Synlig beliggenhed			
5. Energirenovering			
6. Nedrivning	450.000		
7. Andet			
		1.052.000	

#### Oplæg til kriterier for tildeling af byfornyelsesmidler for 2016

I det følgende ses en oversigt over forvaltningens forslag til kriterier, der kan danne grundlag for valg af, hvilke projekter, der kan tildeles byfornyelsesstøtte.

I bilag 1 findes en uddybning af begrundelserne for valg af kriterier samt en uddybning af hvilke projekter, der bør prioriteres.

Kriterierne er ikke angivet i prioriteret rækkefølge.

Det anbefales, at ansøgningerne vil blive prioriteret således, at de, der opfylder flere af kriterierne efter princippet - størst værdi i forhold til udvalgt eller synlig placering, bekæmpelse af farlige og sundhedsfarlige bygninger, arkitektur/bygningsforskønnelse og energirenovering - vil blive foretrukket.

Endvidere foreslås, at der reserveres støtte til nedrivninger af faldefærdige bygninger.

Det foreslås, at følgende kriterier lægges til grund for valg af projekter, der støttes med byfornyelsesmidler:

- Byfornyelsesemner i Christiansfeld

Det foreslås, at målrette den tidligere prioritering af Christiansfeld til 600.000 kr. (brutto) til Christiansfeld by, med henblik på fortsat at styrke UNESCO-indsatsen. Det viderefører det ekstraordinære fokus, som har været på bygningsbevaring i Christiansfeld generelt siden 2013.

Som et nyt særligt tiltag i Christiansfeld foreslås, at der også arbejdes med målrettede byfornyelsesinitiativer på den del af indfaldsvejene, der er beliggende tættest på midtbyen. Det vil både styrke oplevelsen af verdensarvsområdet og dagliglivet i centerbyen Christiansfeld.

Her tænkes i prioriteret rækkefølge på:

- Lindegade
- Kongensgade ved Genforeningspladsen

- Haderslevvej, syd for UNESCO verdensarvsområdet

Netop her, lige uden for verdensarvsområdet, ligger bygninger med manglende facadevedligehold herunder arkitektonisk uheldige facadeudtryk i proportioner og materialevalg.



*Byfornyelsesinitiativer langs indfaldsveje til verdensarvsområdet*

Formålet er at forbedre bygningernes facadeudtryk og skabe en mere æstetisk sammenhæng mellem indfaldsvejene og verdensarvsområdet, ved at forbedre ankomsten til midtbyen.

Det foreslås, at forvaltningen udvælger byfornyelsesemner på ovennævnte strækninger og med opsøgende arbejde, kontakter ejerne for at rådgive om facadeforbedringer med henblik på, at tildele byfornyelsesmidler til facaderenoveringer.

*Byfornyelsesemner til bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp.*

Der er tidligere årligt reserveret 500.000 kr. (brutto) på budgettet til indeklimate- og skimmelsvampsager, aktuelt udviser kontoen 924.000 kr., hvorfor der ikke afsættes midler fra budget 2016.

Det er altid uvist, om puljen bliver brugt, idet det ikke på forhånd vides, hvor mange og hvilke sager, der opstår. Eventuelt overskydende midler kan overføres til fordeling til øvrig byfornyelse det efterfølgende år.

*Forskønnelse af ejendomme på Vestergade i Vamdrup*

På baggrund af forslag i Vamdrup Borgerplan foreslås, at der i år målrettes en særlig pulje på 400.000 kr., til forskønnelse af ejendomme på Vestergade i Vamdrup. I henhold til Borgerplan Vamdrup er netop Vestergade særligt ramt af fraflyttede butiksljemål og begyndende bygningsmæssigt forfald. Forvaltningen deler Borgerplanens vurdering og ser en oplagt mulighed ved særligt at prioritere Vestergade i Vamdrup.

Vestergade har en række byhuse, karakteristisk for Vamdrups historie som jernbanens grænseby, som det vil være betydende for byens identitet at bevare. Med en opsøgende indsats, vil forvaltningen kontakte ejere af udvalgte ejendomme og sammen med byfornyelsesstøtte tilbyde principiel vejledning, for at sikre Vestergade som en god fremtidig boliggade.



*Vestergade, Vamdrup som særligt fokusområde*

Konkret er sigtet at genfinde den arkitektoniske sammenhæng i ombyggede facader, rette op på vedligeholdelseefterslæb, nedtage faste baldakiner og isætte nye vinduer under hensyntagen til, at for eksempel erhvervslejemål overgår til beboelse.

*Byfornyelsesemner med synlig beliggenhed og lokal betydning.*

*Byfornyelsesemner til nedrivning af faldefærdige og utidssvarende bygninger.*

I det omfang forvaltningen finder denne type bygning, vil der blive taget kontakt til ejeren, med henblik på at få nedrevet bygningen.

*Byfornyelsesemner med energirenovering*

Det foreslås, at prioritere arbejder med energibesparende foranstaltninger samtidig med at styrke bygningens oprindelige arkitektur.

*Andre særligt velegnede byfornyelsesemner.*

*Den videre proces*

Når Plan- og Boligudvalget har drøftet og taget stilling til kriterierne for tildeling af byfornyelsesstøtte, vil der blive annonceret om muligheden for at søge om byfornyelsesstøtte med en angivet tidsfrist.

Efter vurdering af de indkomne ansøgninger, vil forvaltningen udarbejde et oplæg til konkret prioritering af byfornyelsesemner. Dette oplæg vil blive forelagt Plan- og Boligudvalget til beslutning om endelig fordeling af byfornyelsesmidlerne for 2016.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

Bilag 1 Uddybende bemærkninger til kriterierne for byfornyelse 2016.pdf

Bilag 2 Registreringer vedr. fokusområder Christiansfeld og Vamdrup.pdf

## Punkt 20: Sagsbehandlingstider på byggesager

16/8239

### Resumé

Udvalget er løbende gennem det seneste år blevet orienteret om status på sagsbehandlingstiden på byggesager, hvorfor der nu gøres status på første halvdel af 2016.

Sagsbehandlingstiden på byggetilladelser er i øjeblikket under pres.

Pr. 1. juni er der to vakante stillinger i erhvervsteamet, der først kan forventes besat efter sommerferien.

Dette, sammenholdt med at der i forårs- og sommerperioden kommer mange sager ind, gør det svært at overholde servicemålene, selv om der sker prioritering og omfordeling af opgaver i Byggesagsafdelingen.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### Sagsfremstilling

#### *Servicemål*

Servicemålene angiver den tid, der i en byggesag må påregnes at gå fra, at der foreligger fyldestgørende materiale, til en afgørelse er meddelt.

I Kolding Kommune er der fastsat følgende servicemål:

Anmeldelsessager (garager, carporte og udhuse) 2 uger

Enfamiliehuse 6 uger

Erhvervsbyggeri 6 uger

Fyldestgørende materiale foreligger, når alle relevante oplysninger er modtaget.

Såfremt ansøgningen indebærer, at der skal dispenseres, søges landzonetilladelse eller lignende, må der påregnes længere sagsbehandlingstid.

Som der blev orienteret om på Plan- og Boligudvalgets møde den 11. april 2016 er der desuden indgået en aftale mellem KL og regeringen om fælles servicemål for sagsbehandlingstiden på godkendelser til industri, landbrug og byggesager.

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.

Også ifølge denne aftale opgøres servicemålene som gennemsnitlige sagsbehandlingstider og regnes fra det tidspunkt, hvor sagen vurderes at være fuldt oplyst, til der er truffet afgørelse.

#### *Sagsbehandlingstiden er under pres*

Sagsbehandlingstiden på byggetilladelser er i øjeblikket under pres.

Fra 1. maj har der været en vakant stilling i erhvervsteamet. Pr. juni er der to vakante stillinger.

Det er i øjeblikket svært at få stillingerne besat, og det forventes tidligst at kunne ske 1. september.

Lov om ændring af byggeloven er vedtaget den 21. april 2016. Lovændringen indebærer blandt andet, at transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold i kompliceret

byggeri. Kommunerne skal hermed ikke foretage en vurdering af de tekniske forhold, hvor der søges om byggetilladelse til kompliceret byggeri. I stedet kan virksomheder certificeres til, som led i projekteringen, at udarbejde dokumentation for, at de relevante tekniske bestemmelser i bygningsreglementet er overholdt.

Det er hensigten, at BR 17 med regler om certificeringsordningen vil træde i kraft medio 2017, og at der herefter vil være en længere overgangsordning for certificeringsordningen. Det er endnu uklart, hvad ordningen nærmere vil indebære.

Det medfører naturligvis stor usikkerhed hos byggesagsbehandlerne. Det må formodes, at dette er en medvirkende årsag til, at det på nuværende tidspunkt ikke anses som attraktivt at flytte fra et privat firma til en kommune, ligesom det kan opfattes for usikkert at skifte job fra en kommune til en anden.

Derfor er de to stillinger nu genopslået.

Hertil kommer at forårs- og sommerperioden er den periode, hvor der indkommer flest ansøgninger.

Endelig vil der også i Byggesagsafdelingen skulle afvikles sommerferie, hvilket i en kortere periode vil påvirke sagsbehandlingstiden negativt.

At der indkommer flere sager i foråret og sommeren, og at der skal afvikles ferie er tilbagevendende arbejdsvilkår, der betyder, at sagsbehandlingstiden altid stiger i en periode hen over sommeren, for igen at falde hen over efteråret.

Det er derfor afgørende, at det er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid, der vurderes på, hvilket er i tråd med aftalen mellem KL og regeringen.

#### *Gennemsnitlig sagsbehandlingstid*

I første kvartal var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra modtagelse af fyldestgørende materiale til afgørelse 23,5 dage for småhussager og 29,3 dage på erhvervsager.

I maj måned alene var sagsbehandlingstiden gennemsnitligt på 26,5 dage for småhussager og 22,4 for erhvervsager.

Der er tale om et gennemsnit, hvilket angiver, at nogen sager behandles meget hurtigt, mens andre tager længere tid. Hvis der fx har været en lang forudgående dialog med en virksomhed inden det fulde ansøgningsmateriale foreligger, vil der ofte ske sagsbehandling umiddelbart efter, at materialet er modtaget, og sagsbehandlingstiden vil være kort.

Der er i perioden januar til maj 2016 indkommet 698 ansøgninger om byggetilladelser. I 2015 indkom i samme periode 636 ansøgninger om byggetilladelser.

#### *Tiltag for at holde sagsbehandlingstiden*

Der blev i 2015 ansat 4 nye sagsbehandlere.

Samtidig med et let fald i antallet af indkomne sager i slutningen af 2015 har dette betydet, at sagsbehandlingstiden har kunnet nedbringes og sagspukler har kunnet afvikles.

Situationen er nu derfor, at der ikke, som de foregående år, skal afvikles en pukkel samtidig med, at sagsmængden stiger hen over sommeren.

For at sagsbehandlingstiden skal stige mindst muligt, på trods af de to vakante stillinger, forsøges det løbende at fordele opgaver på den mest hensigtsmæssige måde fx således; at mindre komplicerede sager behandles i lovliggørelsesteamet og småhusteamet. Desuden prioriteres sagerne så vidt muligt i dialog med ansøger. Herudover foretages der naturligvis en prioritering i forhold til afdelingens andre opgaver.

Det må dog forventes, at servicemålet ikke kan holdes hen over sommerperioden. Det vil der blive gjort opmærksom på i kvitteringsskrivelser og på Kolding Kommunes hjemmeside.

Vurderingen er, at det vigtigste for ansøgerne er at vide, hvad der kan forventes i forhold til sagsbehandlingstiden.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

# Punkt 21: Status på budgetlægning 2017, samt overslagsårene 2018-2020 for Ejendoms- og Boligpolitik

16/8039

## Resumé

Budgetbidraget for Ejendoms og Boligpolitik svarer til den korrigerede budgettramme for perioden 2017 - 2020 vedtaget af Byrådet. I bidraget er indregnet konkret reduktion på 0,6 % idet konsekvensbeskrivelse fremgår af sagsfremstillingen.

Alle udvalg skal behandle budgetbidraget i perioden 1.–6. juni 2016.

Byrådet orienteres om budgetbidragene og realiseringen af budgetreduktionen på 0,6 % på seminaret den 20. juni 2016.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at budgetbidraget fremsendes til Centralforvaltningen,

## Sagsfremstilling

Budgetbidraget er udarbejdet i overensstemmelse med den vedtagne budgetprocedure. Bidraget, der svarer til budgetrammen, betyder et uændret serviceniveau set i forhold til 2016. I det omfang realiseringen af reduktionen på 0,6% har betydning for serviceniveauet fremgår det af nedenstående.

Bevillingsrammen Ejendoms- og boligpolitik er udnyttet således (I hele 1.000 kr.):

	2017	2018	2019	2020
Bevillingsramme	5.474	5.666	5.764	5.764
Budgetbidrag	5.474	5.666	5.764	5.764
Difference	0	0	0	0

Reduktionen på 0,6 %, svarende til 35.000 kr., blev på udvalgsmødet den 9. maj besluttet realiseret således:

*En reduktion i budgettet til landejendomme. Konsekvensen er reduceret mulighed for at vedligeholde ejendommene, hvilket resulterer i, at der kommer et vedligeholdelsefterslæb, som reducerer kapitalværdien.*

Ud over de 0,6 % skal alle politikområder bidrage til realisering af effektiviseringsmålet 2016–2020. Af de igangværende indsatser er der ingen på Ejendoms- og boligpolitik.

Ejendoms- og boligpolitikens andel af omprioriteringsbidraget udgør 58.000 kr. Beløbet står som et negativt rammebeløb, der finansieres ved tilførsel af midler afsat på finansloven eller, såfremt der via finansloven ikke tildeles midler, ved alternativ finansiering enten via kasseforbrug eller øvrige konkrete besparelser inden for politikområdet.

Bevillingsrammen Ældreboliger er udnyttet således (I hele 1.000 kr.):

	2017	2018	2019	2020
Bevillingsramme	-15.052	-14.985	-16.119	-16.119
Budgetbidrag	-15.052	-14.985	-16.119	-16.119
Difference	0	0	0	0

Der forventes en mindre rammekorrektion inden mødet i august. Ældreboliger er ikke omfattet af reduktionen på 0,6 % og omprioriteringsbidraget, da de ligger uden for servicerammen.

*Medarbejdernes bemærkninger til de foreslåede budgetreduktioner:*

Medarbejdersiden udtrykker stor bekymring over de foreslåede besparelser. Endnu engang udsættes By- og Udviklingsforvaltningen for ekstra besparelser. Alle medarbejdergrupper er i det daglige hårdt pressede. De foreslåede besparelser vil endnu engang have en negativ indvirkning på de ansattes arbejdsforhold, hvilket desværre kan have den virkning, at vi kan opleve en stigning i sygefraværet. Et sygefravær vi til stadighed kæmper for at nedbringe.

Vi vil også henlede opmærksomheden på, at vi i vores driftsenheder stadig har store besparelser, der endnu ikke er fuldt implementeret.

Driftsområdet har i de seneste års effektiviseret med 1/3-del af budgettet og rengøringsområdet har effektiviseret 1/5-del af budgettet. Derudover har der været besparelser som følge af udliciteringen, som lige er gennemført.

Der er fortsatte effektiviseringer på disse områder, så yderligere besparelser kan ikke lade sig gøre.

Forvaltningen har endvidere gennemført store indirekte effektiviseringer, idet der er kommet gang i samfundet. Det er i sig selv positivt, men det medfører store sagsmængder, f.eks. flere byggesager, miljøsager, lokalplaner og ekstra vejanlæg.

Medarbejderrepræsentanterne i ForvaltningsMED ved By- og Udviklingsforvaltningen, 30. maj 2016.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

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

Et mindretal (Benny Dall) stemte imod med følgende stemmeforklaring:

”Enhedslisten er modstandere af tekniske reduktioner i budgettet, ligesom vi har foreslået effektiviseringsmålene sat ned til det halve. Det var baggrunden for, at vi stemte imod den vedtagne budgetprocedure. Vi ønsker derfor ikke at indgå i prioriteringer, der indgår i processen”.

# Punkt 22: Budget 2017 med overslagsår 2018-2020 med ændringsforslag

16/8039

## Resumé

Der er for Plan- og Boligudvalgets område udarbejdet 4 ændringsforslag, som er listet op nedenfor.

- Renoveringspulje til den eksisterende, almene boligmasse
- Pulje til støjdæpende tiltag i Kolding Midtby
- Digital kommuneplan
- Kommuneplanen - revision af kulturmiljøer og værdifulde landskaber.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at ændringsforslagene godkendes.

## Sagsfremstilling

Nedenfor er oversigt over ændringsforslagene for Ejendoms- og Boligpolitik.

Ændringsforslagene er udarbejdet under hensyntagen til Kolding Kommunes vision og de fokusområder, der er besluttet i Plan- og Boligudvalget.

(1.000 kr.)

Forslagnr.	Tekst	Drift/Anlæg	2017	2018	2019	2020
EJD-A-01	Renoveringspulje til den eksisterende, almene boligmasse	Anlæg		1.000	1.000	1.000
EJD-A-02	Pulje til støjdæpende tiltag i Kolding Midtby	Anlæg	1.000	1.000	1.000	1.000
		Afledt drift		50	50	50
EJD-A-03	Digital kommuneplan	Anlæg	500			
		Afledt drift		100	100	100
EJD-S-01	Kommuneplanen - revision af kulturmiljøer og værdifulde landskaber.	Service	250	250		
	Drift i alt		250	400	150	150
	Anlæg i alt		1.500	2.000	2.000	2.000
	<b>Samlet</b>		<b>1.750</b>	<b>2.400</b>	<b>2.150</b>	<b>2.150</b>

Kort beskrivelse af ændringsforslagene:

EJD-A-01 - Renoveringspulje til den eksisterende, almene boligmasse  
Pulje til at løfte den almene boligmasse, som består af 9200 almene lejeboliger i Kolding Kommune, hvoraf ca. 1/3 er

opført i perioden 1950-1970.

EJD-A-02 - Pulje til støjdæpende tiltag i Kolding Midtby

Arbejde med fortætning og fornyelse af eksisterende boligområder og udtjente byområder. For at kunne arbejde med fortætning og fornyelse, kan muligheden for at have støjafskærmning, som et værktøj til at skabe bedre byliv, være en fordel.

EJD-A-03 - Digital kommuneplan

Flere forhold aktualiserer, at det er relevant at opstarte arbejdet med digitalisering af planer og strategier. Der eksisterer et forbedringspotentiale i forhold til at skabe øget tilgængelighed, og bedre overblik over kommuneplanens forskellige delelementer.

EJD-S-01 - Kommuneplanen - revision af kulturmiljøer og værdifulde landskaber

Der bør igangsættes et arbejde med revision af 2 temaer, som ikke er blevet revideret i en årrække. De 2 temaers udpegninger kommer fra de oprindelige regionplaner fra henholdsvis Vejle Amt og Sønderjyllands Amt samt de udpegninger de gamle kommuner havde.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

EJD-A-01 Renoveringspulje til den eksisterende, almene boligmasse

EJD-A-02 Pulje til støjdæpende tiltag i Kolding Midtby

EJD-S-01 Kommuneplanen - revision af kulturmiljøer og værdifulde landskaber.

EJD-A-03 Digital kommuneplan

## Punkt 23: Budget 2017, takster for Ejendoms- og Boligpolitik

16/8039

### Resumé

Forslag til takster for 2017 på Ejendoms- og Boligpolitikens områder. Taksterne for 2017 fastholdes på samme niveau som i 2016, dog foreslås en ændring for kolonihaver.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at takster for Ejendoms- og boligpolitikens områder godkendes med henblik på at indgå i budgetforslaget for 2017.

### Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår følgende takster for 2017 vedr. Ejendoms- og Boligpolitik. Taksterne for 2017 fastholdes på samme niveau som i 2016 - dog foreslås en ændring for kolonihaver og en prisfremskrivning af byggesagsgebyrer.

Taksterne for kolonihaver justeres så alle taksterne bliver ens, dog med undtagelse af Kæmnerengen ved Kolding Stadion, hvor taksten foreslås forhøjet til 2 kr. pr. m<sup>2</sup>. Begrundelsen for dette er, at der ikke er dannet en kolonihaveforening i Kæmnerengen, hvorfor det er kommunen, der sørger for vedligehold af veje samt vandledninger. Havelejerne betaler således ikke foreningskontingent, som i de øvrige kolonihaveområder.

### Husleje

Den beregnede omkostningsbestemte husleje eller det lejedes værdi (godkendt af huslejenævnet), opkræves månedsvis forud for 1 måned af gangen. Ved indgåelse af nye lejemål opkræves 3 måneders forudbetalt husleje.

### Leje af landbrugsjord

Lejeindtægter for landbrugsjord	2016	2017
	Pris	Pris
Større samlede arealer (over 10 ha.)	Prisen fastsættes via offentligt udbud og for 5 år ad gangen Prisen fastsættes efter individuel forhandling og reguleres med en årlig stigning på 3 %	Prisen fastsættes via offentligt udbud og for 5 år ad gangen Prisen fastsættes efter individuel forhandling og reguleres med en årlig stigning på 3 %
Mindre arealer (< 10 ha.)		

### Grusgrav

	2016	2017
	Pris	Pris
Areal A Engangsarrangementer, maks. 3 dage. Pr. dag	500 kr.	500 kr.
Areal B Engangsarrangementer, maks. 3 dage. Pr. dag Fast ugedag i 6 mdr. jan.-jun. eller jul.-dec.	300 kr. 2.000 kr.	300 kr. 2.000 kr.

### Byparken Øst

	2016	2017
	Pris pr. arrangement	Pris pr. arrangement
Byparken Øst samt Cirkuspladsen	1.000 kr. + 100 kr. pr. dag til dækning af driftsudgifter	1.000 kr. + 100 kr. pr. dag til dækning af driftsudgifter

### Kolonihaver\*

		2016	2017
		Pris	Pris
Lejemål for haveforeninger	kr./m2	1,00 kr.	1,00 kr.
Lejemål for Kæmnerengen	kr./m2	1,50 kr.	2,00 kr.
Haveforeningen ”Springbjerg”	kr./m2	1,25 kr.	1,00 kr.

\*) En deltaljeret gennemgang af ændringen findes i bilaget.

### Byggesagsgebyrer

	2016	2017
Timetakst for alle byggesager	747	760*)

\*) Forhøjelsen svarer til prisfremskrivning af taksten for 2016

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016

Godkendt.

### Bilag

Bilag vedr. kolonihaver

## Punkt 24: Bevillingsstatus pr. 30. april 2016 for Plan- og Boligudvalget

16/2661

### Resumé

Bevillingsstatus pr. 30. april 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 april 2016 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Drift af byggemodninger samt jorder	1.957.000	921.923	47%	
Fælles formål, Kommunale Ejendomme og rengøringsafdeling	-2.131.000	-1.480.969	69%	
Andre faste ejendomme	220.000	6.026.137	2739%	1
	-1.042.000	-116.768	11%	
	3.345.000	1.300.093	39%	
	-3.241.000	-2.222.078	69%	
Byfornyelse	4.420.000	225.809	5%	2
Ydelsesstøtte	2.107.000	28.097	1%	3
I alt	5.635.000	4.682.244	83%	

Note:

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

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

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

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	1.841.000	465.197	25%	
	-2.373.000	-713.605	30%	

Ejendomme til salg	347.000	117.835	34%
	0	0	0%
I alt	-185.000	-130.572	71%

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

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Ældreboliger	18.503.000	5.147.875	28%	
	-33.506.000	-11.466.570	34%	
I alt	-15.003.000	-6.318.694	42%	

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

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Plan- og Boligudvalget	41.000	2.169	5%	
I alt	41.000	2.169	5%	

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

# Punkt 25: Ejendoms- og Boligpolitik, bevillingskontrol primo 2016

16/2661

## Resumé

Bevillingskontrol pr. 31. marts 2016 for Ejendoms- og boligpolitik.

Bevillingskontrollen indeholder en bevillingsmæssige ændring vedrørende børnehaven Troldebo og IT-udgifter.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingskontrollen pr. 31. marts 2016 sendes til Byrådets tiltrædelse.

## Sagsfremstilling

Der gennemføres bevillingskontrol primo 2016.

Bevillingskontrollen skal indeholde budgetmæssige tilpasninger og skal være udgiftsneutral i forhold til forbrug af likvide aktiver.

Ejendoms- og boligpolitik uden overførselsadgang

(beløb i 1.000 kr.)	2016	2017-2019	Note
Kommunalisering af Børnehaven Troldebo	56	97	1
IT og telefoni	-9	-9	2

1. Kommunalisering af Børnehaven Troldebo 2016.

Ansøgningen indeholder en overførsel af 56.000 kr. fra Børnepasningspolitik til Ejendoms- og Boligpolitik i 2016 og 97.000 kr. i årene fremover.

Børnehaven Troldebo kommunaliseres pr. 1. juni 2016 og ejendommen og dennes budget overføres derfor til Ejendoms- og Boligpolitik.

2.It- og telefoni

Budgetoverførsler på IT og telefoni.

## Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016

Godkendt.

## **Punkt 26: 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 13-06-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

Orientering om Helhedsplan for bymidten.pdf

Plantorama.pdf

Indskud i Almene boliger

Orientering vedrørende hegn og hække i Trappendal Sommerhusområde\_#105861-16\_v1.pdf

## **Punkt 27: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Godkendt.

## **Punkt 28: 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.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-06-2016**

Drøftet. Der er ingen aktiviteter, der blev protokolleret.