

# REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 16-02-2015

**Mødedato** Mandag d. 16. februar 2015 kl. 11:30

**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

Temadrøftelse om dagligvarestrukturen i Kolding Kommune.....	3
Gebyrinstruks for byggesager 2015.....	4
Fremlæggelse af forslag til Lokalplan 0816-11 Ved Overbyvej i Seest - boliger på Kløvkær - i 8 uger.....	6
Lokalcenter på Agtrupvej - grundlag for planlægning.....	9
Indkomne idéer og forslag fra de almene boligorganisationer til kommuneplanen.....	12
Etablering af ungdomsboliger i campusområdet.....	15
Fortrinsret til almene boliger.....	18
Vinduer i Christiansfeld.....	20
Orienteringspunkter.....	22
Orientering fra formanden.....	23
Deltagelse i aktiviteter.....	24

# **Punkt 1: Temadrøftelse om dagligvarestrukturen i Kolding Kommune**

14/19090

## **Resumé**

Temadrøftelse om den fremtidige dagligvarestruktur i Kolding Kommune.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan- og Boligudvalget drøfter dagligvarestrukturen i Kolding Kommune.

## **Sagsfremstilling**

På Plan- og Boligudvalgets møde den 8. december 2014 blev det besluttet, at der skal være en temadrøftelse af dagligvarestrukturen i starten af 2015. På denne baggrund lægger forvaltningen op til en gennemgang af dagligvarestrukturen, herunder anbefalingerne fra detailhandelsanalysen.

Herefter lægges der op til, at udvalget kan drøfte den fremtidige struktur i forhold til dagligvareforretninger.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 16-02-2015**

Drøftet.

## Punkt 2: Gebyrinstruks for byggesager 2015

15/58

### Resumé

Byrådet vedtog i november 2014 at fastsætte taksten for byggesagsgebyr i 2015 til 747 kr. pr. time. Betalingsvedtægten er ændret i overensstemmelse hermed. Se bilag 1.

Administration af enhver gebyrordning forudsætter, at myndigheden har udarbejdet en intern instruks, som beskriver, hvordan gebyrordningen håndteres.

Der er derfor udfærdiget en gebyrinstruks for opkrævning af gebyrer i byggesager for 2015. Instruksen er et internt dokument, der beskriver, hvordan gebyrordningen for byggesager i Kolding kommune fungerer.

Gebyrinstruksen præciserer på en række punkter, hvad der opkræves gebyr for.

Den fastsatte timetakst er baseret på, at byggesagsbehandling i størst muligt omfang skal være gebyrfinansieret. Udgangspunktet er derfor, at der i Kolding Kommune opkræves gebyr for alt det, som det er muligt at opkræve gebyr for i henhold til lovgivningen.

Det betyder også, at der opkræves gebyr i sager, der fører til afslag på byggetilladelse. Det er der ikke tidligere opkrævet gebyr for.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at gebyrvedtægten tages til efterretning og,

at der fra og med den 1. marts 2015 opkræves gebyr i sager, der fører til afslag på byggetilladelse.

### Sagsfremstilling

#### *Baggrund*

Ved lov nr. 640 af 12. juni 2013 har Folketinget besluttet, at de kommuner der vil opkræve gebyr for byggesagsbehandling skal opkræve gebyr efter tidsforbrug.

Byrådet har vedtaget en betalingsvedtægt, der angiver, hvilke byggesager der opkræves gebyr for og til hvilken takst. I 2015 er timetaksten fastsat til 747 kr. pr. time. Betalingsvedtægten er vedlagt som bilag 1.

Opkrævning af gebyr sker i henhold til Byggelovens § 28, lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010 med senere ændringer og Bygningsreglement 2010 kap. 1.12.

#### *Intern gebyrinstruks*

Administration af enhver gebyrordning forudsætter, at myndigheden har udarbejdet en intern instruks, som beskriver, hvordan gebyrordningen håndteres.

Gebyrinstruksen er vedlagt som bilag 2.

I bilag 3 er i skemaform anført, for hvilke ydelser der opkræves gebyr.

Der er ikke muligt at tage højde for enhver tænkelig situation i instruksen. Den er derfor ikke udtømmende og instruksen vil være et dynamisk dokument, som tilpasses løbende. Der kan desuden vise sig at være forhold, der skal behandles anderledes, end først forventet.

Der opkræves gebyr for perioden fra den egentlige byggesags-behandlings påbegyndelse og indtil sagens endelige afslutning hos kommunen.

Den egentlige sagsbehandling er i nogle tilfælde påbegyndt, inden der er fremsendt en ansøgning om byggetilladelse. Herunder er forhåndsdialog og anden behandling af en konkret sag omfattet.

Der faktureres for hvert påbegyndte 15 minut.

#### *Opkrævning af gebyr ved afslag på byggetilladelse*

Det er en forudsat, at byggesagsbehandlingen i størst muligt omfang skal være gebyrfinansieret. Det er det udgangspunkt, den fastsatte timetakst er beregnet ud fra.

Det betyder også, at forvaltningen anbefaler, at der opkræves gebyr i sager, der fører til afslag på byggetilladelse. Det er der ikke tidligere opkrævet gebyr for.

Baggrunden herfor er, at sager, hvor der meddeles afslag på byggetilladelse, skal behandles ligeså grundigt og korrekt som sager, hvor der meddeles tilladelse. Det kan være lige så tidskrævende som at give en tilladelse.

Da spørgsmålet om opkrævning af gebyr for afslag også skal behandles i Økonomiudvalget og Byrådet på februar-møderne, foreslås det, at opkrævningen af gebyr for afslag træder i kraft pr. 1. marts 2015.

#### *Kommunikation*

Det er vigtigt at bemærke, at både gebyrinstruksen og skemaet er interne dokumenter, der skal tjene som retningslinje og vejledning for forvaltningens medarbejdere. Dokumenterne er derfor ikke egnede til udlevering til borgere og virksomheder.

I stedet vil forvaltningen udarbejde en oversigt over de væsentligste punkter i instruksen, som bliver lagt ud på Kolding Kommunes hjemmeside. Forvaltningen vil også udarbejde en lille kort orientering i form af et indstik eller lignende, som kan sendes ud sammen med kvitteringsskrivelserne og kort redegøre for de gebyrpligtige ydelser.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 16-02-2015**

Forslaget indstilles til godkendelse.

#### **Bilag**

Betalingsvedtægt for byggesagsgebyr 2015.pdf

Gebyrinstrukts for byggesager 2015.pdf

Bilag 1 skema over sagsbehandlingsskridt.pdf

## Punkt 3: Fremlæggelse af forslag til Lokalplan 0816-11 Ved Overbyvej i Seest - boliger på Kløvkær - i 8 ugers offentlig høring

14/13368

### Resumé

Plan- og Boligudvalget vedtog den 8. december 2014 synopsis for Lokalplan 0816-11 Ved Overbyvej i Seest.

Forslaget indeholder bygningsregulerende bestemmelser for Lejerbo Koldings boligprojekt Fremtidens Almene Bæredygtige Bolig og for områdets fælles friarealer, herunder fælles forsyning og infrastruktur. Desuden fastlægges overordnede rammebestemmelser for grundens øvrige boligbebyggelse.

Lokalplanen udlægger areal til områdets fælles infrastruktur og naturområder. Desuden fastlægges principper for udstykning i storparceller til områdets boligbebyggelse. Sammenlagt er der i lokalplanen udlagt omtrentligt 5 ha til bebyggelse, heraf ca. 1,2 ha til Lejerbo Koldings byggeri.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0816-11 sendes i offentlig høring i 8 uger.

### Sagsfremstilling

Lokalplanen er en A lokalplan jf. A, B, C-kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der godkender lokalplanforslagets offentliggørelse og den endelige vedtagelse.



Luftfoto af lokalplanens område med de eksisterende forhold

Plan- og Boligudvalget vedtog den 8. december 2014 synopsis for Lokalplan 0816-11 Ved Overbyvej i Seest – boliger på Kløvkær. Kolding Kommune har efterfølgende i tæt samråd med Lejerbo Kolding, bygherren for Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig som udgør 1. etape af områdets bebyggelse, udarbejdet et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget understøtter Plan og Boligudvalgets politiske fokusområder med særlig vægt på at skabe rammer for øget bosætning. Desuden bidrager lokalplanforslaget til Miljøudvalgets bærende princip om at miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed skal gennemsyre Kolding Kommunes arbejde.

Desuden vægtes anvendelsen af Trekantområdets bæredygtighedsværktøj og Gode Rammer For Livet, arkitekturstrategi for Kolding Kommune, ved dialog og forhandling om kommende boligprojekter.





Prospekt fra Lejerbo Koldings boligprojekt

I offentlighedsfasen inviteres til borgermøde med henblik på information og dialog om lokalplanens indhold og betydning for den videre byudvikling i området. Ved mødet ønsker Lejerbo Kolding også at præsentere det bearbejdede projekt for Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig, der opføres som 1. etape af områdets bebyggelse. Mødet planlægges afholdt den 15. april kl. 16.30-18.30 på Bakkeskolen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 16-02-2015**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Bilag**

Forslag 0816-11 Ved Overbyvej et boligområde 2015.02.03.b.pdf

## Punkt 4: Lokalcenter på Agtrupvej - grundlag for planlægning

14/9058

### Resumé

På baggrund af ansøgning om etablering af en dagligvarebutik på ejendommen Agtrupvej 197 har der i december 2014 været indkaldt ideer og forslag til planlægningen for en ændring af lokalcenteret. Der er i høringsperioden indkommet 6 bemærkninger.

Udvalget anmodes på baggrund af høringen om at tage stilling til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter om der skal igangsættes udarbejdelse af kommuneplantillæg for en ændret afgrænsning af lokalcenteret (1014-C1) parallelt med udarbejdelse af en lokalplan for en dagligvarebutik på Agtrupvej 197 eller om afgrænsningen af lokalcenteret (1014-C1) fastholdes

### Sagsfremstilling

Firmaet Innovator A/S ansøgte i 2014 på vegne af ejeren af ejendommen Agtrupvej 197, Gamst ApS, om tilladelse til indretning af en dagligvarebutik. En tilladelse vil forudsætte en ændret afgrænsning af det i kommuneplanen udlagte lokalcenter. Som optakt til en eventuel planlægning besluttede Plan- og Boligudvalget på sit møde den 10. november 2014 at gennemføre ”indkaldelse af ideer og forslag” til planlægningen for Agtrupvej 197.

#### *Oplandsanalyse for detailhandel i bydelen:*

Ansøger har i januar 2015 fået udarbejdet en oplandsanalyse af COWI til belysning af forbrugsgrundlaget for yderligere en butik i lokalområdet.

Ifølge analysen, der vedlægges som bilag, findes der et betydeligt underskud på handelsbalancen for detailhandel i det konkrete byområde. Det betyder, at borgerne i den sydøstlige del af Kolding handler omkring halvdelen af dagligvarerne i butikker uden for området. Det vidner om, at området er underforsynet med dagligvarer.

En øget koncentration af dagligvarebutikker i området vil kunne medføre en god funktionel sammenhæng, som giver synergi mellem butikkerne.

#### *Offentlig høring*

Der har i perioden fra den 3. december 2014 til den 6. januar 2015 været indkaldt ideer og forslag til planlægningen. By- og Udviklingsforvaltningen har - ud over at offentliggøre debatfasen - udsendt en debatfolder til alle ejendomme inden for det eksisterende lokalcenter samt til de berørte ejendommers naboer.

Forvaltningen har modtaget 6 henvendelser fra følgende:

1. Carl C. Poulsen, Egebakken 9, Kolding.
2. Poul og Charlotte Frank Sørensen, Agtrupvej 199, Kolding.
3. Ernst Buchbjert, Bakkegården 19, Kolding.
4. Villy Madsen, Idyl 9, Kolding.
5. Mia Koch Henriksen, Hybenvænget 2, Kolding.
6. Stender Ingeniører ApS samt fuldmagter fra ejerne af Agtrupvej 124-130.

#### *Ad 1) Carl C. Poulsen, Egebakken 9, Kolding.*

Det udlagte lokalcenterområde på Agtrupvej foreslås udtaget af kommuneplanen, da der er indkøbsmuligheder nok i området. Det konkrete område ved Agtrupvej 197 foreslås fastholdt til boligformål.

Der peges på, at en ny butik i området vil belaste den i forvejen meget trafikerede Agtrupvej yderligere. Hvis der skal etableres flere butikker, bør det ske i Dalbyområdet – over for eller ved Idylvænget.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

Ifølge den netop offentliggjorte detailhandelsanalyse er der i området et tilstrækkeligt forbrugspotentiale til etablering af en ny dagligvarebutik i området. Dette underbygges endvidere af en supplerende oplandsanalyse, som ansøger har fået udarbejdet for den sydøstlige del af Kolding by.

*Ad 2) Poul og Charlotte Frank Sørensen, Agtrupvej 199, Kolding.*

Som direkte naboer til den nuværende Gamst Blomster på Agtrupvej 197 har brevskriverne oplevet støjgener fra klimaanlæg, kundevogne og medarbejdere. De er bekymrede for, at en dagligvarebutik med øget kundetilstrømning og trafik, skramlende indkøbsvogne, vareleveringer og klimaanlæg vil give yderligere støjgener.

Det foreslås, at området omdannes til boligformål for at undgå uhensigtsmæssige gener for de omliggende boliger. Såfremt der alligevel etableres en butik på grunden ønsker de som naboer at få væsentlig indflydelse på planlægningen.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Som grundlag for lokalplanudarbejdelse skal det afklares, hvorledes eventuelle støjgener kan afværges i forhold til naboer. Der skal således laves støjrapport til belysning af, hvorledes støj fra parkering og varelevering vil påvirke omgivelserne.

Det vil være hensigtsmæssigt at indlede planlægningen med et orienteringsmøde i forhold til berørte naboer.

*Ad 3) Ernst Buchbjert, Bakkegården 19, Kolding.*

Det vurderes ikke, at der er behov for flere butikker i området. Forbruget bliver ikke større og flere butikker vil ødelægge det for dem der findes i dag.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Se bemærkninger under Ad 1 vedrørende oplandsanalyse.

*Ad 4) Villy Madsen, Idyl 9, Kolding.*

Området skal fastholdes som boligformål i overensstemmelse med gældende lokalplan. Arealets høje beliggenhed giver udsigt over Kolding fjord, hvilket gør det velegnet til boligformål.

I øvrigt er der ikke behov for flere dagligvarebutikker i området, da der allerede findes en butik (Fakta) tæt på det aktuelle areal.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Se bemærkninger under Ad 1 vedrørende oplandsanalyse.

*Ad 5) Mia Koch Henriksen, Hybenvænget 2, Kolding.*

Det vurderes at være en rigtig god ide med et nyt centerområde på Agtrupvej 197.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Ingen yderligere bemærkninger.

*Ad 6) Stender Ingeniører ApS samt fuldmagter fra ejerne af Agtrupvej 124-130.*

Forvaltningen har modtaget ansøgning om udarbejdelse af ny lokalplan til en 1.000 m<sup>2</sup> stor dagligvarebutik inden for ejendommene Agtrupvej 124-130. Der er vedlagt fuldmagter fra ejerne af ejendommene. Området blev i 2004 udlagt til lokalcenterfunktioner, og det er nu ønsket at gennemføre planerne. Af konkurrencehensyn er det dog ikke oplyst hvilken butik, der ønsker at etablere sig i området. Der vedlægges en skitse for området og samtidig anmodes Kolding Kommune om at stoppe planerne om at ændre lokalcenterafgrænsningen.

Stender ApS har meddelt, at der er forhandlinger med dagligvarekæder om en lokalisering på grundene.





*Del af lokalcenterområde omfattet af Agtrupvej 124-130*

*Lokalcenterområde i kommuneplanen +  
Agtrupvej 197*

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

Det eksisterende lokalcenter består af to delområder til butiksområde. Det østligste delområde er udnyttet til henholdsvis en Fakta-butik (800 m<sup>2</sup>) og en bagerbutik (400 m<sup>2</sup>), mens den sydvestlige del er uudnyttet. Baggrunden for at opdele centerområdet i flere lokaliteter skyldes, at der tidligere var konkrete ønsker om at inddrage de 5 boligejendomme syd for Agtrupvej til butiksområde. Ansøgningen blev aldrig fulgt op af en konkret planlægning.

Den nye ansøgning omfatter kun en del af det udlagte centerområde – de 4 østligst beliggende ejendomme.

Såfremt der skal etableres en dagligvarebutik på ejendommene Agtrupvej 124-130 forudsættes det, at en butikskæde ønsker at opkøbe ejendommene med henblik på nedrivning.

Både ejendommene Agtrupvej 124-130 og Agtrupvej 197 er beliggende hensigtsmæssigt i forhold til den overordnede infrastruktur og bystruktur, og er begge beliggende, hvor det vil være fornuftigt at placere en dagligvarebutik.

Inddragelsen af de 4 villaer på Agtrupvej 124-130 vil give den største visuelle ændring i det bestående miljø, hvorimod der er erhverv på Agtrupvej 197.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 16-02-2015**

Et flertal i udvalget (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff og Poul Erik Jensen) ønsker ikke, at der arbejdes for etablering af yderligere dagligvarebutikker i området ved Agtrupvej, da der ikke vurderes at være behov for yderligere dagligvareforsyning i området – herunder under henvisning til den fremtidige udvikling af Dalbyområdet – og pålægger som konsekvens af dette forvaltningen at fremlægge en sag på det næstkommende udvalgsmøde, hvor der tages stilling til ændring af kommuneplanens rammer og eventuelt nedlæggelse af et §14 forbud i tilknytning hertil for området Agtrupvej 124-130.

Et mindretal (Knud Erik Langhoff) ønsker, at forvaltningen pålægges at udarbejde et kommuneplantillæg, som muliggør flytningen af en del af lokalcentret til Agtrupvej 197 – og som konsekvens af dette, at der tages skridt til ændring af kommuneplanens rammer og eventuelt nedlæggelse af et §14 forbud i tilknytning hertil for området Agtrupvej 124-130, så der ikke kan etableres dagligvarebutik i dette område.

Poul Erik Jensen undlod at tage stilling i sagen.

Herefter begærede Knud Erik Langhoff sagen i Byrådet.

### **Bilag**

Agtrupvej 197 - Oplandsanalyse.pdf

Indkomne bemærkninger.pdf

# Punkt 5: Indkomne idéer og forslag fra de almene boligorganisationer til kommuneplanen

14/10691

## Resumé

I perioden 1. juli – 15. september 2014 er der indkaldt idéer og forslag til almene boliger for den kommende 4 årige periode. Boligorganisationerne har meldt ind med 21 forslag. Der har desuden været en efterfølgende dialog bl.a. på styringsdialogmøderne i efteråret 2014.

De indkomne idéer og forslag til almene boliger indgår allerede som baggrundmateriale i udarbejdelsen af udkastet til Planstrategi 2015 og vil derefter indgå i den aktuelle kommuneplanlægning.

Den aktuelle indkaldelse af idéer og forslag har haft et bredt fokus med henblik på at afdække ønsker til almene boliger i forhold til kommuneplanlægningen.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at de indkomne idéer og forslag indgår i udarbejdelsen af den kommende kommuneplan.

## Sagsfremstilling

I juni 2013 vedtog Økonomiudvalget strategi for almene boliger i Kolding Kommune. Med vedtagelsen blev det besluttet, at i forbindelse med revision af kommuneplanstrategien hvert fjerde år, vil der blive indkaldt forslag, idéer og projekter til almene boliger.

Strategien fastlægger, at nye ungdomsboliger skal placeres i campusområdet og at etablering af nye almene familieboliger i bymidten kan igangsættes med henblik på at skabe liv og attraktive bosætningsmuligheder i bymidten – og samtidig være vækstdriver i forhold til privat boligbyggeri. Derudover skal der i overensstemmelse med strategien sikres en sammenkædning med geografi og behov ved valg af nye projekter.

Siden vedtagelsen af strategien er der igangsat 2 ungdomsboligprojekter på henholdsvis Teglgårdsvej og Design City samt almene familieboligprojekter i Klostergården og Ndr. Ringvej.

Etableringen af nye ungdomsboliger og familieboliger er samtidig i overensstemmelse med de politiske fokusområder fra Plan- og Boligudvalgets udvalgspolitik vedrørende bosætning, studieby/campusområde og Kolding by som dynamo.

I perioden 1. juli – 15. september 2014 er der indkaldt idéer og forslag til almene boliger for den kommende 4 årige periode. Boligorganisationerne har meldt ind med 21 forslag. Der har desuden været en efterfølgende dialog bl.a. på styringsdialogmøderne i efteråret 2014.

De indkomne idéer og forslag til almene boliger indgår allerede som baggrundmateriale i udarbejdelsen af udkastet til Planstrategi 2015. Under temaet 'Bosætning – gode rammer for livet' er særligt overvejelserne omkring mangfoldige boligområder og nedenstående udvalgte handlinger relevante i forbindelse med almene boliger.

*”Blandede boligområder med eksempelvis forskellige ejerformer er en faktor, der kan være medvirkende til at skabe et varieret og rigere byliv. Med en strategisk planlægning for almene boliger på særligt udvalgte lokaliteter, har kommunen mulighed for at præge sammensætningen af boligtyper og ejerformer og kan desuden medvirke til at igangsætte udskiftningen eller udviklingen af et byområde.”*

### *”Handlinger*

- Der udpeges konkrete områder til almene boliger i og omkring Kolding bymidte, der understøtter den overordnede byudvikling.*
- Der skal udpeges områder til fortætning i de centrale byområder, og muligheden for fortætning i eksisterende parcelhusområder skal også undersøges.*

- *Der skal planlægges for nye studieboliger i og omkring Campus.*
- *Der skal planlægges for nye boliger tæt ved Kolding Sygehus.”*

I den nedenstående tabel er de indkomne idéer og forslag oplyst efter boligtype, det vil sige ungdomsboliger og familieboliger samt en geografisk inddeling mellem Kolding by og den øvrige kommune. Som bilag er vedlagt en mere udførlig oversigt ligesom de originale projektforslag med eventuelle skitser fremgår af bilagene.

	<i>Familieboliger</i>	<i>Ungdomsboliger</i>
<i>Kolding</i>	Bertram Knudsens Vej Dyrehavevej 116 Fjordbyen Fru Jyttesvej 4, Teglgårdsvej 21, 27 og evt. 30 Gamle parcelhuskvarterer, f.eks. Bornholmerkvarteret. Holmstaden Kløverhøj Lykkegårdsvej 48-50 (CF-grunden) Seest - Kløvkærgrunden Stadiongrunden - Ådalsbyen	Gimbelgrunden Teglgårdsvej 21 Teglgårdsvej 27 og 27 A Ågade 27 (ved KUC) Design City (udvidelse af eksist. Ungdomsboligprojekt)
<i>Øvrige kommune</i>	Christiansfeld gl. skole Kongeåvej 3 og 5 i Vamdrup Lunderskov, Vamdrup og Vester Nebel Ny Eltang Stadiongrund i Vamdrup Åbakken i Vamdrup	

De indkomne idéer og forslag har forskellig karakter fra hensigtserklæringer, tidligere projekter, igangværende projekter til nye konkrete projekter. De fleste forslag ligger i Kolding by, hvor efterspørgslen er størst. Der er dog også forslag i andre dele af kommunen og det skal undersøges nærmere om der f.eks. er grundlag for at etablere nogle få ældrevenlige familieboliger i Vamdrup.

Ifølge strategi for almene boliger må det forventes, at kommunen ser positivt på projekter inden for de udpegede strategiområder. Der kan dog være andre forhold, som umuliggør en realisering. Ligeledes kan andre områder komme i betragtning, hvis der påvises et konkret behov, eller man ønsker en varieret boligsammensætning, selv om det ikke er omfattet af strategiområderne. Grundkapitalindskud er ofte en barriere for etablering af almene boliger, da det er naturligt begrænset af kommunens budget. I den forbindelse byder kommunalt ejede arealer på en særlig mulighed for udvikling af almene boligprojekter, da grundprisen dermed kan indgå i en samlet finansiering.

De indkomne idéer og forslag vil ud fra ovenstående betragtninger og planfaglige vurderinger indgå i den aktuelle kommuneplanlægning.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 16-02-2015**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Bilag**

Oversigt over idéer og forslag til almene boligprojekter.pdf

## Punkt 6: Etablering af ungdomsboliger i campusområdet

14/10691

### Resumé

I perioden 1. juli – 15. september 2014 er der indkaldt idéer og forslag til almene boliger – herunder almene ungdomsboliger - for den kommende 4-årige periode. Der har desuden været en efterfølgende dialog bl.a. på styringsdialogmøderne i efteråret 2014. I alt er der indmeldt 4 projektforslag til almene ungdomsboliger.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

At Plan- og Boligudvalget tager stilling til, hvilken proces, der skal igangsættes i forhold til indkaldelse af konkrete projektforslag til nye ungdomsboligprojekter.

### Sagsfremstilling

I perioden 1. juli – 15. september 2014 er der indkaldt idéer og forslag til almene boliger – herunder almene ungdomsboliger - for den kommende 4-årige periode. Der har desuden været en efterfølgende dialog bl.a. på styringsdialogmøderne i efteråret 2014.



Forvaltningen har modtaget 5 forslag til ungdomsboligprojekter, der alle er placeret indenfor afgrænsningen af campusområdet i Strategien for almene boliger. Der er tale om projekter på henholdsvis Teglgårdsvej 21, Teglgårdsvej 27 og 27A, Gimbelgrunden, Design City samt Ågade 27. Kortet viser placeringen af forslagene til ungdomsboligprojekter.

### Ungdomsboligprojekter

Område	Indhold	Bemærkninger	Organisation
Gimbelgrunden	Der samarbejdes med DN Group om ungdomsboliger og familieboliger i den kommende lokalplan. Antallet	Privat grundejer. Inden for strategiområdet. Der er en igangværende lokalplanproces i området.	Bovia

## Ungdomsboligprojekter

Område	Indhold	Bemærkninger	Organisation
	af boliger er ikke fastlagt		
Teglgårdsvej 21	21 ungdomsboliger	Privat grundejer. Inden for strategiområdet. Kan muligvis opføres i overensstemmelse med den gældende lokalplan.	Lejerbo
Teglgårdsvej 27 og 27A	50-55 ungdomsboliger	Privat grundejer. Inden for strategiområdet. Kræver formentlig ny lokalplan.	Domea
Design City	70 ungdomsboliger	Privat grundejer. Inden for strategiområdet. 2. etape af igangværende ungdomsboligsprojekt med opførelse af 83 ungdomsboliger.	Lejerbo
Ågade 27 (ved KUC)	78 ungdomsboliger	Kolding Kommune er grundejer. Inden for strategiområdet. Kræver ny lokalplan. Der skal foretages en planfaglig vurdering af mulighederne.	Domea

I budget 2015 er der afsat i alt 16 mio. kr. til ungdomsboliger i 2018. Det forventes, at der kan opføres i størrelsesordenen 160-170 nye ungdomsboliger indenfor den afsatte budgetramme.

I 2013 blev der gennemført en proces forankret i det daværende Teknik- og Boligudvalg, hvor udvalget først fastsatte kriterier for en efterfølgende udvælgelse af ungdomsboligprojekter – og på baggrund af kriterierne blev der udvalgt 2 ungdomsboligprojekter på henholdsvis Teglgårdsvej 23-25 (Domea med 82 ungdomsboliger) og Design City (Lejerbo med 83 ungdomsboliger). De 2 projekter blev udvalgt i et felt af 3 projekter, idet Bovia også havde foreslået ungdomsboliger på Gimbelgrunden.

I forbindelse med beslutningen om at give tilsagn om kommunalt grundkapitalindsat til de 2 projekter på henholdsvis Teglgårdsvej og Design City besluttede Teknik- og Boligudvalget at anbefale Plan- og Boligudvalget at foranledige udarbejdelse af en ny lokalplan for Gimbelgrunden i samarbejde med grundejere og interessenter for at sikre fremtidige udnyttelsesmuligheder.

Alle fem forslag til ungdomsboligprojekter er i overensstemmelse med Strategi for almene boliger i Kolding Kommune og ligger inden for de udpegede områder. Projektforlaget på Gimbelgrunden indeholder ikke et konkret antal ungdomsboliger, men i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen indgår muligheden for både almene ungdomsboliger og familieboliger. Det vurderes umiddelbart at være hensigtsmæssigt at etablere et antal ungdomsboliger, der kan fungere som studieboliger beliggende i campusområdet. Der skal dog være opmærksomhed på at undgå at skabe et lukket kollegiemiljø i området.

De to projektforslag på Teglgårdsvej ligger på hver sin side af det igangværende ungdomsboligprojekt på Teglgårdsvej 23-25. Det vurderes at være hensigtsmæssigt at få omdannet de pågældende ejendomme, så der bliver ryddet op i utidssvarende bygninger og området får et nutidigt, samlet udtryk. Projektet på Teglgårdsvej 21 kan sandsynligvis realiseres inden for den gældende lokalplan, hvorimod projektet på Teglgårdsvej i sin nuværende form formentlig kræver en ny lokalplan.

Projektforslaget i Design City indebærer en udvidelse af det eksisterende ungdomsboligprojekt med opførelse af 83 ungdomsboliger med yderligere 70 ungdomsboliger.

Projektforslaget på Ågade 27 ved KUC skal undergå en nærmere planmæssig vurdering af placering, udformning og omfang. Ved eventuel realisering af projektforslaget skal der udarbejdes ny lokalplan og grundsalget kan indgå i finansieringen af grundkapitalindsuddet.

Forvaltningen vurderer, at det kan være hensigtsmæssigt at igangsætte en proces tilsvarende den proces, der blev gennemført i efteråret 2013.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 16-02-2015**

Plan- og Boligudvalget pålægger forvaltningen at arbejde videre med ungdomsboligprojekterne på Teglgårdsvej 21, 27 og 27A samt Gimbelgrunden i samarbejde med boligorganisationerne med henblik på, at der udarbejdes konkrete projektforslag, som kan danne baggrund for tilsagn om kommunalt grundkapitalindsud. Desuden pålægges forvaltningen at foretage en nærmere planmæssig vurdering af projektforslaget på Ågade 27 i sammenhæng med en vurdering af behovet for ungdomsboliger. Projektet i Design City henskydes til en stillingtagen i forbindelse med de kommende budgetforhandlinger.

## Punkt 7: Fortrinsret til almene boliger

15/2038

### Resumé

Næstformanden for Plan- og Boligudvalget Asger Christensen (V) har på vegne af Venstre anmodet om at få undersøgt muligheden for, at borgere der pendler ind i Kolding Kommune, får fortrinsret til almene familieboliger.

Samtidig ønskes der redegjort for, hvordan det kan markedsføres overfor pendlerne.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager stilling til Asger Christensens (V) forslag

### Sagsfremstilling

Næstformanden for Plan- og Boligudvalget Asger Christensen (V) har i mail af 30. januar 2015 fremsendt følgende forslag til Plan- og Boligudvalgets februar møde:

”Venstre vil gerne have undersøgt muligheden for, at borgere der pendler ind i Kolding Kommune, får fortrinsret til almene familieboliger.

Redegørelsen skal også indeholde forslag til, hvordan det kan markedsføres overfor indpendlerne.”

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Kommunen kan i henhold til almenboliglovens (ABL) § 60 indgå aftale med boligselskaberne om, at ledige, almene familieboliger i en afdeling skal udlejes efter særlige kriterier, såkaldt fleksibel udlejning.

Loven fastsætter ikke, hvad kriterierne kan være. De fastsættes ved aftale mellem kommunen og boligselskabet. Kriterierne skal dog være saglige, de må ikke favorisere individuelt bestemte grupper, f.eks. bestemte erhvervsgrupper, og der må ikke ske diskrimination overfor bestemte grupper begrundet i race, hudfarve, afstamning eller national eller etnisk oprindelse eller lignende.

I [By- og Boligministeriets vejledning om fleksible udlejningsregler](#) nævnes bl.a. pendlere med beskæftigelse i kommunen som en gruppe, der kan have fortrinsret til ledige boliger i en afdeling. Det er således lovligt at aftale fortrinsret for pendlere.

Den fleksible udlejning kan kun bruges, hvis det samtidig sker for at fremme en positiv udvikling i problemramte boligafdelinger og derved sikre en mere afbalanceret beboersammensætning i kommunens almene boliger, jfr. vejledningens afsnit 1.1. Flexibel udlejning kan således ikke uden videre bruges som ”lokkemiddel” overfor pendlere eller andre. Reglerne gælder desuden som nævnt kun for almene familieboliger.

Aftaler om fortrinsret til almene familieboliger for pendlere findes i flere kommuner, bl.a. Kalundborg Kommune og Herning Kommune.

Kalundborg Kommune har indgået aftale med en lang række boligselskaber. Aftalerne kan findes via [dette link](#) under rubrikken ’Udlejningsaftaler’. Aftalerne vedrører både anvisning efter ABL § 59 og fleksibel udlejning efter ABL § 60. Der anvendes forskellige kriterier for fleksibel udlejning i forskellige afdelinger. Nogle steder har pendlere fortrinsret. Andre steder er det f.eks. personer, der bor og har arbejde i kommunen, eller par og enlige som er over 40 år og har behov for mindre plads.

Herning Kommune har sammen med Ringkøbing-Skjern Kommune og Ikast-Brande Kommune ligeledes indgået aftale med flere boligselskaber om fortrinsret for bl.a. pendlere. Kriterierne for pendlere er mere detaljerede end kriterierne hos Kalundborg Kommune. Se f.eks. [Bomidtvests hjemmeside](#).

Hvis der fastsættes kriterier for fleksibel udlejning, skal kriterierne offentliggøres af kommunen. Det forudsættes, at kommunen og boligorganisationerne samtidig sikrer, at der er en generel strategi for udlejning af almene boliger i

kommunen, der tager højde for, hvordan ressourcesvage borgere, der ikke opfylder kriterierne for fleksibel udlejning, får dækket deres boligbehov.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 16-02-2015**

Plan- og Boligudvalget anmoder forvaltningen om i samarbejde med boligorganisationerne at iværksætte en nærmere undersøgelse af mulighederne for at give pendlere fortrinsret til almene boliger – herunder at afklare de eventuelle økonomiske konsekvenser.

## **Punkt 8: Vinduer i Christiansfeld**

14/16734

### **Resumé**

I forlængelse af en tidligere håndhævelsessag om plasticvinduer i Kongensgade i Christiansfeld - og som en del af UNECSO-indsatsen - har forvaltningen foretaget en registrering af øvrige potentielle sager.

Af hensyn til lighedsprincippet agter forvaltningen nu at foretage en partshøring af ejerne af de pågældende ejendomme, som er registreret med plasticvinduer, og hvor der ikke er meddelt dispensation fra lokalplanens bestemmelser om vinduer.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at sagen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har været på besigtigelse i Christiansfeld for at lave en registrering af en række vinduer.

#### *Baggrund*

Kommunen er den 1. november 2007 i anden anledning på besigtigelse på ejendommen beliggende Kongensgade 8, Christiansfeld. I den anledning konstateres det, at der er netop er blevet isat plastikvinduer. Ejendommen er på tidspunktet omfattet af lokalplan nr. 1.132, område 2. Lokalplanens pkt. 6.19 lyder bl.a.:

”Vinduer og døre skal udføres i træ og behandles med en dækkende malingstype af farverne hvid eller lysgrå.”

Den 4. december 2007 meddeles der afslag på dispensationsansøgning om isætning af plastikvinduer. Afgørelsen påklages til Naturklagenævnet, der stadfæster kommunens afgørelse den 19. marts 2009. Der følger herefter er forløb med varsel om påbud, påbud og politianmeldelse.

Byretten afsiger dom den 26. februar 2013. Byretten stadfæster kommunens afgørelse og siger, at der ikke har været negativ forskelsbehandling selvom der findes ejendomme med plastikvinduer mod gårdsiden. Afgørelsen ankes til landretten.

Vestre Landsret afsiger dom den 16. januar 2014. Dommen påbyder ejeren af Kongensgade 8, Christiansfeld, at ændre vinduer fra 2009 af plastik til trævinduer.

I forbindelse med retssagen blev der af forsvarsadvokaten udfærdiget en liste over andre mulige ulovlige vinduer og døre i Christiansfeld.

#### *Registrering*

Forvaltningen har lavet en registrering af de oplyste adresser og fundet, at 8 ejendomme har monteret vinduer og/eller døre, som er i strid med bestemmelserne i gældende lokalplan nr. 1311-41. I bilag 1 findes efter notatet en oversigt over registreringen.

Der har siden 1964 været 5 reguleringsbestemmelser for Christiansfeld by. Hver reguleringsbestemmelse har forskellige forskrifter for hvorledes renovering af vinduer/døre skal foregå. De sidste 20 år har alle de gældende lokalplaner for midtbyen foreskrevet, at vinduer skal være i træ. Udpluk fra lokalplanhistorikken vedr. vinduer ses i bilag 2.

Der kan forekomme flere vinduer, der ikke er korrekt udført, da kommunen ikke har foretaget en 100 % registrering af døre og vinduer indenfor lokalplangrænsen, men udelukkende er fokuseret på adresselisten fra retssagen.

#### *Sagsbehandlingen*

I kraft af ansøgningen om optagelse af Christiansfeld by på UNESCOs verdenskulturarvsliste skal det besluttes, hvorledes den bevarende lokalplan 1311-41 håndhæves.

Udseendet af facader, vinduer og døre har naturligvis en væsentlig indflydelse på byens kulturelle værdi.

Af hensyn til lighedsprincippet agter forvaltningen at partshøre ejere af ejendomme, som er registreret med plastikvinduer uden dispensation fra lokalplanen. Det er erfaret, at der i den tidligere Christiansfeld Kommune er givet mundtlige tilladelser samtidig med, at der kan forekomme sager, hvor de gamle tilladelser ikke findes i byggesagsarkivet. Partshøringsbrevet er vedlagt som bilag 3.

Partshøringen skal så vidt muligt klarlægge detaljer, årstal for vinduesmontering og baggrunden. Såfremt vinduerne ikke overholder den gældende lokalplan ved isættelsen, og der ikke foreligger en dispensation, vil der blive påbudt lovliggørelse.

Såfremt der sker en anden behandling af sagerne vil der i forhold til behandlingen af sagen på Kongensgade 8 foregå en forskelsbehandling. Da sagen på Kongensgade 8 har været afgjort i landsretten kan det forventes, at den dømte vil følge op på, om der sker en ligelig behandling af borgerne i området.

Da hovedparten af bestemmelserne i lokalplanhistorikken omfatter materialet og ikke udseendet er det vurderet, at det ikke vil være muligt at påbyde ejere til ejendomme med trævinduer at udskifte.

Som supplement til sagsbehandlingen planlægger forvaltningen at sætte en notits i Tyrstuf Herreds Tidende. Notitsen skal sættes i af flere omgange, og skal oplyse om den bevarende lokalplan, og henvise til By- og Udviklingsforvaltningen for råd og vejledning.

Der påtænkes herudover at udsende et orienteringsbrev til samtlige borgere indenfor lokalplanområdet. Hensigten med orienteringsbrevet er at oplyse om, at byrådet i 2013 vedtog en bevarende lokalplan for Christiansfeld by. Ejere skal derfor være opmærksomme på, at renovering og andre bygningsændringer skal overholde lokalplanens bestemmelser og skal godkendes af kommunen. Samtidig orienteres der om, at ejere, der efter 2014 og uden tilladelse, gennemfører bygningsændringer, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, vil blive påbudt lovliggørelse.

Alle ejere orienteres om, at der forventes mulighed for at søge byfornyelsesmidler i løbet af 2015.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 16-02-2015**

Udvalget tog redegørelsen til efterretning.

Herefter begærede Poul Erik Jensen sagen i Byrådet.

### **Bilag**

Bilag 1.pdf

Bilag 2.pdf

Bilag 3.pdf

## **Punkt 9: 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 16-02-2015**

Godkendt.

### **Bilag**

Notat vedr. lavenergibebyggelse.pdf

## **Punkt 10: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 16-02-2015**

Godkendt.

# Punkt 11: Deltagelse i aktiviteter

## Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

## Sagsfremstilling

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

### *Aktivitet*

I de seneste fem år har initiativet Bygningskultur 2015 arbejdet for at styrke og fremtidssikre bygningsarven i kommunerne. Kulturstyrelsen, Realdania og Naturstyrelsen inviterer nu til en afsluttende to-dages konference, der formidler nye værktøjer, viden og forskning og styrker kommunernes arbejde med bygningsarven.

Den 4.-5. marts 2015 i København, se program [her](#).

Politisk Forum 27.-28. april 2015, Nyborg

### *Deltagere*

Ingen

### *Afbud*

Asger  
Christensen  
Jesper  
Elkjær  
\*

\*Knud Erik Langhoff og Oluf Lykke Nielsen er skrevet på aktivitetslisten på Teknikudvalget.

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 16-02-2015

Godkendt.