

# REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 14-09-2015

**Mødedato** Mandag d. 14. september 2015 kl. 13:00

**Mødested** Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

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

## Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 32 og lokalplan 0025-13 ved Engstien - et område med e	3
Endelig vedtagelse af lokalplan 0421-71 ved Ambolten.....	6
Synopsis - Lokalplan 0022-12 Ved H. C. Petersens Vej 2.....	7
Synopsis - Lokalplan 1214-72 Østbyens Børnehave, Vamdrup - udvidelse.....	11
Planlægning for etageboliger på Stadionvej 4.....	14
Revurdering af byudviklingsområder i Ødis.....	16
Projektudvikling af areal ved Skovvangen.....	18
Klage over afslag på bibeholdelse af ligusterhæk på Forsytiavænget 1.....	20
Ansøgning om godkendelse af låneoptagelse med tilknyttet kommunal garanti i forbindelse med rei	22
Sammenlægning af almene boligafdelinger på Centervej.....	24
Halvårlig statusorientering vedrørende låneomlægninger hos boligorganisationerne.....	26
Bevillingsstatus pr. 31. juli 2015 for Plan- og Boligudvalget.....	29
Orienteringspunkter.....	31
Orientering fra formanden.....	32
Deltagelse i aktiviteter.....	33

# **Punkt 1: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 32 og lokalplan 0025-13 ved Engstien - et område med etageboliger**

15/13451

## **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af og kommuneplantillæg 32 og Lokalplan 0025-13 Ved Engstien.

Planforslagene, som har været offentligt fremlagt i perioden fra den 10. juni til den 5. august 2015, omfatter et eksisterende bygningskompleks på Engstien (tidligere sygehus). SDU er fraflyttet bygningerne i efteråret 2014 og ejeren Danica Ejendomme ønsker at ombygge ejendommen med henblik på indretning af cirka 70 boliger samt en institution/erhverv i vestfløjen.

Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 indsigelse til det fremlagte lokalplanforslag.

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår mindre justeringer i lokalplanen på baggrund af indsigelsen.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at kommuneplantillæg 32 vedtages uden ændringer, at lokalplan 0025-13 Ved Engstien vedtages med ændringsforslag 1 som fremgår af sagsfremstillingens sidste afsnit samt med mindre redaktionelle ændringer.

## **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.

Plan- og Boligudvalget besluttede på sit møde den 8. juni 2015 (pkt. 9) at offentliggøre planforslagene, som efterfølgende har været fremlagt i perioden fra den 10. juni til den 5. august 2015.

### *Arkitekturstrategi*

Lokalplanen understøtter endvidere arkitekturstrategien ved at sikre, at bevaringsværdige bygninger bevares, men med mulighed for ombygning og istandsættelse i respekt for bebyggelsens arkitektoniske karaktertræk

### *Bebyggelsen*

Lokalplanen omfatter ejendomskomplekset på Engstien, som oprindeligt er opført som hospital, men som siden 1990 har været anvendt af Syddansk Universitet. Lokalplanen åbner mulighed for at omdanne og genanvende den eksisterende bebyggelse ved Engstien til boligformål i samspil med offentlige formål som daginstitution og/eller erhvervsformål som kontorerhverv.

Omdannelsen af den eksisterende bebyggelse vil bestå i, at størstedelen af bebyggelsen indrettes med etageboliger. En mindre del af bebyggelsen forudsættes indrettet til offentlige formål, således at den eksisterende institution kan fastholdes i bygningerne. Bygherrens konsulenter har løbende skitseret på forskellige disponeringsmuligheder i tæt dialog med Børne- og Uddannelsesforvaltningen.

### *Støj*

Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra Vestre Ringgade og jernbanen syd for området. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal som udgangspunkt overholdes på områdets udlagte opholdsarealer.

Ifølge støjrapport udarbejdet af COWI A/S er støjgrænserne overholdt i forhold til opholdsarealet centralt i bebyggelsens gårdrum. Endvidere er støjgrænserne overholdt i forhold til facaderne mod nord, vest og syd. På den østlige facade mod Vestre Ringgade er støjgrænserne overskredet. Der er i lokalplanforslaget ikke stillet krav til støjafskærmning på facaden. Forvaltningen har været i dialog med bygherre om evt. støjafskærmning.

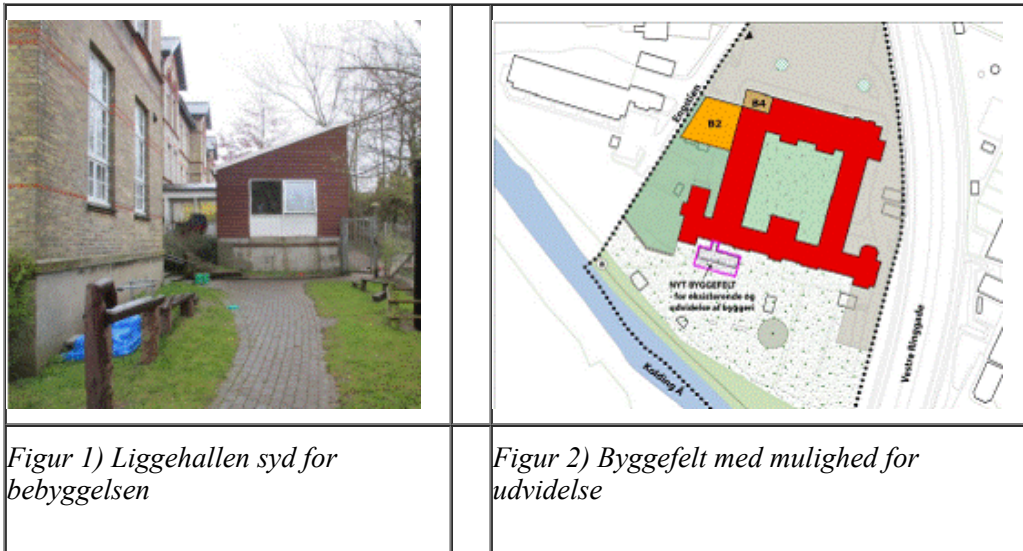
For så vidt angår institutionens udendørs opholdsareal vest for bebyggelsen stiller lokalplanen krav om, at der i forhold til jernbanestøj skal etableres afværgeforanstaltninger i form af en støjskærm.

#### Offentlighedsperioden

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden fra den 10. juni til den 5. august 2015. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 indsigelse til lokalplanforslaget.

#### Indsigelse 1 – Cowi som bygherrerådgiver for Danica Ejendomsselskab ApS.

I forbindelse med den videre skitsering og projektering af ombygningen har der vist sig behov for at udvide den eksisterende ”liggehal”, som er en bygning til barnevogne/krybber. Den er beliggende syd for den nuværende institution i sydfløjen.



”Liggehallen” har ikke tidligere indgået i ønskerne for ombygningen og er derfor ikke sikret i lokalplanforslaget med udlæg af byggefelt og med bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bygningen, som er i 1 etage med kælder, er ikke registreret som bevaringsværdig.

Med indsigelsen ønskes der i lokalplanen medtaget et byggefelt for ”liggehallen”. Byggefeltet skal rumme både den eksisterende hal og en udvidelse af denne som vist på figur 2. Liggehallen er i dag på ca. 90 m<sup>2</sup> og ønskes udvidet med ca. 60 m<sup>2</sup>. Den maksimale bygningshøjde ønskes fastlagt til 5,0 meter.

Ønsket skal ses i forhold til, at liggehallen i 1 etage er etableret/skal etableres med niveaufri adgang fra parterreplan i sydfløjen og skal fremstå med en indre loftshøjde på 2,5 meter. Liggehallens sokkel fremstår i dag med en højde på ca. 1 meter.

#### Bemærkninger til indsigelse 1:

Forvaltningen vurderer, at det vil være uhensigtsmæssigt at udlægge et permanent byggefelt syd for det samlede bygningskompleks. Liggehallen må betragtes som en funktion, der er knyttet til institutionens brug og ikke som et byggefelt, der kan bruges til senere funktioner.

Bygningen indgår ikke i en harmonisk sammenhæng med det bevaringsværdige bygningskompleks. Den fremtræder som en ”knast/pavillon, der skæmmer det samlede facadeudtryk mod syd.

Liggehallen som funktion har imidlertid sin berettigelse i forbindelse med daginstitutionen. Der bør derfor gives mulighed for at fastholde den nuværende funktion med mulighed for udvidelse til samme anvendelse. Der foreslås ændringsforslag 2 med tilføjelse til § 7.6 om at eksisterende liggehal kan bevares.

#### Ændringsforslag 1:

Under § 7.6 tilføjes følgende:

Den eksisterende liggehal syd for bygningskomplekset kan bevares til eksisterende anvendelse med mulighed for udvidelse til samme formål.

Derudover præciseres det i lokalplanen, at etablering af altaner på facaderne skal ske ved lette konstruktioner, for at sikre at evt. altaner etableres i harmoni med facaderne. §12.4 i lokalplanen sikre derudover at evt. ændringer af de

bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden, herunder udskiftning af vinduer og tagbeklædning, opsætning af altaner, skilte eller lignende kun må ske med byrådets tilladelse.

Det skal derudover godtgøres, at altaner kan placeres med sikkerhed for, at støjniveauet fra nærliggende veje ikke overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier i forhold til vejstøj.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015**

Godkendt.

### **Bilag**

COWI - indsigelse til forslag til Lokalplan nr. 0025-13

COWI - supplerende redegørelse til indsigelse

## Punkt 2: Endelig vedtagelse af lokalplan 0421-71 ved Ambolten

15/14421

### Resumé

På baggrund af et ønske fra Koldinghallerne er der udarbejdet forslag til lokalplan 0421-71, som giver mulighed for etablering af yderligere parkering.

Lokalplan 0421-71 31 har været i 8 ugers offentlig høring. Der er ikke fremsendt indsigelser i høringsperioden.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 0421-71 ved Ambolten vedtages endeligt.

### 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.

Lokalplan 0421-71 har været i offentlig høring i perioden 10. juni 2015 til onsdag den 5. august 2015. Der er ikke fremsendt indsigelser i høringsperioden.

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til Koldinghallerne, i den sydlige del af Kolding. Området udgør ca. 13.000 m<sup>2</sup> og ligger i byzone. Arealet, som ligger syd for de eksisterende haller, afgrænses mod nord af den eksisterende halbebyggelse samt af en idrætsbørnehave, som ligger i tilknytning til idrætsanlægget. Mod vest afgrænses lokalplanen af en campingplads. Mod øst og syd grænser lokalplanområdet op til et udbygget erhvervsområde.



Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er et ønske om at forbedre faciliteterne og øge kapaciteten i Koldinghallerne, så anlægget bl.a. kan tilgodese flere tilskuere ved idrætsarrangementer, kulturelle arrangementer og andre events i hallerne. Til dette formål skal der sikres de nødvendige parkeringsarealer.

Det er ikke muligt at etablere disse parkeringspladser inden for det bestående plangrundlag.

Formålet med lokalplanen er derfor overordnet at fastlægge rammerne etablering af det nødvendige antal parkeringspladser for tilskuere, idrætsudøvere og medarbejdere i Koldinghallerne.

### Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015

Godkendt.

## **Punkt 3: Synopsis - Lokalplan 0022-12 Ved H. C. Petersens Vej 2**

15/5965

### **Resumé**

En privat bygherre ønsker at etablere 21 etageboliger på H. C. Petersens Vej 2. Der er tale om eksisterende fabriksbygninger fra N. P. Hansens Maskinfabrik, som ønskes erstattet af 7 punkthuse i 3 etager. Bebyggelsesprocenten hæves fra 50 til 72.

Arealet er omfattet af lokalplan 0022-31, der udlægger området til haveboliger dvs. rækkehuse eller åbenlav boliger i max. 2 etager.

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

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 0022-12 Ved H. C. Petersens Vej 2 med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2013-2025 på baggrund af retningslinjer angivet i sagsfremstillingen.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanforslaget er med kommuneplantillæg kategoriseret som en B-lokalplan, jf. A, B, C-kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der godkender lokalplanforslaget, når det foreligger.

Lokalplanforslaget udarbejdes af bygherres rådgiver.

I forhold til Plan- og Boligudvalgets politik understøtter projektet udvalgets fokusområde for bosætning, idet yderligere boliger øger mangfoldigheden i boligudbuddet.

#### *Arkitektoniske forhold*

Ved udarbejdelse af lokalplanforslaget skal der gøres brug af Arkitekturstrategien. Strategien har været anvendt i den faglige vurdering af det indkomne forslag. I lokalplanforslaget skal der fokuseres på, at det nye byggeri får en identitet, der bringer ny arkitektur til et område, der er præget af forskellige byggestile gennem de sidste ca. 80 år. Det nye byggeri skal sammen med de omkringliggende bygninger bevare de eksisterende gaderum.

Mellem de nye boliger skal der skabes attraktive friarealer og en stiadgang gennem området, der forbinder H. C. Petersens Vej og Gråcksvej. Desuden skal der i lokalplanforslaget undersøges hvorledes området bedst tilpasses klimaforandringer, da området ligger lavt og er udsat ved store regnskyl. Dette er i overensstemmelse med Arkitekturstrategiens indsatsområder: 'Rammer for livet og 'Bebyggelse og landskab'.



### *Lokalplanområdet*

I forbindelse med lukningen af N. P. Hansens Maskinfabrik er det blevet muligt at omdanne ejendommen til boliger. Lokalplanområdet omfatter N. P. Hansens Maskinfabrik samt den nordligst beliggende bygning på Gråcksvej 82 og den ubebyggede grund Gråcksvej 81. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget undersøges det om den del af Gråcksvej, der ligger ud for nr. 81 og 82 kan inddrages til friareal for de nye boliger.

Lokalplanområdet ligger i et område mellem Byparken og Fredericiagade hvor bygningsmassen er af meget varieret karakter. Lokalplanområdet er omgivet af villaer, rækkehuse og etageboliger samt industribygninger og institutioner.

Terrænet i området er kuperet. Ejendommen ligger lavere end ejendommene mod syd, øst og vest. Ejendommen ligger i samme niveau som Grønningen og Byparken. Ejendommen ligger inden for et område som forudses udfordret ved skybrudshændelser.

### *Projektbeskrivelse*

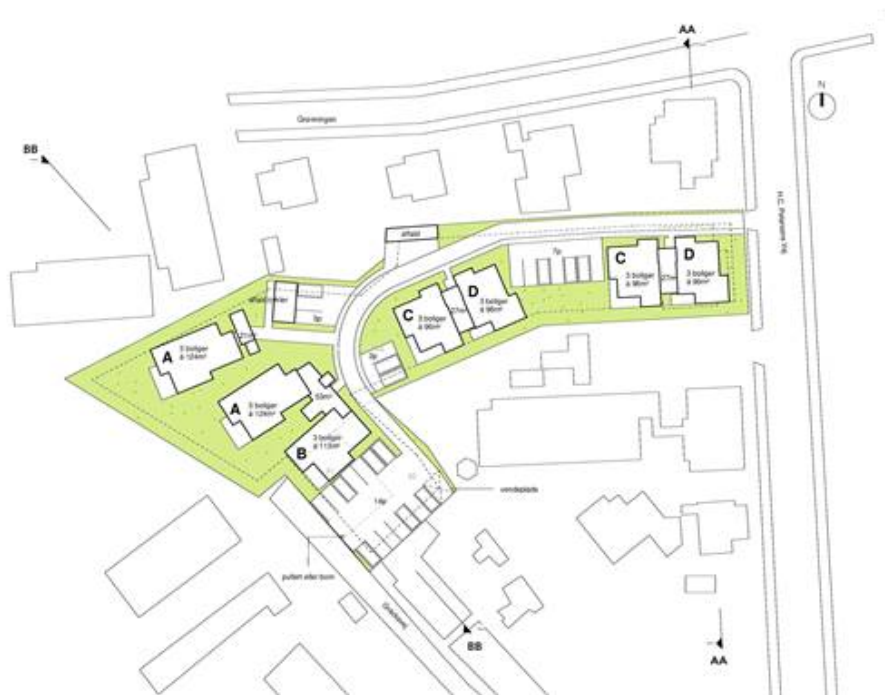
Projektet forudsætter at al eksisterende bebyggelse fjernes.

Ny bebyggelse opføres som punkthuse opført to og to omkring et trappe- og elevatortårn. Mod H. C. Petersens Vej skal bebyggelsen ligge i samme afstand til vejen som det gamle vandværk i nr. 4.

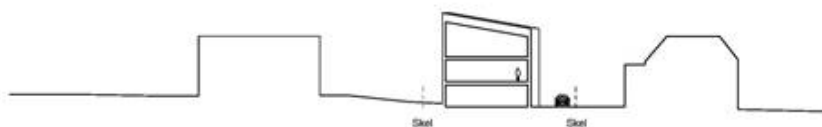
Punkthusene opføres i 3 etager med en samlet maks. højde på 13 m. Punkthusene skal fremstå med tegl facader og tage med tagpap eller zink.

Vejadgang til området skal ske fra H. C. Petersens Vej. Det foreslås, at store køretøjer som eksempelvis affalds- og flyttebiler får mulighed for udkørsel til Gråcksvej. Vejen skal være lukket med bom eller pullerter, der alene åbnes til aftalt trafik. Der må ikke være gennemkørsel af persontrafik gennem området. Derudover skal der skabes offentlig tilgængelig stiadgang gennem området, således at H. C. Petersens Vej og Gråcksvej forbindes.

I forbindelse med nyt byggeri anlægges nye sammenhængende grønne friarealer til boligerne. Der er ingen beplantning af værdi i området. Langs skel til naboer er der levende beplantning, hvilket også bliver en del af det nye projekt.



Principsnit aa



#### *Forhold til eksisterende planlægning*

Området er omfattet af eksisterende lokalplan. Den gældende lokalplan 0022-31 udpeger hovedbygningen på H. C. Petersens Vej 2 som bevaringsværdigt. Det er dog vurderet, at bygningen er i så ringe stand, at den ikke skal bevares. Forhuset er registreret med en SAVE-værdi 5, mens maskinhallen bagved har en SAVE-værdi 7. Alle kommunens bygninger opført før 1940 er vurderet ud fra SAVE-metoden. SAVE vurderer bygninger ud fra arkitektonisk-, kulturhistorisk-, miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 hvor 1 er højest. Bygninger med værdi 1-4 er bygninger prioriteres højest. (Fredede bygninger er ikke omfattet af SAVE).

Den gældende lokalplan udlægger meget præcise byggefelter på grunden og foreskriver byggeri i maks. 2 etager og maks. 8,5 m med en bebyggelsesprocent på maks. 50.

Kommuneplanen udlægger området til haveboliger og maks. 2 etager og 8,5 m. Der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2013 – 2025, som giver mulighed for 3 etager, etageboliger og bebyggelsesprocent 72.

#### *Grundlag for lokalplanlægning*

Lokalplanlægningen foreslås at tage udgangspunkt i følgende retningslinjer:

- At lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortet ovenfor.
- At anvendelsen fastlægges til havebolig- og etageboligbebyggelse.
- At bebyggelsen mod H. C. Petersens Vej og Gråcksvej bidrager positivt til vejbilledet.
- At der skabes attraktive friarealer til boligerne både på terræn og altaner.
- At der etableres mindst 1 p-plads pr. bolig.
- At vejadgang skal ske fra H. C. Petersens Vej.
- At der etableres offentlig tilgængelig sti gennem området.

Lokalplanprocessen skal belyse projektets indblik- og skyggepåvirkninger på omkringliggende bebyggelse.

### *Miljøvurdering*

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

### *Tidsplan*

Lokalplanforslaget forventes fremlagt for Plan- og Boligudvalget 9. november 2015. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse i februar 2016.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015**

Godkendt.

## Punkt 4: Synopsis - Lokalplan 1214-72 Østbyens Børnehave, Vamdrup - udvidelse

15/9919

### Resumé

Den selvejende daginstitution Østbyens Børnehave beliggende på Østergade 87, 6580 Vamdrup ønsker at udvide.

Institutionen er beliggende over for Vamdrup Skole, men omgivet af parcelhusbebyggelse. I dag er Østbyens Børnehaves grund i Kommuneplan Kolding udlagt til boligformål. Derfor foreslås i forbindelse med lokalplanen udarbejdelse af et kommuneplantillæg, så Østbyens Børnehave i fremtiden vil få beliggenhed i et område til offentlige formål.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 1214-72 Østbyens Børnehave, Vamdrup med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2013-2025 på baggrund af retningslinjer angivet i sagsfremstillingen.

### Sagsfremstilling

Lokalplanen er med kommuneplantillæg kategoriseret som en B-lokalplan, jf. A, B, C-kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der godkender lokalplanforslaget, når det foreligger.

I forhold til Plan- og Boligudvalgets politik understøtter projektet udvalgets fokusområde for bosætning, idet yderligere daginstitutionsplader i Vamdrup vil øge byens attraktivitet for børnefamilier.

#### *Baggrund*

Baggrunden for lokalplanen er, at Østbyens Børnehave planlægger at udvide ved at opkøbe naboejendommen Elmevej 18, 6580 Vamdrup, nedrive det eksisterende enfamiliehus på Elmevej 18 og tilbygge til den eksisterende institutionsbygning. Ved den fysiske udvidelse udvider institutionen med plads til 13 nye vuggestuebørn oveni de eksisterende pladser til 62 børnehavebørn.

Ønsket om udvidelsen har baggrund i forespørgsler på pasning af mindre søskende til de nuværende børnehavebørn fra den eksisterende forældregruppe, ønsket om at lave en helhed i børn og forældres hverdag samt for at fremtidssikre institutionen.



Lokalplanafgrænsningen

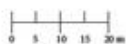
### Lokalplanområdet

Østbyens Børnehave har til huse i en bygning opført som børnehave i 1975. Senest er bygningen ombygget i 2011. Dertil har Østbyens Børnehave et udhus/redskabsrum. Ejendommen Østergade 87 ejes af Østbyens Børnehave.

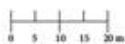
Elmevej 18 er et 1½-plans tidstypisk enfamiliehus fra 1978 med tilhørende carport. Huset er i dag privatejet og beboet.



Østbyens Børnehaves nuværende bygninger indgår i parcelhuskvarterets byggeskik.



Østbyens Børnehave  
Østergade 87, 6580 Vandrup  
Udvalgte - situationsplandskisse 1  
Juli 2015



Østbyens Børnehave  
Østergade 87, 6580 Vandrup  
Udvalgte - situationsplandskisse 2  
Juli 2015

### Projektoplæg

Når de eksisterende bygninger på Elmevej 18 er nedrevne planlægges opført en ca. 180 m<sup>2</sup> stor tilbygning i et plan til den nuværende bygning. Tilbygningen placeres mod nord for den eksisterende bygning og vil i arkitektur blive tilpasset den eksisterende institutionsbygning. Der ønskes at indarbejde alternativ energiforsyning og andre bæredygtige tiltag fx i form af f.eks. jordvarme.

Ovenfor ses situationsplandskisser af to muligheder for at placere den påtænkte tilbygning.

Ved sammenlægningen af de to matrikler vil der mod nordvest på grunden kunne etableres en ny og større legeplads beliggende væk fra Østergades trafik. Med tilkøbet af Elmevej 18 får Østbyens Børnehave et udeareal på ca. 1300 m<sup>2</sup> fratrukket det eksisterende og nye byggeri, parkering m.v.

Som følge af institutionens udbygning vil der blive ansat 4 ekstra medarbejdere, og der vil blive 13 nye vuggestuebørn. Derfor vil der blive placeret 6 nye parkeringspladser på institutionens område. Den eksisterende parkeringsplads med tilkørsel fra Østergade påtænkes udvidet med 2 pladser, mens der fra Elmevej etableres en ny medarbejderparkeringsplads med 4 pladser, hvoraf den ene reserveres institutionens minibus.

### *Forhold til eksisterende planlægning*

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

Da bygningerne allerede nu - og i endnu højere grad fremover - vil have karakter af institutionsbyggeri, vurderes det nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan.

Området er i dag udlagt til boligområde specifikt blandet boligområde i Kommuneplan 2013-2015. Området har en bebyggelsesprocent på 30, og en max etagehøjde på 7,5 meter samt et maksimalt etageantal på 1½. Den specificerede anvendelse betyder, at der for området skal udarbejdes et kommuneplantillæg, der fastlægger områdets anvendelse til offentligt formål.



*Enfamiliehuset Elmevej 18 som ved udvidelsen af Østbyens Børnehave påtænkes nedrevet. Til venstre ses den offentlige stiforbindelse, som fastholdes.*

### *Grundlag for lokalplanlægning*

Planlægningen foreslås at tage udgangspunkt i følgende retningslinjer:

At lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortet ovenfor.

At anvendelsen fastlægges til offentligt formål (institution).

At primær vejadgang fortsat skal ske fra Østergade, men at der kan tillades etablering af sekundær vejadgang fra Elmevej.

### *Støj*

Området ligger i et eksisterende boligområde og ca. 800 meter fra jernbanen. Derfor udarbejdes der ikke nærmere analyser eller bestemmelser vedr. støjbelastning.

### *Miljøvurdering*

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

### *Tidsplan*

Forslaget til lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2013-2025 forventes fremlagt for Plan- og Boligudvalget i oktober 2015.

Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse i december 2015.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015**

Godkendt.

## Punkt 5: Planlægning for etageboliger på Stadionvej 4

15/9287

### Resumé

På vegne af TREFOR ansøger Tegnestuen Mejeriet A/S den 14. august 2015 om igangsætning af en planlægning med henblik på opførelse af op til 69 etageboliger i 2-4 etager på vandværksgrunden, Stadionvej 45.

Ejendommen er i kommuneplan 2013 udlagt til Tekniske anlæg og ønskes i forbindelse med en nærmere planlægning ændret til boligformål. Der er fremsendt 2 modeller for en mulig placering af bebyggelsen.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager stilling til, om der skal igangsættes en ny planlægning for etablering af etageboliger med baggrund i en af de fremsendte skitsemodeller.

### Sagsfremstilling

Tegnestuen Mejeriet A/S har på vegne af TREFOR fremsendt to skitsemodeller, som begge omfatter bebyggelser på mellem 2 og 4 etager. Bebyggelserne placeres i hovedtræk som rand mod Stadionvej. Herudover lægges bebyggelsesblokke langs grundens afgrænsningerne mod øst og vest.

#### *Planlægningen*

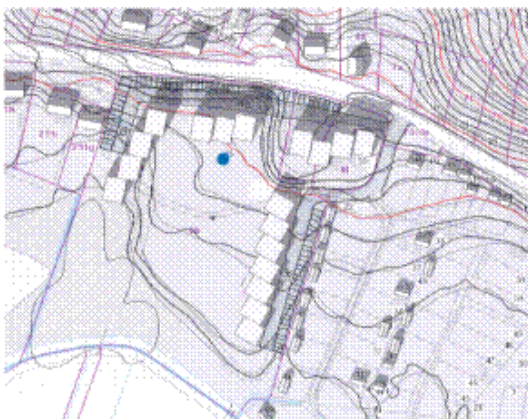
Som udgangspunkt skal der tages stilling til, om projektet med etageboliger på grunden skal fremmes.

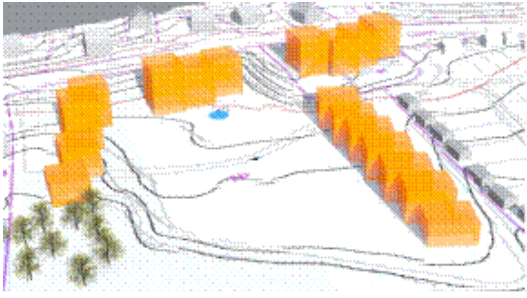
Det vil være en forudsætning, at der udarbejdes tillæg til kommuneplan 2013 med ændring af områdets anvendelse fra tekniske anlæg til etageboliger. Da der er tale om en væsentlig ændring i kommuneplanen, bør der gennemføres en foroffentlighedsproces med indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen.

#### *Modellerne*

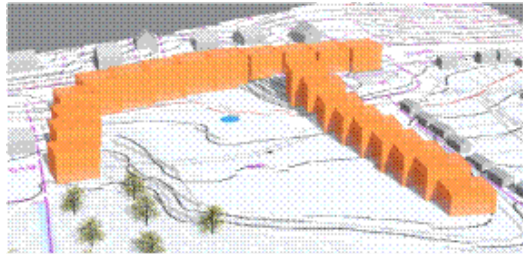
Der lægges op til to mulige placeringer af bebyggelsen – model 1 og model 2. Der lægges op til en bebyggelse med boligstørrelser på 120 m<sup>2</sup>. De to skitsemodeller omfatter begge bebyggelser på 2-4 etager – i udvalgte punkter op til 5 etager. Bebyggelsen lægges som en u-form med bygninger langs skel mod øst (kolonihaver) og vest (parcelhuse). Bebyggelserne gradueres i etagehøjder fra 4 til 2 etager langs naboskellene. Der er i begge modeller tale om en sluttet bebyggelse omkring fælles grønne friarealer.

Skitserne adskiller sig fra hinanden ved, at bebyggelsen mod Stadionvej enten trækkes tilbage fra vejen (model 1) eller ligger i niveau med vejen (model 2). Dette giver nogle forskellige muligheder for placering af parkeringsarealerne. Bebyggelsen i model 1 er lidt mere åben med kig ud mellem enkelte bygninger, men bebyggelsen i model 2 er mere tæt. Vejadgangen for begge projekter er via eksisterende tilkørsel fra Stadionvej.





*Model 1 (63 boliger) - tilbagetrukket fra Stadionvej og trukket tilbage fra skel mod øst og mod vest.*



*Model 2 (69 boliger) – Rand ud mod Stadionvej og placeret langs skel mod vest – trukket tilbage fra skel mod øst.*

### *Arkitekturstrategi*

Udvikling af et projekt på den gældende grund skal ske med afsæt i arkitekturstrategiens indsatsområder, som er identitet, rammer for livet, bebyggelse og landskab og arkitektur i front.

Der er forvaltningens vurdering, at op til 4 etager det pågældende sted er en udfordring i forhold til omgivelserne, hvor bl.a. kolonihaver er en af naboerne. Derfor skal der være en dialog om, hvordan et kommende boligprojekt på den pågældende grund kan medvirke til at styrke eller tilføje ny identitet, samt få vurderet hvilken arkitektur der kan indpasse, herunder vil der også være en dialog om antallet af boliger.

Der kan være problemer omkring ud- og indkørsel til området, idet det ligger lige ved et sving. Dette kan gøre oversigtsforholdene problematiske. Det er endnu ikke vurderet trafikteknisk, hvorledes trafik til og fra grunden kan løses hensigtsmæssigt. Det vil dog være en forudsætning, at der foretages en nærmere vurdering af forholdene.

Skitseoplægget skal vurderes nærmere i forhold til klimatilpasningsplanen for så vidt angår forventede grundvandsstigninger. Der kan i den forbindelse blive tale om at sikre særlige sokkelhøjder.

I forhold til støj er der udført beregning af støj fra togtrafik for begge skitseprojekter, idet støj fra vejen ikke umiddelbart vurderes at være et problem. Ifølge beregningerne er der ikke problemer med at overholde de vejledende støjgrænser i forhold til boliger og friarealer.

Forvaltningen skal anbefale, at der i første omgang udarbejdes kommuneplantillæg, som udlægger området til boligformål. På den baggrund kan TREFOR igangsætte en proces med salg af området. Når der foreligger et konkret projekt, kan udarbejdelse af lokalplan igangsættes.

TREFOR har tilkendegivet, at de ikke er indstillet på at lade bygherrekonsulenter lave lokalplanen. Der vil alene blive tale om bidrag til lokalplanindholdet.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015**

Et enigt udvalg besluttede at igangsætte planlægningen for grunden i form af et kommuneplantillæg baseret på et etageantal på 2, indsigtslinjer mod ådalen og tilgængelighed til ådalen.

### **Bilag**

Ansøgning - Tegnestuen Mejerriet A/S

Forslag 02.pdf

Forslag 01.pdf

## Punkt 6: Revurdering af byudviklingsområder i Ødis

14/21038

### Resumé

Kommuneplan 2013- 2025 fastlægger rammerne for Ødis, herunder at Ødis skal overføres til byzone for at muliggøre byudvikling til boliger. Der har i 2014 og 2015 været enkelte henvendelser angående boligudvikling i Ødis. Derudover har der været dialog med Ødis Sogneforening. By- og Udviklingsforvaltningen vurderer på den baggrund, at der er grundlag for at igangsætte en revurdering af de udlagte arealer, hvor alle relevante hensyn tages i betragtning i dialog med lodsejere, borgere og Sogneforening.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

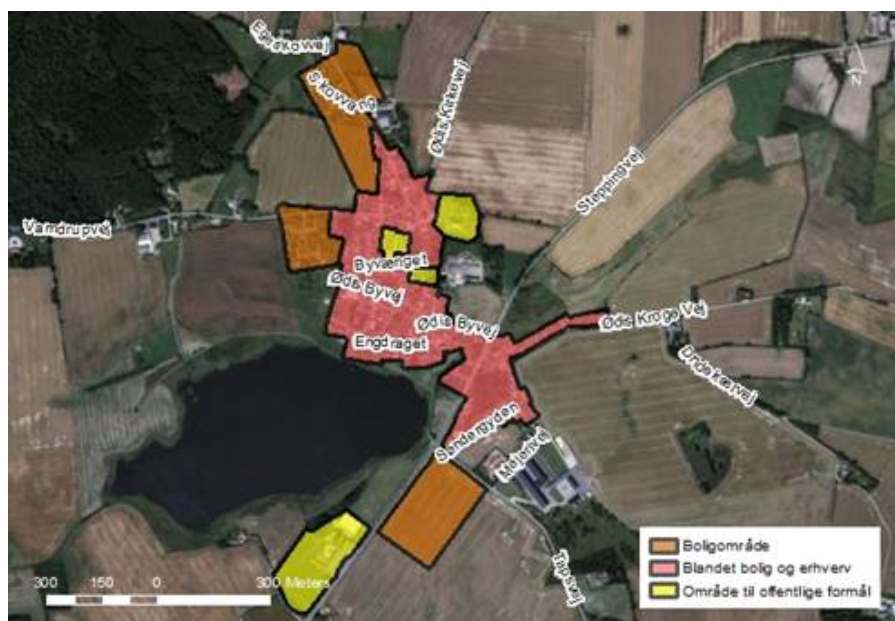
By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der igangsættes undersøgelser med henblik på en revurdering af byudviklingsområder i Ødis,

at der indkaldes ideer og forslag til planlægningen i Ødis, samt afholdes et borgermøde.

### Sagsfremstilling

Kommuneplanen for Ødis udlægger arealer til byudvikling. For at muliggøre udnyttelse af byudviklingsmulighederne skal Ødis ved udarbejdelse af en lokalplan overføres til byzone.



*Kortet viser, Kommuneplan 2013-2025s rammer for lokalplanlægningen i Ødis.*

By- og Udviklingsforvaltningen har i 2014 og 2015 modtaget ønsker om fortætning inden for Ødis landsby (området udlagt til blandet bolig- og erhverv). Disse ønsker vurderes at være lokalplanpligtige.

Forvaltningen har været i dialog med Ødis Sogneforening, som vurderer, at de to nordligste byudviklingsarealer ikke længere er relevante. Samtidig er det Ødis sogneforenings ønske, at der udlægges nye boligområder i Ødis, så der skabes et bedre grundlag for, at nye borgere kan bosætte sig i Ødis.

Byrådet har desuden i budget 2015 afsat midler til opkøb af jord i Ødis med henblik på byudvikling.

Forvaltningen foreslår, at der igangsættes en række undersøgelser, der kan danne grundlag for en beslutning om, hvor det er hensigtsmæssigt at bygge boliger i Ødis og i hvilket omfang.

Arbejdet med planlægning for Ødis vil blive baseret på de gode erfaringer, der har været med processen for lokalplanen i Jordrup. Det betyder, at borgerne i Ødis involveres løbende, bl.a. ved indkaldelse af ideer og forslag, afholdes af møder

med lodsejere og landbrug, samt et borgermøde.

En særlig problemstilling, som der vil være fokus på, er håndteringen af supplerende kloaktilslutningsbidrag. Dette i forhold til erhvervsjendomme og til nye byudviklingsarealer. Problemstillingen bliver aktuel, da Ødis ved denne planlægning bliver overført til byzone. Forvaltningen vil sammen med BlueKolding sikre en dialog med de parter, som bliver berørt af denne problemstilling.

Øvrige relevante problemstillinger, der skal undersøges til bunds og indgå i vurderingen af byudviklingsområderne er:

- Lodsejeres aktuelle ønsker
- Aktuelle behov for nye boliger
- Eventuelle konsekvenser for landbruget
- Trafik- og støjforhold
- Landskab og natur
- Bevaringsværdier, herunder arkæologi.

Forvaltningens forslag er i overensstemmelse med Udvalgspolitik for Plan- og Boligudvalget 2014, der har centerbyer og landsbyer som fokusområde.

Forvaltningen forventer at kunne fremlægge en konklusion på de indledende undersøgelser til politisk behandling i januar 2016, hvor der kan tages beslutning om det fremtidige grundlag for planarbejdet.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015**

Godkendt.

## Punkt 7: Projektudvikling af areal ved Skovvangen

15/14473

### Resumé

Udvalgsmedlem Molle Lykke Nielsen (O), anmoder om, at udvalget bliver orienteret om et projekt fremsendt fra Nålebjerg Familie-Holding om projektudvikling af boliger og butikker på Kolding Golfklubs areal.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at sagen drøftes.

### Sagsfremstilling

Jørgen Jessen, projektudvikler, Nålebjerg Holding, har fremsendt et projektmateriale, der fremhæver et muligt potentiale vedrørende arealerne ved Kolding Golfklub til flere byrådsmedlemmer. Efterfølgende har forvaltningen ligeledes modtaget materialet. Udvalgsmedlem Molle Lykke Nielsen (O), anmoder om, at udvalget bliver orienteret om projektet, som vedrører etablering af nyt erhvervs- og boligområde på Kolding Golfklubs areal samt flytning og etablering af Kolding Golfklub i Drejens. Projektmaterialet vedlægges som bilag.

#### *Projektide*

Helt kort går projektideen ud på at flytte Kolding Golfbane ud på Drejens, hvor kommunen i forvejen ejer 75 ha jord og ifølge forslaget skal købe yderligere netto 45 ha landbrugsjord af 5 lodsejere (incl. magelæg). Herefter skal kommunen overskøde arealerne til det nye golfselskab. De samlede anlægs- og finansieringsudgifter (anslået til 65 mio. kr.) til en ny golfbane forudsættes at svare til den samlede afståelseserstatning til golfselskabet for at udtræde af lejekontrakten før tid på den eksisterende golfbane (udløber i år 2035).

De nuværende golfarealer på ca. 50 ha anvendes ifølge projektforslaget til 115 parcelhusgrunde, 175 tæt/lav-boliger samt 85.000 etagemeter erhvervsformål/storbutikker (sidstnævnte når lovgivningen muliggør dette).

Ifølge projektmaterialet kan der forventes en samlet udgift på ca. 160 mio. kr. til nyt golfanlæg incl. jordkøb, byggemodning af den eksisterende golfbane til bolig- og erhvervsområde, infrastrukturudbygning samt rådgivning. Desuden forventes en indtægt på ca. 400 mio. kr. i salg af byggegrunde, boligprojekter og erhvervsjord.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen har løbende været dialog med Jørgen Jessen – både på mail og ved personligt fremmøde vedrørende projektet. Det fremsendte materiale omkring golfbanen indeholder et stort potentiale. Der er dog også, som det også fremgår af materialet, store udfordringer i forhold til bl.a. lovmæssige forhold, finansiering af projektet etc.

Det er forvaltningens vurdering, at det er for tidligt at lægge sig fast på en fremtidig anvendelse af det eksisterende golfbaneområde ved Skovvangen. Der bør foretages en nærmere analyse af potentiale, muligheder og behov for udvikling, inden det beslutes, om der skal udlægges areal til åben/lav-boliger, etagebyggeri og erhvervsjord (butiksførmål) som foreslået. Da der på nuværende tidspunkt er igangsat en række udviklingsprojekter i Kolding, bør det også overvejes, om det er hensigtsmæssigt at igangsætte endnu et stort udviklingsprojekt på nuværende tidspunkt.

Det må samtidig overvejes, om projektudviklingen af så stort et udviklingsprojekt med fordel kan ske i et partnerskab i form af et udviklingsselskab eller en anden samarbejdskonstruktion med private aktører. I givet fald vurderes det fra forvaltningens side, at der med stor sandsynlighed skal foretages et udbud med henblik på at afsøge interesserede partnere.

Forvaltningen arbejder målrettet med en "Salgs- og investorstrategi", som ud over den allerede voksende interesse for Kolding, skal være med til at sikre yderligere udvikling og investeringer i Kolding. Strategien indebærer bl.a. afholdelse af en møderække med nationale udviklere, investorer m.m. Konkret planlægges en række møder med investorer i efteråret 2015 og foråret 2016. I den forbindelse arbejdes der på højtryk med et præsentationsmateriale, som skal bruges overfor kommende udviklere, investorer og andre interessenter. I dette materiale vil arealet omkring golfbanen også fremgå, da området er af sådan en størrelse og karakter, at det appellerer til store investorer.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der i løbet af sidste halvår 2016 tages stilling til den videre proces med udviklingsområdet. I den forbindelse vil det samtidig være muligt at tage bestik af de varslede planlovsændringer primo 2016.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015**

Drøftet.

### **Bilag**

Golfprojekt.pdf

## **Punkt 8: Klage over afslag på bibeholdelse af ligusterhæk på Forsytiavænget 1**

15/9410

### **Resumé**

På foranledning af en klage vedrørende terrænregulering mellem Forsytiavænget 1 og 3, samt klage over, at der er plantet ligusterhæk på Forsytiavænget 1, har Forsytiavænget 1 ansøgt om dispensation til bevarelse af den plantede ligusterhæk på adressen.

Forvaltningen har den 6. august 2015 truffet afgørelse om afslag på ansøgningen. Muligheden for at påklage afgørelsen er ikke udnyttet.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det meddelte afslag fastholdes.

### **Sagsfremstilling**

På baggrund af en klage, indgivet af ejerne af Forsytiavænget 3, har forvaltningen modtaget en ansøgning fra ejeren af Forsytiavænget 1 om dispensation til, at bevare en plantet ligusterhæk.

Efterfølgende har Forvaltningen den 27. august 2015, modtaget endnu en klage fra Forsytiavænget 27 vedrørende den plantede ligusterhæk.

Af lokalplan 0415-12, § 9.8 fremgår det at:

*"Hegn mellem ejendomme skal være plantede hække af løvfældende arter som bøg, avnbøg, lind eller navr, i hver boliggruppe plantet af samme art, mod vej, sti og fællesarealer mindst 30 cm bag skel. Kun ved facader tillades fast, ikke gennemsigtigt hegn i form af for eksempel læskærme med bevoksning. Indenfor de enkelte boliggrupper skal hække og anden plantning mod fællesarealer holdes ensartet."*

I den fremsendte dispensationsansøgning er der lagt vægt på, at området ikke er egnet til at sikre lokalplanens bestemmelse vedrørende plantning af bøgehæk på grund af den meget lerede jord.

Forvaltningen har i forbindelse med sagsbehandlingen besigtiget området. Her fremgik det, at der var op til flere allerede etablerede bøgehække i området, som så ud til at trives. Forvaltningen har desuden i forbindelse med sagens behandling fået foretaget en gartnerfaglig vurdering. Konklusionen heraf er, at bøgehække ikke skulle have problemer med vækst på Forsytiavænget, hvis de får en korrekt behandling fra start.

Dette understøttes af en udtalelse fra Forsytiavænget 3.

Heri er anført, at de fra 3 havemænd, uafhængigt af hinanden, har fået oplyst, at grunden til at mange af hækkene på Forsytiavænget ikke var i god vækst, er manglende pleje i form af optimal og regelmæssig vanding, gødning og klipning.

Den 6. august 2015 meddelte forvaltningen afslag på den ansøgte dispensationsansøgning, vedrørende bevarelse af den plantede ligusterhæk. I afgørelsen er der givet en frist til 1. november 2015 til at fjerne den eksisterende ligusterhæk.

I afgørelsen er der navnlig lagt vægt på følgende aspekter:

- Det har i lokalplanen været et ønske, at plantede hække skal være af løvfældende art, for at sikre en helhed i områdets naturpræg.

Der er i lokalplanen lagt vægt på, at bevare det naturlige præg der er i området.

I formålsbestemmelsen er der blandt andet lagt vægt på de levende hegn om ejendommene.

- Af lokalplanen fremgår endvidere, at valg af art skal være den samme inden for hver boliggruppe.

- Der er lagt vægt på, at det allerede etablerede præg af bøgehække bevares i kvarteret.
- En bøgehæk følger de skiftende årstider, således at den er grøn om sommeren og brun om vinteren.
- Der er ingen andre ejendomme på Forsytiavænget, hvor der er plantet ligusterhæk, og Forsytiavænget 1 er den første ejendom man møder, når man kører ind på vænget.
- Alle øvrige plantede hække på Forsytiavænget overholder lokalplanens bestemmelser.

Afgørelsen blev ledsaget af en klagevejledning. Klageadgangen er ikke udnyttet.

Såfremt udvalget beslutter, at der i dette tilfælde skal meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser vedrørende beplantning, vil det kunne danne præcedens i lignende sager. Dette betyder, at bestemmelsen omkring ensartet beplantning på hele Forsytiavænget fremover vil være vanskelig at håndhæve. Ligeledes vil afgørelsen kunne skabe præcedens i lignende boligområder med lignende bestemmelse samt jordbundsforhold.

Det er forvaltningens opfattelse, at ejeren af Forsytiavænget 1 har været bekendt med lokalplanens bestemmelser for området, forinden hækken blev plantet.

Såfremt en enig grundejerforening indsender en samlet ansøgning om dispensation til at plante en anden hæktype i området, vil forvaltningen genoptage sagen, med henblik på drøftelse af mulighed for dispensation.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015**

Godkendt.

#### **Bilag**

Klage over terrænregulering

Svar på partshøring / Dispensationsansøgning

Kort over Forsytiavænget

Afgørelse vedr. hæk.pdf

Klage fra Carsten Sand.pdf

# **Punkt 9: Ansøgning om godkendelse af låneoptagelse med tilknyttet kommunal garanti i forbindelse med renoveringsarbejder, Boligselskabet Kolding, afd. 2.**

15/12468

## **Resumé**

Boligkontoret Danmark har på vegne af Boligselskabet Kolding, afdeling 2 – Skovvejen 2-80, Lærkevej 21-57, 6000 Kolding ansøgt om kommunens godkendelse af låneoptagelse i forbindelse med renoveringsarbejder. Der søges om 100 % kommunal garanti for låneoptagelsen.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udstedelse af pantebrev på 992.500 kr. godkendes,

at der stilles 100 % kommunegaranti på lånet.

## **Sagsfremstilling**

Boligkontoret Danmark søger på vegne af Boligselskabet Kolding afdeling 2, Skovvejen 2-80, Lærkevej 21-57, Kolding om tilladelse til optagelse af realkreditlån på 992.500 kr. med 100 % kommunegaranti til finansiering af udskiftning samt efterisolering af tag på ungdomsboligerne beliggende Lærkevej 23-57, Kolding. Den samlede boligafdeling omfatter 84 ungdomsboliger og 390 familieboliger.

Hele renoveringsudgiften finansieres ved optagelse af 30-årigt realkreditlån.

Organisationsbestyrelsen for Boligselskabet Kolding har på møde den 9. juni 2015 godkendt oplægget til udskiftning af tag og efterisolering. Beboermødet godkendte projektet den 10. juni 2015.

Boligkontoret Danmark oplyser, at ydelsen på lånet forventes at udgøre ca. 64.513 kr. p.a., svarende til en huslejestigning på ca. 0,32 % eller gennemsnitligt ca. 11 kr. pr. mdr./bolig. Efter gennemførelsen af renoveringen vil den gennemsnitlige leje pr./m<sup>2</sup>/år udgøre ca. 650 kr. Der er således tale om en beskeden lejeforøgelse, som ikke vurderes at påvirke udlejningssituationen. Lejeniveauet i afdelingen vil fortsat ligge relativt lavt.

Gennemførelse af projektet forudsætter ligeledes kommunens og kreditforeningens godkendelse af låneoptagelsen.

Projektet er i tråd med Plan- og Boligudvalgets udvalgs politik, hvoraf det fremgår, at kommunen vil medvirke til at fremtidssikre de eksisterende almene boliger gennem renovering og energioptimering.

I medfør af almenboligloven samt bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. kan udstedelse af pantebrev i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kun ske med Byrådets godkendelse.

Der er ikke i almenboligloven generel hjemmel til, at kommunen yder garanti for udstøttede lån til forbedringer i det eksisterende almene byggeri. Efter almenboliglovens § 98 kan kommunen dog yde garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Garantien ydes for den del af lånet, der på lånetidspunktet har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens markedsværdi. Begrebet ekstraordinære renoveringsarbejder er ikke fastlagt i lovens forarbejder eller i vejledning om drift af almene boliger. Socialministeriet har i en vejledende udtalelse i maj 2010 udtalt, at det er almindeligt antaget, at det er kommunen der beslutter, hvilke arbejder der kan betragtes som ekstraordinære renoveringsarbejder, og at der er et vist rum for fortolkning. Der er ikke hjemmel til at garantere for lån til rene forbedringsarbejder. Kommunale garantier som udstedes med hjemmel i almenboligloven medregnes ikke i kommunens låneramme jf. lånebekendtgørelsens § 3 stk. 2.

Det vurderes at den ansøgte renovering har karakter af at være ekstraordinær, idet der er tale om udskiftning af tag, hvortil der ikke er henlagt midler, og idet der er tale om en påtrængende renovering for at undgå følgeskader på andre bygningsdele. Der har løbende været foretaget reparationer af taget, men udgifterne hertil er efterhånden så høje, at det er nødvendigt at udskifte hele taget. I forbindelse med udskiftning af taget er det påkrævet, at taget samtidigt efterisoleres, så bygningsdelen lever op til energikravene i det gældende bygningsreglement.

Lånet får pantsikkerhed ud over 60 % af den af realkreditinstituttet beregnede markedsværdi, og Byrådet kan træffe beslutning om at stille kommunegaranti for lånet.

Lejeforhøjelsen som følger af renoveringen er minimal og forventes således ikke at medføre udlejningsproblemer.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015**

Forslaget indstilles til godkendelse.

# Punkt 10: Sammenlægning af almene boligafdelinger på Centervej

15/4684

## Resumé

Plan- og Boligudvalget har den 10. august 2015 godkendt, at forvaltningen igangsætter sammenlægning af to almene boligafdelinger beliggende på Centervej i Bramdrupdam. Denne sag fremlægges med henblik på Byrådets godkendelse af sammenlægningen.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at sammenlægning af de to almene boligafdelinger på Centervej i Bramdrupdam godkendes.

## Sagsfremstilling

På Centervej i Bramdrupdam har Kolding Kommune to almene boligafdelinger, der drives som Bofællesskab for udviklingshæmmede.

Den ene afdeling er opført i 2003 og består af 8 boliger beliggende Centervej 19 nr. 1-8 samt fællesarealer.

Den anden afdeling er opført i 2014. Denne består af 32 boliger (28 rækkehuse og 4 lejligheder). De 28 rækkehuse ligger i udkanten af matriklen, mens de 4 lejligheder er opført som en tilbygning på de eksisterende 8 boliger. Derudover er der opført fællesarealer og servicearealer. Der henvises til kortbilaget.

De to afdelinger fungerer i det daglige som én afdeling. Det vil sige der er én leder for Bofællesskabet og fællesfaciliteter i form af grønne områder, trænings- og wellneshus, aktivitetshus samt administrations- og mødehus (FB2, FB4 og F7) anvendes af alle beboerne uanset, hvilken afdeling de bor i og hvilken afdeling faciliteterne tilhører.

Hvis afdelingerne ikke ønskes sammenlagt vil det betyde, at de 8 beboere i den gamle afdeling ikke må anvende fælleshus, vaskeri, spa med videre, fordi de ikke betaler til disse funktioner.

En sammenlægning vil medføre, at hver beboer betaler til en andel af de fællesarealer som vedkommende har adgang til.

Sammenlægning af afdelingerne vil medføre et bedre driftsfællesskab i forhold til vicevært, vedligeholdelse, renholdelse mv. Det at der bliver tale om en større afdeling giver desuden en mindre sårbar afdelingsøkonomi.

Beboerne på Centervej har lejekontrakt med Kolding Kommune og betaler husleje pr. m<sup>2</sup> inkl. andel af fællesarealer.

En sammenlægning vil betyde, at der på Centervej 19 sker en omfordeling af de nære fællesarealer (gang og fællesrum). Samtidigt skal de nye fællesarealer (f.eks. træningshus og vaskeri) fordeles mellem alle 40 beboere. Det vil betyde, at nogle boligenheder får et større areal, mens andre får et mindre areal end de nuværende.

En sammenlægning af to boligafdelinger skal besluttes på et beboermøde i hver afdeling. Dette forventes at ske den 15. september 2015. Da Byrådet er boligorganisationens øverste myndighed skal sammenlægning tillige godkendes af Byrådet. By- og Udviklingsforvaltningen er i dialog med Senior- og Socialforvaltningen om den forestående proces med sammenlægningen.

Der er som forberedelse til sammenlægningen foretaget en ny landinspektøropmåling og fordeling af fællesarealerne.

De 28 nye rækkehuse vil ved en sammenlægning hver få 1,5 m<sup>2</sup> mindre, fordi de 8 gamle boliger alle skal have en andel af de nyopførte fællesarealer (FB2, FB4 og F7).

De 4 nye lejligheder vil stige med 1,6 m<sup>2</sup> pr. bolig. Dette skyldes, at de er ”bygget på” de 8 gamle lejligheder og derfor skal være med til at betale deres andel af denne bygnings nære fællesarealer (F5, FB3 og FB8).

Uden sammenlægning har den nye afdeling en husleje pr. m<sup>2</sup> på 1.086,24 kr. pr. år. Efter en sammenlægning vil huslejen være på 1.116,19 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

De 8 gamle boliger vil få ca. 2,8 m<sup>2</sup> mindre. Uanset de hver især får en andel af de nyopførte fællesarealer (FB2, FB4 og F7) mister de m<sup>2</sup>, fordi de 4 tilbyggede lejligheder skal have en andel af de nære fællesarealer (F5, FB3 og FB8). Uden sammenlægning har den gamle afdeling en husleje pr. m<sup>2</sup> på 1.311,95 kr. pr. år. Efter en sammenlægning vil huslejen være på 1.116,19 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Der gøres opmærksom på, at boliger ikke fysisk ændrer sig, men at de antal m<sup>2</sup>, som der betales husleje for, ændrer sig på grund af ændret fordeling af fællesarealerne. Det kan oplyses, at den mindste bolig på Centervej er 68,6 m<sup>2</sup> og den største bolig er 86,8 m<sup>2</sup>.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Bilag**

Kort over Centervej

# Punkt 11: Halvårlig statusorientering vedrørende låneomlægninger hos boligorganisationerne

15/14407

## Resumé

Byrådet godkendte den 22. juni 2015, at By- og Udviklingsforvaltningen fremadrettet bemyndiges til at godkende lånekonverteringer hos boligorganisationerne, som medfører vedståelse af tidligere meddelt kommunal garanti, såfremt betingelserne i konverteringsbekendtgørelses § 5 er overholdt. Plan- og Boligudvalget indstillede forslaget med den supplerende bemærkning, at udvalget ønsker en statusorientering vedrørende låneomlægninger 2 gange om året, hvilket er formålet med denne sag.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning,

at der fremadrettet gives en statusorientering 1 gang om året.

## Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har i 2015 modtaget en række anmodninger om låneomlægninger fra boligorganisationerne i kommunen. Ved en del af konverteringerne har der været tilknyttet kommunale garantier, hvorfor disse sager allerede har været forelagt til politisk behandling indtil den 22. juni 2015, hvor byrådet delegerede kompetensen til By- og Udviklingsforvaltningen til fremadrettet at godkende lånekonverteringer hos boligorganisationerne. Delegationen medfører vedståelse af tidligere meddelt kommunal garanti, såfremt betingelserne i konverteringsbekendtgørelses § 5 er overholdt. Konverteringsanmodninger som ikke har omfattet lån med tilknyttede kommunale garantier har været behandlet administrativt i hele perioden.

Nedenstående oversigt oplister de låneomlægninger, som er blevet modtaget og godkendt i perioden fra 1. januar 2015 til 25. august 2015.

## Lejerbo

Afdeling	Dato for fremsendt godkendelse	Oprindeligt lån	Nyt lån	Kommunal garantiprocent
101-0	23.06.2015	29.260.000	28.775.000	0
	23.06.2015	16.919.000	16.594.000	0
	23.06.2015	11.865.000	11.631.000	0
	23.06.2015	5.658.000	5.530.000	0
	23.06.2015	5.152.000	5.008.000	0
	23.06.2015	11.173.000	9.265.000	100
	23.06.2015	6.477.000	5.446.000	100
	23.06.2015	3.645.000	2.995.000	100
	26.02.2015	6.838.000	6.308.000	0

212-0	23.06.2015	1.051.000	962.000	0
	23.06.2015	11.508.000	8.235.000	0
	23.06.2015	3.724.000	3.388.000	0
213-0	23.06.2015	17.772.000	18.232.000	0
	23.06.2015	18.691.000	19.181.000	0
	23.06.2015	16.956.000	17.229.000	0
071-0	28.04.2015	5.500.000	5.681.000	0
066-0	28.04.2015	7.754.000	8.006.000	0
244-0	26.02.2015	2.420.000	1.992.000	0
	26.02.2015	8.670.000	8.805.000	0
	26.02.2015	1.257.000	1.095.000	0

***Tyrstrup A/B***

Afdeling

1	23.03.2015	938.000	734.000	0
	23.03.2015	4.350.000	4.325.000	0
*	23.06.2015	1.128.000	692.000	100
	23.03.2015	500.000	516.000	0

***Boligselskabet  
Kolding***

Afdeling

1	21.04.2015	1.825.000	1.300.000	0
---	------------	-----------	-----------	---

***AAB***

Afdeling

24	26.02.2015	17.745.000	17.908.000	0
	26.02.2015	13.040.000	12.101.000	0
9**	16.04.2015	9.492.000	9.567.000	53,73
	26.02.2015	5.610.000	5.686.000	0
	26.02.2015	6.297.000	6.386.000	0
31	26.02.2015	4.440.000	4.643.000	0
36	26.02.2015	8.175.000	8.470.000	0
15	26.02.2015	10.200.000	10.098.000	0
19	26.02.2015	11.300.000	11.031.000	0
	26.02.2015	17.128.000	17.236.000	0

**Vamdrup  
Boligselskab**

Afdeling

3	02.06.2015	2.832.000	2.340.000	0
	02.06.2015	3.318.000	2.719.000	0

\*Godkendt på byrådsmøde den 22. juni 2015.

\*\*Godkendt på byrådsmøde den 13. april 2015.

Alle konverteringerne overholder bestemmelserne i konverteringsbekendtgørelsen. Bekendtgørelsens § 5 fastlægger betingelserne for konvertering af realkreditlån i støttet byggeri, herunder betingelser i forhold til låneprovenuet og bruttoydelsens størrelse, lånets løbetid mv. Når de i § 5 nævnte betingelser er opfyldt, er kommunen forpligtet til at godkende konverteringen, vedstå garantier, samt give tilladelse til udstedelse af pantebrev efter almenboliglovens § 29. Boligforeningerne har ret til at konvertere lån og indhente kommunens godkendelse efterfølgende, jf. konverteringsbekendtgørelsens § 12.

**Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

**Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015**

Godkendt.

## Punkt 12: Bevillingsstatus pr. 31. juli 2015 for Plan- og Boligudvalget

15/1147

### Resumé

Status pr. 31. juli på budgetområderne under Plan- og Boligudvalget.

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

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### Sagsfremstilling

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

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Drift af byggemodninger samt jorder	2.696	950	35%	60%	
Fælles formål, bygningsafdeling og rengøringsafdeling	-2.111	-1.668	79%	60%	
Andre faste ejendomme	-297	589	-198%		1
	-1.032	-256	25%		
Byfornyelse	2.865	-1.351	-47%		2
	-1.318	-847	64%		
Ydelsesstøtte	4.420	2.243	51%	60%	
	0	-13	0%		
I alt	2.059	1.115	54%	60%	
	0	0	0%		
	7.282	761	10%		

Note 1:

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

Note 2:

Indtægten på 1.351.000 kr. skyldes, at de udgifter, der har været på området mere end modsvares af, at Kolding Kommune i forbindelse med salget af Piledamsvej 7, har opkrævet 3.055.000 kr. på vegne af Civilstyrelsen. Beløbet vil i løbet af 2. halvår 2015 blive afregnet til Civilstyrelsen.

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

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	6.336	5.161	81%		1
	-2.347	-1.346	57%		
Ejendomme til salg	344	180	52%		2
	0	-15	0%		
I alt	4.333	3.980	92%		

Note 1:

Det blev på Byrådsmødet den 22. maj 2015 besluttet at flytte boligplacering af flygtninge fra Plan- og Boligudvalget til Arbejdsmarkedsudvalget. I første omgang er budgettet dog blev tilført Ejendoms- og Boligpolitik, hvor også udgifterne er bogført. Det forventes tilrettet, således budget og forbrug registreres under Arbejdsmarkedsudvalget.

Note 2:

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

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

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Ældreboliger	17.981	7.879	44%	60%	
	-32.929	-18.069	55%	60%	
I alt	-14.948	-10.190	68%	60%	

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

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Plan- og Boligudvalget	40	15	38%		
	0	0	0%		
I alt	40	15	38%		

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015

Godkendt.

## **Punkt 13: 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 14-09-2015**

Godkendt.

### **Bilag**

Orienteringspunkt - planlægning for Gimbel grunden

Orienteringspunkt vedr Vonsild Mølle.pdf

Lokalplan 0929-51 Ved Moshuse - fritidshuse i landzone - planarbejdet fortsættes.pdf

Orientering om sagsbehandlingstider september 2015.pdf

## **Punkt 14: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-09-2015**

Godkendt.

## **Punkt 15: 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 14-09-2015**

Drøftet. Udvalget er inviteret til at deltage i arkitekturens dag den 1. oktober 2015.