

# REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 09-01-2019

**Mødedato** Onsdag d. 09. januar 2019 kl. 13:00

**Mødested** Mødelokale 1.2 Vest

**Mødedeltagere** Birgitte Kragh, Molle Lykke Nielsen, Asger Christensen, Benny Dall, Eea Haldan Vestergaard, Hans Holmer, Jakob Ville, Jesper Elkjær, Poul Erik Jensen

## Indholdsfortegnelse

Høring af projektforslag om 1. prioritet på varmen fra Energnist.....	3
Ansøgning om fritagelse fra tilknytningskrav mellem bolig og erhverv.....	7
Lejemål til bankospil.....	10
Overskridelse af højdegrænseplan - Stranden 34a, 6000 Kolding.....	11
Godkendelse af obligatoriske fleksible udlejningskriterier i Skovparken og Munkebo.....	13
Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afd. 6, AAB.....	20
Godkendelse af skema B afd. 958-1, Kolding Åpark 18, Kolding.....	23
Synopsis for lokalplan 1218-13 Ved Hvidkærgårdsvej, nord - et boligområde med tilhørende komm	26
Lokalplan 0531-100, ved Marielyst – et boligområde - endelig vedtagelse.....	30
Lokalplan 0723-11, Julianelyst – Ved Centervej - endelig vedtagelse.....	33
Deltagelse i aktiviteter.....	36
Orienteringspunkter.....	37
Orientering fra formanden.....	38

# Punkt 1: Høring af projektforslag om 1. prioritet på varmen fra Energnist

18/5171

## Resumé

Energist har indsendt et projektforslag efter varmforsyningsloven, hvor de dels søger om at få 1. prioritet på afsætning af varmen, dels at forøge varmeproduktionen med 250 TJ/år svarende til maksimal drift på begge ovnlinjer.

Projektforslaget skal sendes i 4 ugers høring hos berørte parter inden der kan træffes afgørelse i sagen.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Teknik- og Klimaudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager til efterretning, at projektforslaget sendes i 4 ugers høring hos de berørte parter TREFOR, TVIS, Ejerkommunerne i TVIS, øvrige varmelieferandører til TVIS.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Energist har indsendt projektforslag til Kolding Kommune som myndighed på varmforsyningsområdet.

### *Hvad søges der om*

For at kunne udnytte anlæggets forbrændingskapacitet maksimalt, søger Energist om:

- 1. prioritet på levering af varme til TREFORS fjernvarmenet i Kolding i forhold til det aktuelle varmebehov i området.
- Samt at det pålægges TREFOR jf. varmforsyningslovens §§6-7 at indrette og drifte distributionsanlægget således, at udnyttelsen af affaldsvarmen i nettet maksimeres
- Udvidelse af varmeproduktionen med 250 TJ/år
- Etablering af ny transmissionsledning til TREFOR

Som alternativ projekt beskrives levering via TVIS transmissionsledning. Der er ikke indgået aftale med TVIS herom.

### *Regelgrundlag*

Projekter om kollektive varmforsyningsanlæg skal godkendes iht. Bekendtgørelsen om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg.

Kommunen kan iht. projektbekendtgørelsen efter ansøgning godkende et varmforsyningsprojekt iht. § 23, stk. 1, nr. 4, hvor forsyningsområde, varmebehov og varmekilde er beskrevet.

Kommunen har desuden mulighed for at supplere med pålæg efter varmforsyningslovens §§ 6 og 7 om at gennemføre et godkendt projektforslag.

Efter § 27 i projektbekendtgørelsen skal godkendelsen omfatte blandt andet forsyningsområde og grundlag for beslutning af anvendelse af varmforsyningslovens § 6, stk. 3, og § 7, der drejer sig om muligheden for at give pålæg.

Da der er tale om en usædvanlig situation, har forvaltningen bedt om en vejledende udtalelse fra til Energistyrelsen om hjemmelsgrundlaget. Der er endnu ikke modtaget svar fra Energistyrelsen.

Inden der kan træffes afgørelse skal projektforslaget iht. §25 i bekendtgørelsen om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg sendes i 4 ugers ekstern høring hos berørte parter herunder berørte forsyningselskaber, kommuner, varmelieferandører samt grundejere, der skal afgive areal eller pålægges servitut.

De berørte parter er TREFOR, TVIS, Ejerkommuner i TVIS, øvrige varmeproducenter til TVIS, berørte grundejere ved etablering af ny transmissionsledning fra Energist til TREFOR.

Det forventes, at de enkelte parter vil komme med høringssvar, der vil belyse fordele og ulemper ved projektforslaget yderligere.

Nedenfor beskrives indholdet i projektforslaget.

### *Forsyningsområde*

Energist søger om 1. prioritet på levering af varme til TREFORS fjernvarmenet i områderne Kolding Syd, Kolding Midt og Kolding Nord afgrænset som vist på nedenstående kort.



### *Arealafståelse og servitutter*

Ved etablering af ny supplerende transmissionsledning fra Energist affaldsforbrændingsanlæg til TREFOR's Varmecentral Syd er tracéet for nærværende ikke endelig fastlagt, og der arbejdes med 3 forskellige tracéforslag som vist i nedenstående figurer.



Løsning A Løsning B Løsning C

### *Samfundsøkonomi*

Ved vurdering af et projektforslag efter varmeforsyningsloven kan kommunen kun godkende et projektforslag, hvis det er en samfundsøkonomisk fordel.

Energist har regnet samfundsøkonomi over en projektperiode på 20 år (2018-2037).

I projektet, hvor der forudsættes 1. prioritet af varmen fra Energist til TREFOR samt en forøgelse af varmeproduktionen med 250 TJ/år, fortsætter både ovnlinje 2 og 5 driften. Der er p.t. ingen langsigtede beslutninger for forbrændingsanlæggets skæbne. Ovnlinje 2 er i 2023 30 år gammel og den fortsatte drift kan ikke forudsiges. I

beregningerne er lagt ind, at driften på ovnlinje 2 reduceres fra 2023 og 5 år frem. Ovnlinje 5 er fra 2007, og det forventes, at ovnlinjen kan driftes frem til 2037.

Som reference i beregningerne forudsættes, at der ikke leveres varme fra Energnist til TREFOR, men kun leveres 110 TJ/år til TVIS (svarende til en eksisterende aftale med TVIS). Varmen til TREFOR leveres udelukkende fra TVIS. Varmen fra TVIS til TREFOR vil være en blanding af de varmeproduktionsenheder, der i dag forsyner til TVIS.

Når varmemængden fra Energnist i projektet øges fortrænges primært varme fra Skærbækværket.

Den samfundsøkonomiske beregning viser et samfundsøkonomisk overskud på projektet på ca. 57 mio. kr. årligt faldende til ca. 18 mio. kr. årligt i periodens sidste år. Akkumuleret til en nutidsværdi for beregningsperioden på 20 år giver dette en nutidsværdi ca. 427 mio. kr.

I beregningerne indgår investering i ny transmissionsledning samt ændrede omkostninger til brændsels, drift og vedligehold.

Den primære årsag til det samfundsøkonomiske overskud er sparede udgifter til brændsel på Skærbækværket.

Energnist har i beregningerne anvendt de af Energistyrelsen udmeldte beregningsforudsætninger og ikke TVIS' konkrete forudsætninger for samfundsøkonomiske beregninger.

#### *Brugerøkonomi og selskabsøkonomi*

Der er ikke indgået en endelig aftale om varmelevering mellem Energnist og TREFOR. På baggrund af den manglende aftale har Energnist ikke beregnet selskabsøkonomi for de enkelte selskaber, men en samlet selskabsøkonomi. Beregningerne viser en samlet selskabsøkonomisk fordel for de to selskaber. Hvordan denne fordel fordeler sig mellem de to selskaber er ikke nærmere belyst.

Ved prioritering af affaldsvarmeproduktion fra Energnist til TREFOR vil det betyde ændringer for følgende forbrugergrupper:

- Fjernvarmeforbrugere, der er tilknyttet TREFOR's fjernvarmenet
- Affaldskunder, der leverer affald til Energnist.

Energnist har beregnet brugerøkonomi pr.husstand på baggrund af de samlede selskabsøkonomiske omkostninger og med en maksimal varmepris på varmen fra Energnist på 88 kr/GJ (Forsyningsstyrelsens udmeldte affaldsvarmeprisloft) og en minimums varmepris fra TVIS på 56 kr/GJ.

Det medfører en øget udgift på 784 kr/år pr. husstand med et standardvarmeforbrug på 18MWh/år.

#### *Energi og miljø*

Energimæssigt fortrænges primært varme produceret på Skærbækværket ved afbrænding af træflis med varme fra forbrænding af affald.

Det medfører en ændret miljøpåvirkning, idet mængden af affald der forbrændes øges og mængden af træflis, der afbrændes på skærbækværket mindskes.

Den øgede affaldsforbrænding er indeholdt i anlæggets gældende miljøgodkendelse.

Den samlede reduktion af emissionerne SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> og partikler er følgende:

Parameter (ton/år)	2019	2024	2029
SO <sub>2</sub>	-18	-15	-9
NO <sub>x</sub>	11	15	18
Partikler	7,6	7,2	4,7

Det ses, at emissionen af SO<sub>2</sub> stiger og emissionen af NO<sub>x</sub> og partikler falder.

Ved forøgelse af forbrænding af affald mindskes mængden af flis, der afbrændes på Skærbækværket. Det betyder, at der produceres mindre mængde el på skærbækværket og den el skal produceres et andet sted i stedet for.

Ændringen i emissionerne skyldes primært ændringen til den kompenserende elproduktion i projektet i forhold til produktionen på skærbækværket.

Ved forøgelse af affaldsforbrændingen øges udledningen af CO<sub>2</sub>-ækvivalenter.

Der er i dag ingen officiel stillingtagen til, hvorledes CO<sub>2</sub> udledningen fra kompenserende elproduktion skal håndteres, hvorfor der kan argumenteres for, at projektet både kan betragtes som CO<sub>2</sub> neutralt uden forøget CO<sub>2</sub> udledning til at medføre en øget CO<sub>2</sub> emission på op til 139.000 ton årligt.

## Punkt 2: Ansøgning om fritagelse fra tilknytningskrav mellem bolig og erhverv

18/16074

### Resumé

Forvaltningen modtog den 2. august 2018 en ansøgning fra ejeren af ejendommen, Tværvej 2A, om dispensation fra gældende byplanvedtægt nr. 3 fra tilknytningspligten mellem boligen på ejendommen og erhvervsdelen på ejendommen.

Sagen har været i naboorientering i perioden 23.11.2018 – 14.12.2018. Der er indkommet bemærkninger fra ejer af virksomheden beliggende Kongsberg 15 og Tværvej 7 Lunderskov. Bemærkningerne er vedlagt som bilag.

### Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan-, Bolig- og Miljø udvalget drøfter, hvorvidt samhørighedskravet mellem bolig og virksomhed skal fastholdes, og om der skal gives dispensation.

### Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019

Et flertal i udvalget med undtagelse af Poul Erik Jensen (A), Hans Holmer(F), Molle Lykke Nielsen (O) og Benny Dall (Ø) besluttede at dispensere fra samhørighedskravet mellem bolig og virksomhed i byplanvedtægt nr. 3.

### Sagsfremstilling

Forvaltningen modtog den 2. august 2018 en ansøgning fra ejeren af ejendommen, Tværvej 2A, om dispensation fra tilknytningspligten mellem boligen på ejendommen og erhvervsdelen på ejendommen. Ansøgningen er vedlagt som bilag.

Ejendommen er beliggende i et erhvervsområde i Lunderskov, som er omfattet af Byplanvedtægt nr. 3 af 29. august 1973. Byplanvedtægten er vedlagt som bilag, og ejendommens beliggenhed fremgår af luftfotoet, som også er bilagt.

Jf. § 2, nr. 6, i byplanvedtægten kan der for det pågældende område tillades enkelte boliger sammen med en virksomhed til benyttelse af personer, som er tilknyttet virksomheden. Det hedder i vedtægten således:

6. Område II forbeholdes erhvervsbebyggelse. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, en gros-handel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.  
Der må indenfor området ikke udøves nogen art virksomhed, som ved støv, støj, røg, lugt, rystelse eller ved sit udseende, eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende.  
Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer som indehaver, bestyrer, portner eller lign. Kommunalbestyrelsen kan endvidere tillade, at der indenfor området opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg såsom vuggestuer, børnehaver o. lign. til betjening af området.

I 1976-1977 opførte ansøgeren i overensstemmelse med byplanvedtægtens § 2, nr. 6, en bolig og en kontor- og lagerbygning og har siden drevet erhverv fra og boet på ejendommen. Der er på ejendommen et parcelhus på 230m<sup>2</sup> og erhvervsbygninger på 2.100m<sup>2</sup>, som er opdelt i ejerlejligheder. En del af erhvervsbygningerne er ejet af en anden ejer.

Ansøger anfører i ansøgningen, at hans handlefrihed er båndlagt, da det ikke har været muligt for ham at sælge sin ejendom. En dispensation fra samhørighedskravet mellem bolig og virksomhed vil kunne være med til at lette hans mulighed for at afhænde ejendommen.

Nedenstående oversigtskort viser området med Tværvej i Lunderskov. Det pågældende område i Byplanvedtægt nr. 3 er markeret med gul linje. Boligerne er markeret med gult.



Gennem de senere år, er der i Kolding Kommune ikke vedtaget lokalplaner, som blander erhverv og bolig. Begrundelsen for at holde boliger adskilt fra erhverv er først og fremmest hensynet til lyd- og lugtgener samt andre miljømæssige forhold.

Kolding Kommune har tidligere givet dispensation fra Lokalplan 1014-3A fra samhørighedskravet mellem bolig og erhverv i et blandet bolig- og erhvervsområde i Kolding ved Thyrasvej/Fabriksvej m.fl. I dette område har en stor del af virksomhederne udnyttet muligheden for at have tilknyttet bolig, da der ikke har været mulighed for at opdele området i to dele med henholdsvis en del med erhverv og en del med boliger. Grundet den tætte beliggenhed og omtrent lige dele af bolig og erhverv, har det heller ikke været muligt, at omdanne området til enten bolig- eller erhvervsområde.

Sagen har været i naboorientering i perioden 23.11.2018 – 14.12.2018. Der er indkommet en indsigelse fra ejeren af virksomheden beliggende Kongsberg 15 og Tværvej 7 Lunderskov. Det er i indsigelsen navnlig anført, at der er risiko for, at grænserne for hvornår støv, støj mv. er til ulempe for de omboende, kan blive lavere, hvis tilknytningskravet fjernes, og at formålet med byplanvedtægten netop er en opdeling af området i to dele, hvor den omhandlede del I er erhvervsbebyggelse, og del II er lav boligbebyggelse. Indsigelsen er vedlagt som bilag.

Sammenfatning:

Såfremt samhørighedskravet mellem bolig og virksomhed fastholdes, og der ikke gives dispensation kan det fremover vedblive at være svært for ansøger og de øvrige virksomheder i området at afhænde deres ejendomme. Samtidig vil der være et incitament til at omdanne de eksisterende boliger i området til f.eks. administration eller andet erhverv, så der ikke vil være grundlag for gener mellem beboelse og omkringliggende virksomheder.

Såfremt samhørighedskravet mellem bolig og virksomhed ikke fastholdes, og der gives dispensation ansøgningen, bliver ejendommene i området antageligt lettere at sælge. Til gengæld risikerer virksomhederne, at mulige nye ejere af boligerne i området vil være mindre tolerante overfor støv, støj, røg, lugt eller andre gener.

## Bilag

Ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt nr. 3.

Byplanvedtægt nr. 3.

Luftfoto af Tværvej 2 - 6640 Lunderskov - ejendommens beliggenhed.

Luftfoto af erhvervsområdet i den nordlige del af Lunderskov.

Kommuneplanramme.

Oversigt over det blandede erhvervs- og boligområde Fabriksvej-Thyrasvej -A3.

Oversigt over erhvervsområdet i Lunderskov - A3.

Bemærkning ved naboorientering

## Punkt 3: Lejemål til bankospil

19/419

### Resumé

Næstformand i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget Molle Lykke Nielsen (O) har anmodet om at få et punkt optaget på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets dagsorden.

Punktet omhandler en henvendelse fra Kolding Firma Idræts Støtteforening, der søger nye lokaler til afholdelse af bankospil, men Kommunen vil ikke godkende lokalerne. Molle Lykke Nielsen ønsker en orientering om, hvordan forvaltningen behandler denne type sager.

### Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det af Molle Lykke Nielsen (O) fremsatte forslag drøftes.

### Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019

Drøftet.

### Sagsfremstilling

*Baggrund:*

Næstformand i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget Molle Lykke Nielsen (O) har anmodet om, at nedenstående henvendelse optages på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets dagsorden:

*”Der ønskes en orientering om, hvordan forvaltningen behandler denne type sager.*

*Henvendelsen:*

*På vegne af 3 bankoforeninger retter jeg hermed henvendelse til det Politiske udvalg vedr. Plan-, Bolig- og Miljø, da vi i vores søgning efter nye lokaler til afholdelse af bankospil render hovedet mod en mur (kommunen).*

*Vi har været rundt og se på flere lejemål hvor vi ville kunne være, ca. 400 kvadratmeter og til vores pengepung, derudover skal der med lethed kunne komme både kørestole og rollatorer ind, gode parkeringsmuligheder og kort afstand til bus men kommunen vil ikke godkende det, da det ikke er et led i lokalplanen, derudover fik vi også at vide at vi ikke var de eneste der stod dette her problem der var flere foreninger.*

*For os at se, er der så ikke længere plads til foreningslivet her i Kolding?*

*De 3 foreninger er, Støtteforeningen 1967, Kronisk Syge og Kolding Firma Idræts Støtteforening, alle har eksisteret 35-40 år. I de sidste 15 år har vi haft til huse i Sydbanegade 2-4, vi har desværre været nødsaget til at opsiige lejemålet på grund af en høj huslejestigning.*

*P.t. afholdes der bankospil 3 dage i ugen hele året rundt på nær 3 ugers sommerferie. Vi samler 200-250 medlemmer (spillere) hver gang altså ca. 600-700 om ugen. Det er en blanding af både ældre og yngre borgere der samles og nyder deres samvær nogle kommer sågar allerede kl. 15.30 om eftermiddagen for at få et slag kort eller bare hygge sig med sit strikketøj og en gang snak.*

*For ikke at ødelægge samværet for vores mange medlemmer som også er kommunens borgere håber jeg at dem jeg har sendt denne mail til, vil tage det op på jeres næstkommende møde, for en evt. dispensation til at finde et andet sted, da vores nuværende lejemål ophøre den 31/3-2019.*

*Håber på snarligt svar.*

*Venlig hilsen*

*Formand for Kolding Firma Idræts Støtteforening.  
Kirsten Klitgaard Johansen”*

# Punkt 4: Overskridelse af højdegrænseplan - Stranden 34a, 6000 Kolding

18/24244

## Resumé

Forvaltningen modtog den 10. september 2018 en ansøgning om fastlæggelse af niveauplan og tilladelse til overskridelse af det skrå højdegrænseplan i forbindelse med opførelse af nyt enfamiliehus på Stranden 34a, 6000 Kolding.

Der er sket partshøring, og en nabo har anmoder om, at sagen behandles af det politiske udvalg.

Bemærkningerne fra 3 bagved liggende ejendomme omhandler derudover forringelse af udsigt, forringelse af herlighedsværdi for eksisterende beboere, forringelse af bagvedliggende boligers markedsværdi og indbliksgener.

Forvaltningen vurderer, at den ønskede bebyggelse er forventelig for nybyggeri på Stranden. Det vurderes endvidere, at en overskridelse af det skrå højdegrænseplan på henholdsvis 1,13 meter og 0,31 meter i gavlf, ikke har en indvirkning på risikoen for indblik mod syd. Hensyn til udsigt, herlighedsværdi og markedsværdi er ikke omfattet af byggeloven, og forvaltningen kan ikke inddrage disse forhold i sagsbehandlingen.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles tilladelse til det ansøgte byggeri.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen modtog den 10. september 2018 en ansøgning om fastlæggelse af niveauplan og tilladelse til overskridelse af det skrå højdegrænseplan i forbindelse med opførelse af nyt enfamiliehus på Stranden 34a, 6000 Kolding, se bilag 1 – projektmateriale. Grunden er udstykket af en ejendom, hvor der tidligere lå et enfamiliehus i en etage med sadeltag. Den ønskede bebyggelse fremstår i to etager og med en bygningshøjde på 6,8 meter målt fra indlagt niveauplan i kote 7.6.

I området er der tidligere, efter en konkret vurdering, givet tilladelse til overskridelse af det skrå højdegrænseplan og til opførelse af bebyggelse i to etager.

Der er udsendt partshøring til naboejendommene, se bilag 2. Der er indkommet bemærkninger fra 3 naboer og en anmodning om, at sagen behandles af det politiske udvalg, se bilag 3. Bemærkninger går på forringelse af udsigt, forringelse af herlighedsværdi, forringelse af bagvedliggende boligers markedsværdi og indbliksgener.

Naboejendommen, Stranden 32 er opført i en højde af 7,3 meter fra terræn i 1 etage med udnyttelig tagetage. Der er ligeledes opført andre nye bebyggelser i to etager på Stranden.

Bygningsreglementet tillader, at boliger kan opføres i op til to etager og en højde på 8,5m. Det vurderes, at den ønskede bebyggelse svarer til det, der bygges i området, og at den ønskede bebyggelse i to etager ikke vil ændre væsentligt på lys- og skyggeforhold i forhold til nabobebyggelsen. Det vurderes endvidere, at det fastlagte niveauplan tager hensyn til terrænforholdene på de bagvedliggende og tilstødende grunde samtidig med, at der skabes byggemulighed og adgangsforhold for grunden.

Den ønskede bebyggelse overskrider det skrå højdegrænseplan – mod vest med 0,31 meter og mod øst med 1,13 meter. Der er sket en mindre tilretning af først indsendte projekt, se bilag 4 – tilrettede tegninger. Indbliksgenerne vurderes ikke at være direkte, da bebyggelsens afstand mod de sydlige/bagvedliggende ejendomme er mellem 8,5-18,5 meter.

Hensyn til udsigt, herlighedsværdi og markedsværdi er ikke omfattet af byggeloven, og forvaltningen kan ikke inddrage disse forhold i sagsbehandlingen.

Det anbefales på baggrund af ovennævnte, at der meddeles tilladelse til det ansøgte byggeri

## Tilføjelse til sagsfremstilling

## **Bilag**

Bilag 2 - Partshøring - fastlæggelse af nviauplan og overskridelse af højdegrænseplan.pdf

Bilag 3 - Modtagne bemærkninger - 3 dokumenter - Stranden 34a, 6000 Kolding.pdf

Bilag 4 - Revideret myndigheds projekt.pdf

Bilag 5 - Helhedsvurdering - tilrettet efter revideret projekt den 18.12.2018

Bilag 1 - Tegningsmateriale - set fra nord og fra syd.pdf

# **Punkt 5: Godkendelse af obligatoriske fleksible udlejningskriterier i Skovparken og Munkebo**

18/9994

## **Resumé**

Folketinget har den 22. november 2018 vedtaget et lovforslag, som bl.a. indebærer en række nye muligheder og pligter for en mere håndfast styring af hvem, der kan flytte ind i udsatte boligområder. Med henblik på at implementere lovændringerne og lette administrationen af de nye bestemmelser, har en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra henholdsvis kommunen og de berørte boligorganisationer i fællesskab udarbejdet forslag til aftaler og procedurer/retningslinjer for håndtering af de enkelte styringsværktøjer.

Hensigten med nærværende sagsfremstilling er at give de relevante udvalg en orientering om administrationens påtænkte håndtering af de nye styringsværktøjer. I forhold til styringsredskabet vedrørende obligatorisk fleksibel udlejning, er det jf. delegerings- og kompetencefordelingsplanen overladt til Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at træffe beslutninger herom – i den konkrete sag efter indstilling fra Udvalget for Udsatte Boligområdet.

## **Sagen behandles i**

Udvalget for Udsatte Boligområder og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at de udarbejdede procedurer/retningslinjer for håndtering af de enkelte styringsværktøjer drøftes og tages til efterretning

at boligorganisationerne opfordres til at bringe de nye styringsværktøjer i forhold til kriminalitet i anvendelse (styringsværktøj 3 og 4 jf. sagsfremstillingen)

at forslaget til obligatoriske fleksible udlejningskriterier i Skovparken/Skovvejen og Munkebo godkendes, herunder at AAB's afd. 22 også omfattes af de særlige udlejningskriterier

at den eksisterende fleksible udlejningsaftale om fortrinsret for pendlere i Alfabo's (tidl. Lejerbo Kolding) afd. 101-0, Munkebo og i AAB's afd. 21, Skovparken, tilrettes, således at de pågældende afdelinger udgår af pendleraftalen for til gengæld at blive omfattet af den obligatoriske fleksible udlejningsaftale.

## **Beslutning Udvalget for Udfordrede Boligområder den 20-12-2018**

Udvalget anbefaler vedtagelse af styringskriterier som foreslået. Udvalget peger omkring punkt 3 og 4 (kriminalitet) på, at beboere i udgangspunktet afvises/udsættes, og at der er et samarbejde mellem boligorganisation og kommunen om det.

Udvalget anbefaler, der arbejdes med anvendelse af fleksibel og/eller kombineret udlejning i andre boligområder, for at understøtte sammenhæng i Kolding. Udvalget anbefaler, at pendleraftalen fortsat indarbejdes som mulig løsning.

Udvalget anbefaler, at ordningen evalueres efter et år

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019**

Et enigt Plan-, Bolig- og Miljøudvalg godkendte 1., 3. og 4. ”at” idet det samtidig blev besluttet, at evaluere anvendelsen af styringsværktøjerne efter et år – herunder om værktøjerne kan/skal udbredes til andre områder.

Et flertal (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Benny Dall (Ø) og Jesper Elkjær (B)) godkendte desuden 2. ”at”.

Et mindretal (Benny Dall (Ø) og Jesper Elkjær (B)) stemte imod 2. ”at” med den begrundelse, at de ikke er indstillet på at fremme anvendelsen af styringsværktøj 3 vedr. muligheden for at nægte kriminelle at bosætte sig i udsatte boligområder.

## **Sagsfremstilling**

Regeringen har i samarbejde med en række forligspartier indgået en aftale om initiativer på boligområdet, der har til formål at modvirke parallelsamfund. Aftalen er efterfølgende mundet ud i et lovforslag, som blev vedtaget af Folketinget den 22. november 2018. Lovændringen dækker bl.a. over nye muligheder/pligter for en mere håndfast styring af hvem, der kan flytte ind i udsatte boligområder.

De nye styringsværktøjer dækker bl.a. over følgende:

- 1. Stop for kommunal anvisning til ghettoområder for en række modtagere af offentlige ydelser*
- 2. Obligatorisk fleksibel udlejning i udsatte boligområder efter kriterier om beskæftigelse eller uddannelse.*
- 3. Kriminelle skal kunne nægtes at bosætte sig i et udsat boligområde.*
- 4. Beboere, der får en ubetinget fængselsstraf for bestemt utryghedsskabende kriminalitet begået i og inden for 1 km fra den ejendom, hvor de bor, skal hurtigere kunne udsættes af deres bolig.*
- 5. Forbud mod at modtagere af kontanthjælp, uddannelseshjælp eller integrationsydelse kan flytte ind i de hårdeste ghettoområder.*

For at kunne administrere de nye regler, som for størstedelens vedkommende træder i kraft den 1. december 2018, er det i forbindelse med udlejningen af ledige boliger i de berørte boligområder nødvendigt med nogle procedurer/retningslinjer for den praktiske håndtering af styringsværktøjerne.

Efter aftale med den administrative ledelse hos henholdsvis Kolding Kommune, AAB Kolding, Boligselskabet Kolding og Alfabo (tidl. Lejerbo Kolding), har repræsentanter fra Kolding Kommune og de respektive boligorganisationer i fællesskab udarbejdet forslag til aftaler og procedurer/retningslinjer for håndtering af de enkelte styringsværktøjer.

På baggrund af ghettokriterierne kan boligområder defineres som "udsatte boligområder", "ghettoområder" eller "hårde ghettoområder". Kategoriseringen er afgørende for hvilke styringsværktøjer, der kan/skal gøres brug af i de pågældende områder.

Boligområderne Skovparken/Skovvejen samt Munkebo figurerer begge på listen over de hårdeste ghettoområder, og alle styringsværktøjerne vil derfor skulle benyttes i de pågældende områder, som omfatter følgende boligafdelinger:

Munkebo: Alfabo (tidl. Lejerbo Kolding) afd. 101-0, Munkebo

Skovparken\*: Boligselskabet Kolding afd. 2, Skovvejen, AAB afd. 21, Skovparken

\*Transport-, Bygnings-, og Boligministeriet har ved skrivelse af 2. november 2018 godkendt at AAB's afd. 22 udgår af området Skovparken. Kolding Kommune har overfor ministeriet tilkendegivet, at man desuagtet i størst muligt omfang ønsker at gøre brug af de nye styringsværktøjer i afdeling 22. Ministeriet har efterfølgende oplyst, at idet afdelingen udgår af området, vil det ikke være muligt at benytte den nye bestemmelse i almenboligloves § 51 c vedr. kombineret udlejning.

*Aftaler og procedurer for håndtering af de enkelte styringsværktøjer*

Nedenfor følger en gennemgang af de enkelte styringsværktøjer, herunder i forhold til hvorvidt lovændringen kræver særlige samarbejdsindsatser og hvordan den fællesarbejdsgruppe foreslår bestemmelserne implementeret.

*Ad 1. Stop for kommunal anvisning til ghettoområder for en række modtagere af offentlige ydelser*

Almenboliglovens § 59, stk. 6 suppleres med nr. 5-7. Med tilføjelsen af de nye bestemmelser må kommunen fremover ikke anviser en ledig bolig beliggende i et ghettoområde (Skovparken/Skovvejen eller Munkebo) til en boligsøgende, når et medlem af husstanden:

- 1. i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik,*
- 2. modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., eller*

3. i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.

Det vurderes ikke at lovændringen kræver væsentlige indsatser og/eller vil medføre særlige udfordringer. Det foreslås, at visitationsgruppen orienteres om lovændringen, og at Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen er ansvarlig for implementeringen heraf.

Bestemmelsen træder i kraft den 1. december 2018.

*Ad. 2. Obligatorisk fleksibel udlejning i udsatte boligområder efter kriterier om beskæftigelse eller uddannelse.*  
Almenboliglovens § 60, stk. 4 ændres således, at det fremadrettet gøres obligatorisk at benytte særlige beskæftigelses- og uddannelseskriterier ved udlejning af ledige boliger beliggende i udsatte boligområder (fleksibeludlejning). Kriterierne bortfalder når et boligområde ikke længere er et udsat boligområde.

I henhold til lovændringen er det kommunen, der fastsætter kriterierne med henblik på at styrke beboersammensætningen i boligområdet - og offentliggør kriterierne. Der lægges i den forbindelse op til at udformningen af kriterierne sker i samarbejde med de berørte boligorganisationer.

Som følge af lovændringen har den fælles arbejdsgruppe udarbejdet nedenstående forslag til særlige udlejningskriterier for afdelingerne, der er beliggende i Skovparken og Munkebo (se bilag 1). Aftalen gælder ikke for ungdomsboligerne i Boligselskabet Kolding's afd. 2.

*1. Personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet*

For at opnå dette fortrin kræves det, at den boligsøgende har fast, varigt arbejde mindst 20 timer om ugen.

Elevstillinger og lærlinguddannelser er ikke betegnet som fast arbejde, men som uddannelse.

Boligsøgende skal dokumentere, at de opfylder betingelserne, når de får tilbudt en bolig, de ønsker. Det skal dokumenteres ved at vise:

- Ansættelseskontrakt og de seneste 3 måneders lønsedler (hvis den boligsøgende allerede er i arbejde)

*2. Personer under uddannelse eller i lærlingeforløb*

For at opnå dette fortrin kræves det, at den boligsøgende er under uddannelse. Uddannelsen skal være SU-berettiget, eller der skal være indgået lærlinge-/ elevkontrakt.

Elevstillinger og lærlinguddannelser gælder som uddannelse.

Boligsøgende skal dokumentere, at de opfylder betingelserne, når de får tilbudt en bolig, de ønsker. Det skal dokumenteres ved at vise:

- Dateret erklæring fra uddannelsesinstitution om optagelse
- Kopi af uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt.
- Hvis uddannelsen ikke er påbegyndt, fx på grund af ferie, skal der fremvises dokumentation på, at uddannelsen påbegyndes senest 2 måneder efter overtagelse af boligen.

Det er den enkelte boligorganisation, der administrerer udlejningen via de særlige udlejningskriterier. Fastsættelsen af dokumentationskravene for at boligsøgende kan opnå fortrinsret til ledige boliger i henhold til den obligatoriske fleksible udlejningsaftale er sket med henblik på at mindske udvekslingen af oplysninger mellem kommunen og boligorganisationerne, og dermed at lette boligorganisationernes administration af ordningen.

Det foreslås, at de særlige udlejningskriterier også skal gælde for AAB's afd. 22 selvom afdelingen er udgået af området Skovparken og således ikke er omfattet af bestemmelsen om obligatorisk fleksibeludlejning jf. almenboliglovens § 60, stk. 4. Ved indgåelse af en (frivillig) aftale med AAB, der står bag afd. 22, er det dog med henvisning til almenboliglovens § 60 stk. 1 muligt at omfatte afdeling 22 af de samme særlige udlejningskriterier som de øvrige afdelinger i Skovparken/Skovvejen og Munkebo.

Det foreslås endvidere, at den eksisterende pendleraftale (fleksible udlejningsaftale), som bl.a. giver pendlere fortrinsret til 100 % af de ledige boliger i Alfabo's (tidl. Lejerbo Kolding) afd. 101-0 Munkebo og 10 % af de ledige boliger i AAB's afd. 21, Skovparken, tilrettes, således at de pågældende afdelinger udgår af pendleraftalen for til gengæld at blive omfattet af den obligatoriske fleksible udlejningsaftale.

Bestemmelsen træder i kraft den 1. december 2018.

*Ad. 3. Kriminelle skal kunne nægtes at bosætte sig i et udsat boligområde.*

I forslag til ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger mv. (udlejningsbekendtgørelsen), indsættes der i § 28 et nyt stk. 4, som siger, at boligorganisationer kan forlange, at den boligsøgende før indgåelse af lejekontrakt fremlægger ren straffeattest for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

Hensigten med forslaget er at give boligorganisationerne mulighed for at afvise kriminelle, som ønsker at bosætte sig i udsatte boligområder.

Henset til at det er boligorganisationerne, der kan forlange, at boligsøgende fremlægger en ren straffeattest, vurderes lovforslaget ikke at kræve udveksling af oplysninger mellem kommunen og boligorganisationerne.

Det foreslås, at styringsværktøjet også skal gælde for AAB's afd. 22 såfremt lovgivning muliggør dette selvom afdelingen er udgået af området Skovparken. Endvidere foreslås det, at de berørte boligorganisationer i fællesskab ensretter udmeldinger til boligsøgende om fremlæggelse af ren strafattest for at kunne opnå en ledig boliger i udsatte boligområder (Skovparken/Skovvejen og Munkebo).

Boligorganisationerne er ansvarlig for implementering af lovændringen.

Bestemmelsen træder i kraft den 1. december 2018.

*Ad. 4. Beboere, der får en ubetinget fængselsstraf for bestemte utryghedsskabende kriminalitet begået i og inden for 1 km fra den ejendom, hvor de bor, skal hurtigere kunne udsættes af deres bolig.*

Der indføres en ny ophævelsesgrund i almenlejelovens § 90 stk. 1 nyt nr. 9, som indebærer, at et lejeforhold fremover vil kunne ophæves i tilfælde, hvor lejer eller medlemmer af lejers husstand er straffet med en ubetinget fængselsstraf for bestemte typer af utryghedsskabende kriminalitet, som er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor den pågældende bor.

Det drejer sig om groft hærværk, indbrudstyveri, vold, trusler, afpresning, røveri, brandstiftelse, vold mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde, ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpende omstændigheder, salg af euforiserende stoffer, voldtægt og drab.

Formålet med ordningen er at fastsætte kriterier for, hvornår udlejer kan ophæve et lejemål på grund af kriminalitet begået af lejer eller medlemmer af lejers husstand med henblik på at sikre, at flere sager om ophævelse af lejemål som følge af kriminalitet kan gennemføres i fogedretten.

I forbindelse med sagens behandling ved retten, vil udlejer som udgangspunkt kunne dokumentere, at betingelserne for at ophæve lejemålet er opfyldt, ved at fremlægge en domsudskrift fra straffesagen mod den pågældende beboer i fogedretten. Udlejeren skal dermed normalt ikke føre yderligere bevis, og udsættelse vil således kunne ske ved en umiddelbar fogedforretning. Herved tilsigtes en væsentlig forkortelse af sagsbehandlingstiden af hensyn til boligområdets øvrige beboere og udlejeren.

Lovændringen kræver ikke udveksling af oplysninger mellem kommunen og boligorganisationerne. Boligorganisationerne er ansvarlig for implementering af lovændringen.

Bestemmelsen træder i kraft den 1. december 2018.

*Ad. 5. Forbud mod at modtagere af kontanthjælp, uddannelseshjælp eller integrationsydelse kan flytte ind i de hårdeste ghettoområder.*

Lovændringen indebærer at almenboligloven suppleres med en ny bestemmelse - § 51 c – som foreslås affattet på følgende måde:

*I en almen boligafdeling, der de seneste 4 år har været en del af et ghettoområde,*

*jf. § 61 a, stk. 2, skal boligorganisationen afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp*

efter lov om aktiv socialpolitik.

*Stk. 2. Med ægtefæller sidestilles andre personer, som i mindst 2 år har været samlevende med den boligsøgende.*

*Stk. 3. Kommunalbestyrelsen påser inden udlejning, at den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle ikke modtager en af de ydelser, der nævnes i stk. 1, og meddeler dette til boligorganisationen.*

*Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelsen i stk. 1. Kommunalbestyrelsen indberetter hvert år den 1. juli oplysninger om anvendelsen af denne bestemmelse til transport-, bygnings- og boligministeren”.*

Afvisning af boligsøgende med henvisning til almenboliglovens § 51 c medfører ikke en pligt for kommunen til at anvise den boligsøgende en anden passende bolig.

Det bemærkes at boligsøgende som allerede har en bolig i afdelingen ikke er omfattet af bestemmelsen.

Endvidere bemærkes det, at Transport-, Bygnings-, og Boligministeriet overfor kommunen har oplyst, at det ikke er muligt at benytte almenboligloves § 51 c vedr. kombineret udlejning for så vidt angår AAB's afd. 22, idet afdelingen er udgået af Skovparken.

Ved kommunens afgørelse om i særlige tilfælde at dispensere fra bestemmelsen lægges der bl.a. vægt på følgende:

- Om den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle har udsigt til inden for en kort periode at komme i arbejde eller uddannelse,
- Om den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle inden for kort tid må antages at overgå til førtids- eller folkepension,
- Den boligsøgendes udsigt til at kunne opnå en bolig uden for området og
- Andre særlige forhold, der efter omstændighederne vil medføre, at en afvisning vil ramme den boligsøgende uforholdsmæssigt hårdt.

Lovændringen kræver udveksling af oplysninger mellem kommunen og boligorganisationerne, idet det specifikt er pålagt kommunen at påse, at boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle ikke modtager de nævnte ydelser. Som følge heraf har den fælles arbejdsgruppe udarbejdet nedenstående udkast til procedure for samarbejdet mellem kommune og de berørte boligorganisationer om kombineret udlejning (se i øvrigt bilag 2).

1. Udlejningsproceduren igangsættes ved, at boligforeningen som sædvanligt sender boligtilbud ud til et passende antal af de ansøgere, der står øverst på ventelisten. I forbindelse med udsendelse af boligtilbuddet oplyser boligforeningen om, at målgruppen omfattet af reglerne for kombineret udlejning (modtagere af kontanthjælp, uddannelseshjælp og integrationsydelse) ikke kan komme i betragtning til boligen. Herunder oplyses der om, at alle ansøgninger bliver verificeret af kommunen for at sikre, at ansøgeren ikke er omfattet af målgruppen for kombineret udlejning.
2. Interesserede ansøgere melder herefter deres ja tak til boligforeningen.
3. Boligforeningen beder kommunen om at kontrollere, om den ansøger, der er øverst på ventelisten og har sagt ja tak, er omfattet af målgrupperne i reglerne for kombineret udlejning. Er der flere ansøgere, som har meldt positivt tilbage til boligforeningen, kontrolleres flere ansøgere ad gangen. Boligsøgende, som allerede har en bolig i afdelingen, er undtaget fra kommunens godkendelse.

4. Herefter meddeler kommunen til boligforeningen, hvorvidt ansøgeren/ansøgerne kan godkendes eller skal afvises i henhold til reglerne for kombineret udlejning. Dette skal ske senest hverdagen efter modtagelsen af henvendelsen, og senest 2 hverdage efter, hvis der er tale om en ansøger uden for kommunen. Kontakten mellem kommunen og boligforeningen foregår via sikker mailkorrespondance.

Det foreslås, at der i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen nedsættes en gruppe medarbejdere, som bl.a. har til opgave at påse, om den boligsøgende eller dennes eventuelle ægtefælle modtager de pågældende ydelser og herunder vurderer, om der i det konkrete tilfælde kan/skal dispenseres. Såfremt dispensationsadgangen benyttes indberettes der én gang årligt herom den 1. juli til transport-, bygnings- og boligministeren.

Bestemmelsen træder i kraft den 1. juli 2019.

#### *Opsamling – hvad kan/skal der træffes beslutning om?*

Hensigten med nærværende sagsfremstilling er at give de relevante udvalg en orientering om administrationens påtænkte håndtering af de nye styringsværktøjer og dermed at sikre en politisk forankring. For så vidt angår styringsredskabet vedrørende obligatorisk fleksibel udlejning, overlades det til kommunen at fastsætte de særlige uddannelses- og beskæftigelseskriterier, hvilket jf. delegerings- og kompetencefordelingsplanen er delegeret til Plan-, Bolig- og Miljøudvalget – i den konkrete sag efter indstilling fra Udvalget for Udsatte Boligområdet. For alle styringsværktøjer gælder det dog, at indførelsen af styringsværktøjerne i de hårdeste ghettoområder er fastsat ved lov, hvorfor der ikke politisk kan/skal træffes beslutning herom.

Af nedenstående oversigt ses en opsamling over de enkelte styringsværktøjer i forhold til hvem der er hovedansvarlig for implementeringen/samarbejdsrelationer, beslutningskompetence og ikrafttrædelsestidspunkt for bestemmelsen/værktøjet:

	Implementeringsansvarlig	Beslutningskompetence	Ikrafttrædelse
Stop kommunale anvisning	Beskæftigelses- og integrationsforvaltningen - visitationsgruppen	Fastsat ved lov	01-12-2018
Obligatorisk fleksibel udlejning	Boligorganisationerne administrerer ordningen i henhold til den indgåede aftale.	Fastsat ved lov – dog således at kommunen fastsætte de særlige uddannelses- og beskæftigelseskriterier, hvilket er sket i samarbejde med boligorganisationerne. Kommunen og AAB kan i fællesskab beslutte at AAB's afd. 22 ligeledes skal omfattes at tilsvarende særlige udlejningskriterier – dette med henvisning til almenboliglovens § 60 stk. 1.	01-12-2018
Mulighed for at nægte kriminelle at bosætte sig	Boligorganisationerne	Fastsat ved lov	01-12-2018
Hurtigere udsættelse af kriminelle	Boligorganisationerne	Fastsat ved lov	01-12-2018

Kombineret udlejning	Boligorganisationerne i samarbejde med Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen.  BIF påser og indberetter en gang årligt til ministeriet om eventuelle dispensationer.	Fastsat ved lov	01-07-2019
-------------------------	---	-----------------	------------

## **Bilag**

Bilag 1 - obligatorisk fleksibel udlejningsaftale

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

18/35506

## **Resumé**

Bovia anmoder på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsstøttesag i AAB's afdeling 6.

Helhedsplanen/renoveringsstøttesagen indeholder en delvis renovering/opretning af klimaskærmen, totalombygning af nogle af lejlighederne efter tilgængelighedsprincippet samt diverse indeklimateforbedrende arbejder for at rette op på den byggetekniske ringe tilstand og for at fremtids sikre afdelingen.

Helhedsplanen dækker udover renoveringsstøttesagen også over en kapitaltilførselssag, hvor det forudsættes, at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen.

## **Tilføjelse til resumé**

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at helhedsplan med skema A godkendes med tilladelse til lånoptagelse, lejeforhøjelse og væsentlige forandringer af boligorganisationens ejendom i form af bl.a. sammenlægning af boliger, så der bliver 2 færre boliger i afdelingen,

at der stilles kommunegaranti på såvel det støttede som det ustøttede realkreditlån under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder 50 % regaranti på det støttede realkreditlån,

at der meddeles tilsagn om kapitaltilførsel på 189.000 kr., der udbetales som et rente- og afdragsfrit lån som et led i helhedsplanen,

at kommunens bidrag til kapitaltilførslen finansieres af den afsatte renoveringspulje i 2019,

at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B og C, såfremt der ikke forekommer væsentlige ændringer og/eller budgetoverskridelser ud over gældende indeksering på licitationstidspunktet.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Sagsfremstilling**

Bovia har den 21. november 2018 på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) ansøgt om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afdeling 6, der er beliggende Carl Plougs Vej 1 og Bellevuegade 44-52, Kolding. AAB's afd. 6 består i dag af i alt 54 almene familieboliger, der er opført som etagebyggeri i ca. 1949.

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

Helhedsplanen indeholder en delvis renovering/opretning af klimaskærmen, totalombygning af lejlighederne i byggeafsnittet på Carl Plougs Vej 1 og Bellevuegade 52 efter tilgængelighedsprincippet samt diverse indeklimateforbedrende arbejder for at rette op på den byggetekniske ringe tilstand og for at fremtidssikre afdelingen med hensyn til fremtidig udlejning. Mere konkret dækker helhedsplanen bl.a. over følgende tiltag:

- Nye facader – de gamle facader efterisoleres og der laves en ny murstensfacade. Døre og vinduer udskiftes.
- Nyt tag på alle huse – den gamle tagbeklædning fjernes, loftet efterisoleres, og der lægges nyt tagpap.
- Tekniske installationer – renovering af de tekniske installationer, etablering af små ventilationsanlæg i alle boliger, bi-målere til fjernaflæsning af forbrugsvand og varme, lovpligtige røgalarmer.
- Udearealer – reetablering efter håndværkerne, installation af dørtelefoner, ny belysning for øget trykthed, nye opholds- og aktivitetsområder.
- Carl Plougs Vej 1 og Bellevuegade 52 – bygningerne ryddes indvendig og genopbygges med elevator, nogle boliger sammenlægges, så der samlet set reduceres med 2 boliger i afdelingen.

I forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen/renoveringsstøttesagen reduceres afdelingens lejlighedsantal således fra 54 boliger til 52 boliger. Ligeledes indebærer projektet, at adgangsvejen til Bellevuegade 52 flyttes til baggården med adgang fra Carl Plougs Vej, hvorfor der i den forbindelse skal tildeles nye adresser til de berørte boliger.

Renoveringsprojektet vil medføre så omfattende byggearbejder, at det bliver nødvendigt at genhuse beboerne i alle boligerne på Carl Plougs Vej og Bellevuegade 52, som skal ombygges helt. Der vil blive tilknyttet en fast genhusningskonsulent til afdelingen, så alle beboere får en og samme kontaktperson. Bovia betaler alle rimelige udgifter forbundet med genhusningen.

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 7. november 2018 godkendt gennemførelsen af renoveringsprojektet/helhedsplanen og de huslejemæssige konsekvenser heraf.

Organisationsbestyrelsen for AAB har på ekstraordinært møde (pr. mail) den 27. november 2018 godkendt renoveringsprojektet/helhedsplanen.

Det samlede anlægsbudget for renoveringen er opgjort til:

Støttede arbejder Ca. 32,7 mio. kr.

Ustøttede arbejder Ca. 9,9 mio. kr.

I alt Ca. 42,6 mio. kr.

Landsbyggefonden har udmeldt en økonomisk skitse for den samlede plan, hvor formålet er at sikre, at huslejen i afdelingen holdes på et niveau, så boligerne fortsat kan udlejes.

De forudsatte/forventede finansieringselementer omfatter bl.a. ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, tilskud fra Landsbyggefondens fællespulje, tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/subsidiært driftslån fra Landsbyggefonden, boligorganisationens egen trækningsret hos Landsbyggefonden, afdelingens egne midler samt kapitaltilførsel via 1/5-ordningen.

#### *Kapitaltilførsel*

Den samlede plan forudsætter en kapitaltilførsel til afdelingen på i alt 945.000 kr., hvor kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet hver bidrager med 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Kommunes bidrag til 1/5-delsordningen udgør således et rente- og afdragsfrit lån på 189.000 kr., som forventes at forfalde til betaling i 2019.

Kommunens bidrag til kapitaltilførslen på 189.000 kr. foreslås finansieret af den afsatte renoveringspulje i 2019.

Det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune bidrager i 1/5-delsordningen til kapitaltilførsel.

#### *Kommunegaranti for støttede og ustøttede lån*

Til finansieringen af helhedsplanen forventes der optaget støttede lån for ca. 32,7 mio. kr. samt ustøttede lån for ca. 6,5 mio. kr. Dertil kommer øvrige bidrag fra den udmeldte finansieringsskitse.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens endelige støtte til ovennævnte reovering, at kommunen påtager sig garanti for den del af det støttede lån, der på tidspunktet for lånets optagelse får pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Den endelige garantiprocent vil først blive fastsat af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet. Landsbyggefonden yder regaranti på 50 % af det støttede lån.

I forbindelse med lånoptagelsen til finansiering af de ustøttede arbejder, som gennemføres sammen med Landsbyggefondsstøttesagen, kan kommunen jf. almenboliglovens § 98 stk. 1 stille kommunegaranti for lån til ekstraordinære reoveringsarbejder. Der ydes ikke regaranti fra fonden til denne garanti. Kommunegarantierne fastlægges endeligt af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet, men det må forventes, at der skal ydes 100 % kommunegaranti på det ustøttede lån.

Garantierne påvirker ikke kommunens låneramme, og det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune stiller garantier som beskrevet ovenfor.

#### *Huslejekonsekvenser*

På trods af at helhedsplanen/reoveringsstøttesagen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden, vil en del af arbejderne skulle dækkes af beboerne gennem en huslestigning. Den samlede finansieringsskitse indebærer således en huslestigning på ca. 6 % for byggeafsnittet på Bellevuegade 44-50 og 26 % for de totalreoverede tilgængelige lejligheder i byggeafsnittet på Bellevuegade 52 og Carl Plougs Vej 1. Eksempler på huslejekonsekvenser for de forskellige boliger fremgår af nedenstående skema:

Bellevuegade 44-50	Før	Efter	% stigning	Ny husleje pr. måned
Gns. månedlig husleje 66 m2	625	660	6 %	3.630
Gns. månedlig husleje 75 m2	625	660	6 %	4.125

Bellevuegade 52 og Carl Plougs Vej 1	Før	Efter	% stigning	Ny husleje pr. måned
Gns. månedlig husleje 107 m2	625	790	26 %	7.051
Gns. månedlig husleje 99 m2	625	790	26 %	6.504
Gns. månedlig husleje 88 m2	625	790	26 %	5.780
Gns. månedlig husleje 83 m2	625	790	26 %	5.444
Gns. månedlig husleje 72 m2	625	790	26 %	4.753

#### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

# Punkt 7: Godkendelse af skema B afd. 958-1, Kolding Åpark 18, Kolding

18/35686

## Resumé

Byrådet godkendte den 30. september 2017 skema A til opførelse af 48 ungdomsboliger samt 15 familieboliger med tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge. Boligerne opføres på en del af Kolding Åpark 18, Kolding - i umiddelbar fysisk tilknytning til Alfabos eksisterende ungdomsboligafdeling "Campus Living" afd. 958-0 (det orange byggeri). Ved skema A blev der godkendt en samlet anskaffelsessum på 73.946.000 kr.

Bo-Vest har efterfølgende den 19. november 2018 på vegne af Alfabo (tidl. Lejerbo, Kolding) fremsendt skema B for projektet med en korrigeret boligfordeling samt en ny samlet anskaffelsessum på 74.955.000 kr. til kommunens godkendelse. Jævnfør delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal væsentlige projektændringer og forhøjelse af anskaffelsessummen fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor denne sag forelægges til politisk beslutning.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema B godkendes med en samlet anskaffelsessum på 74.955.000 kr. inkl. energitillæg og med de ændringer, herunder i boligfordelingen, som fremgår af sagsfremstillingen,

at forøgelsen af kommunens grundkapitaludgift på 100.900 kr. finansieres via de resterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

## Sagsfremstilling

### *Baggrund*

Byrådet godkendte den 30. september 2017 skema A til opførelse af 48 ungdomsboliger samt 15 familieboliger med tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge. Boligerne opføres på en del af Kolding Åpark 18, Kolding - i umiddelbar fysisk tilknytning til Alfabos (tidl. Lejerbo Kolding) eksisterende ungdomsboligafdeling "Campus Living" afd. 958-0 (det orange byggeri). Skema A blev godkendt med en samlet anskaffelsessum på 73.946.000 kr.

Bo-Vest har den 19. november 2018 på vegne af Alfabo fremsendt skema B for afd. 958-1 med en ny samlet anskaffelsessum på 74.955.000 kr., svarende til 1.009.000 kr. mere end godkendt ved skema A.

Alfabo oplyser som begrundelse for forhøjelsen af anskaffelsessummen, at projektet har været udbudt i totalentreprise med forhandling, og at alle de indkomne tilbud var mere end 10 % over budget. Det er dog lykket Alfabo at få en aftale på plads med den virksomhed, der afgav det laveste tilbud, dog således at det bliver nødvendigt at anvende rammebeløbet/maksimumbeløbet for 2018.

Det oplyses endvidere, at det som følge af lokalplanens bestemmelser om udadvendte faciliteter i stueplan, som det ikke har været muligt at dispensere fra, har været nødvendigt at revidere boligfordeling i projektet, så der opføres 2 færre ungdomsboliger for at skabe rum for de udadvendte faciliteter. Der er i øvrigt sket ændringer i fordelingen af ungdomsboligerne på henholdsvis 1-rums boliger og 2-rums boliger, ligesom den gennemsnitlige størrelse på 4-rums familieboligerne er ændret fra ca. 96 m<sup>2</sup> ved skema A til ca. 110 m<sup>2</sup> ved skema B.

Af nedenstående skema fremgår boligfordelingen ved henholdsvis skema A og skema B:

Skema A

Skema B

	Ungdomsboliger	Familieboliger	Ungdomsboliger	Familieboliger
1-rums boliger	48		38	
2-rums boliger		10	8	10
4-rums boliger		5*		5
Boliger i alt	48	15	46	15
Bruttoetageareal - fordelt på boligtype	2.136 m2	1.025 m2	2.071 m2	1.090 m2
Bruttoetageareal - samlet	3.161 m2		3.161 m2	

\*Ved Byrådets behandling af skema A blev 4-rums boligerne fejlagtigt oplyst til at være 3-rums boliger. Fejlen skyldes uoverensstemmelse mellem Alfabos oplysninger i følgebrevet, hvor boligerne korrekt var oplyst til at være 4-rums boliger, og Alfabos BOSSINF-indberetning, hvor boligerne ved en fejl var registreret som 3-rums boliger. Forvaltningen har ikke været opmærksom på uoverensstemmelsen. Idet de pågældende boliger skal kunne benyttes til bofællesskaber, såfremt kommunen måtte ønske det, lægges det til grund, at det hele tiden har været hensigten at opføre boligerne som 4-rums boliger.

Som det fremgår af ovenstående skema er projektets samlede bruttoetageareal ved henholdsvis skema A og B uændret - dog er det sket en forskydning mellem bruttoetagearealet på henholdsvis ungdomsboligdelen og familieboligdelen.

I henhold til delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal væsentlige projektændringer og forhøjelse af anskaffelsessummen fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor sagen forelægges til politisk beslutning.

#### *Beregning af rammebeløb/maksimumbeløb*

Den godkendte anskaffelsessum ved skema A på 73.946.000 kr. svarer til det gældende maksimumbeløb for 2017, hvor skema A blev godkendt. Det gældende maksimumbeløb skal være overholdt ved alle godkendelser under støttesagens forløb og maksimumbeløbet reguleres én gang om året med virkning fra januar i et nyt kalenderår. Hvis skema A godkendes før årsskiftet med påbegyndelse af byggeriet og godkendelse af skema B efter årsskiftet, opnås det nye maksimumbeløb dermed ikke automatisk. Kommunen kan dog i forbindelse med behandlingen af skema B godkende ændringer i projektet, herunder i maksimumbeløbet. Maksimumbeløbet beregnes således med bindende virkning første gang kommunen godkender skema B.

Den ansøgte anskaffelsessum ved skema B på 74.955.000 kr. er i overensstemmelse med det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for 2018, men overstiger den godkendte anskaffelsessum ved skema A med 1.009.000 kr. Det er således en politisk beslutning, hvorvidt kommunen vil godkende en højere anskaffelsessum ved skema B for at muliggøre realiseringen af projektet.

Såfremt den ansøgte forhøjelse af anskaffelsessummen godkendes, vil dette samtidig betyde, at kommunens grundkapitaludgift stiger med et beløb svarende til 10 % af 1.009.000 kr. eller 100.900 kr. Det foreslås, at udgifterne til forhøjelse af det kommunale grundkapitalindskud finansieres via de resterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

#### *Øvrige oplysninger og korrektioner*

Ved Byrådets godkendelse af skema A blev der oplyst en anslået årlig husleje for ungdomsboligdelen på 1.214 kr./m2 ekskl. ungdomsboligbidraget og 990 kr./m2 for familieboligdelen. Den årlige husleje ved skema B-ansøgning anslås til at udgøre 1.215 kr./m2 ekskl. ungdomsboligbidraget for ungdomsboligdelen og 998 kr./m2 for familieboligdelen. Den minimale stigning i huslejeniveauet skal ses i sammenhæng med den ansøgte forhøjelse af anskaffelsessummen for projektet ved skema B.

Alfabo oplyser, at projektet kræver dispensation fra lokalplanen i forhold til parkeringsforhold og højdegrænse. Der er ansøgt om byggetilladelse, som imidlertid ikke er udstedt, idet det ikke er lykket at få indhentet regionens § 8-tilladelse. Der foreligger dog udkast til begge tilladelser, som ikke giver anledning til bemærkninger.

Alfabo oplyser at afdeling 958-1 tænkes sammenlagt med den eksisterende afdeling 958-0, når det lovmæssigt lader sig gøre.

Der forventes byggestart den 1. marts 2019 og en byggetid på 16 måneder med forventet indflytning den 1. juli 2020.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## **Punkt 8: Synopsis for lokalplan 1218-13 Ved Hvidkærgårdsvej, nord - et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg**

18/24312

### **Resumé**

Kolding Kommune ønsker at udvikle et område til boligområde med åben-lav bebyggelse i den sydvestlige del af Vamdrup. For at muliggøre denne udvikling skal der udarbejdes en lokalplan samt et kommuneplantillæg. Lokalplanen skal sikre en god disponering af boligområdet med særligt hensyn til landskabets karakter, naturområder og forhold til Vamdrup Kirkes fjernomgivelser.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

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



*Lokalplanområdets afgrænsning.*

*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til at styrke bosætningen og udviklingen i lokalområdet.

### *Baggrund og formål*

Kolding Kommune ønsker at erhverve et område på ca. 7,2 ha, der er beliggende i den sydvestlige del af Vamdrup, for at udstykke det til boligformål. Syd for området, på den modsatte side af Hvidkærgårdsvej, er i dag udstykket 10 parcelhusgrunde, der er delvist solgt og bebygget. For at styrke bosætningen og udviklingen i lokalområdet ønsker Kolding Kommune at udstykke yderligere et antal parcelhusgrunde på arealerne nord for Hvidkærgårdsvej. For at realisere planerne skal der derfor udarbejdes en ny lokalplan for området.

Lokalplanen har til formål at udlægge området til boligformål og sikre adgang til gode rekreative arealer samt at sikre bevaringen af bebyggelsen ved Bastrupminde og beskyttelse af diget i området. Desuden skal der sikres gode forhold for trafikanter i området.

### *Planforhold*

Området er i dag omfattet af lokalplan 1218-11 Ved Hvidkærgårdsvej som en rammelokalplan, der angiver nogle overordnede principper for disponeringen af området. For at udvikle området yderligere, skal derfor laves en ny lokalplan, der fastsætter byggeretsgivende bestemmelser for området.

Området er beliggende i landzone, som med lokalplanen overføres til byzone.



*Gældende lokalplans kortbilag 8, der viser principperne for udstykning af området syd for Hvidkærgårdsvej samt de overordnede principper for området i den nye lokalplan mod nord.*

Afgrænsningen af lokalplanområdet justeres i forhold til den gældende lokalplan, så der ved udformningen af bebyggelsen i højere grad tages hensyn til områdets landskabelige træk omkring Kongeåen. Dette medfører at Miljøstyrelsen skal ansøges om tilladelse til reduktion af åbeskyttelseslinjen.

Lokalplanområdet er i Kolding Kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammeområde 1218.B3, der udlægger området til boligformål. For at sikre overensstemmelse mellem rammeområdet og lokalplanområdets justerede afgrænsning, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg sammen med lokalplanen.

Hele lokalplanområdet er udpeget som fjernomgivelse for Vamdrup Kirke, hvorfor der skal tages hensyn til oplevelsen af kirken i forhold til landskabet. I henhold til den principielle disponeringsplan, kortbilag 8 i den gældende lokalplan 1218-11 Ved Hvidkærgårdsvej, udlægges der derfor en bebyggelsesfri zone langs diget, der sikrer en visuel kontakt til det åbne land samt en grøn indsigtskile til kirken.

Den østlige del af lokalplanområdet er udpeget som potentiel økologisk forbindelse, som sikres ved at der langs lokalplanområdets østligste afgrænsning udlægges et grønt område friholdt for bebyggelse.

### *Lokalplanens indhold*

### *Eksisterende forhold*

Området anvendes i dag til landbrugsformål og afgrænses mod nord af åbeskyttelseslinjen ved Kongeåen og mod syd af Hvidkærgårdsvej. Mod vest afgrænses området af åbent land og mod øst af en villabebyggelse i den vestlige kant af Bastrup. Centralt i området er en eksisterende bevaringsværdig gård, Bastrupminde beliggende.

#### *Anvendelse*

Lokalplanens område udlægges til haveboligområde (parcelhuse) med åben-lav bebyggelse. Den eksisterende landejendom kan alene anvendes til boligformål med en eller flere boliger og evt. fælles faciliteter.

#### *Bevaring*

Det eksisterende stuehus på ejendommen er registreret som bevaringsværdigt med bevaringsværdi 2 samt bevaringsværdi 4 for husets tre længer i Slots- og Kulturstyrelsens SAVE-register. For at sikre disse bygninger fremover vil lokalplanen indeholde bestemmelser om, at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre på disse bygninger.

#### *Lokalplanområdets disponering og arkitektur*

Lokalplanområdet disponeres med tre hovedgrupper af parcelhusgrunde, der hver især defineres af de landskabelige træk og øvrige natur-, kultur- og miljømæssige hensyn.



*Foreløbig disponering af lokalplanområdet.*

Nærmest Bastrups eksisterende bebyggelse disponeres med ca. 13 parcelhusgrunde omkring et fælles grønt opholdsareal. For at sikre økologiske forbindelser i området udlægges et grønt fælles friareal mellem eksisterende og ny bebyggelse. Desuden udlægges der vest for denne gruppe af parceller et areal, der skal sikre udsyn til Vamdrup Kirke samt kan anvendes til regnvandsbassin og opholdsarealer.

Centralt i området disponeres med ca. 10 parcelhusgrunde afgrænset af det beskyttede dige mod øst og et karakteristisk levende hegn mod vest.

Længst mod vest og nord for den eksisterende gård, disponeres området med ca. 18 parcelhusgrunde omkring et grønt opholdsareal samt regnvandsbassin, der skal anlægges med naturpræg.

Igennem hele lokalplanområdet sikres stiforbindelser boligområderne i mellem og med adgang til det åbne land ved Kongeåen mod nord. Vejadgang etableres to steder fra Hvidkærgårdsvej, hhv. øst og vest i lokalplanområdet.

Bebyggelse i området skal være åben-lav bebyggelse som fritliggende enfamiliehuse i op til to etager og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter.

Lokalplanen vil stille krav til bebyggelsens udformning og fremtræden for at sikre en samlet helhed i området og skabe samhørighed med boligområdet syd for Hvidkærgårdsvej.

### *Grønne områder*

Bastrupmindes opvoksede have samt det levende hegn og det beskyttede dige i området er væsentlige bidrag til områdets grønne karakter. Desuden udlægges grønne fri- og opholdsarealer i området, der forbinder sig med det omgivende landskab.

### *Klimatilpasning*

Der udlægges arealer til etablering af regnvandsbassiner til opsamling af overfladevand fra lokalområdet.

### *Trafik og Parkering*

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hvidkærgårdsvej. Lokalplanen vil stille krav om 2 parkeringspladser på egen grund. Øvrig parkering skal foregå langs boligvejene.

### *Miljøscreening*

Der er udarbejdet en miljøscreening, der konkluderer at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, da den alene indeholder mindre ændringer i en gældende plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet.

### *Tidsplan*

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 3. april 2019. Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens udløb, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, forventes Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 17. juni 2019.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 5 uger i perioden 8. april 2019 – 13. maj 2019. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- kommuneplantillægget vurderes ikke at have principiel karakter,
- planforslagene vurderes ikke at være særlig omfangsrige,
- høringsperioden tager højde for, at planforslagene offentliggøres hen over en uges ferieperiode.

## **Punkt 9: Lokalplan 0531-100, ved Marielyst – et boligområde - endelig vedtagelse**

17/17730

### **Resumé**

Planafdelingen har i samarbejde med projektudvikler og ejer udarbejdet forslag til lokalplan for et nyt boligområde ved Marielyst, Nr. Bjert. Området er beliggende nord for Nr. Bjert. Mod vest er Sletteskovvej, syd for det nye område med Marielyst og åben land mod nord og øst. Området er på ca. 3,7 ha.

Lokalplanen omfatter et område i den nordlige del af Nr. Bjert, hvor der åbnes mulighed for 31 nye åben-lav boliger. Området er udlagt til boligformål i kommuneplanen.

Forslaget til lokalplan 0531-100 har været offentligt fremlagt i 4 uger. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 5 hørings svar/indsigelser. De har ikke givet anledning til ændringer.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 0531-100, ved Marielyst – et boligområde vedtages uden ændringer.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 3. oktober 2018 at offentliggøre forslaget.

#### *Politiske fokusområder m.m*

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til at skabe mulighed for bosætning og vækst i Kolding.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på bebyggelsens indplacering i landskabet og bebyggelsens tilpasning til omgivende bebyggelse i bygningsomfang og materialevalg.

#### *Lokalplanens indhold*

Området overføres med lokalplanen fra landzone til byzone. Lokalplanen åbner mulighed for etablering af 31 åben-lav boliger i op til 1½ etager.



Området trafikbetjenes fra Nr. Bjertvej gennem det nye boligområde lige syd for lokalplanområdet. Der er reserveret areal til videre trafikbetjening mod nord. Der er stiforbindelse til Sletteskovvej. Der udlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

Fælles friarealer for bebyggelsen er placeret i områdets østlige del op mod Sletteskovvej.

#### *Klimatilpasning*

Der etableres et fælles regnvandsbassin for den nye bebyggelse og bebyggelsen syd for. Arealet til regnvandsbassin er delvist i landzone og kræver en landzonetilladelse.

#### *Støj*

Det er vurderet, at miljøstyrelsens vejledende grænser for støj kan overholdes, både hvad angår virksomhedsstøj og påvirkning fra jernbanen.

#### *Miljøscreening*

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

#### *Høringssvar/indsigelser*

Forslag til lokalplan har været offentligt fremlagt i 4 uger. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 5 høringssvar/indsigelser.

Indsigelserne er dels fra beboere i området syd for, som dels er uenige i et stiforløb uden for lokalplanområdet til det fælles regnvandsbassin, og dels ønsker om trafikbetjening fra Sletteskovvej.

Det er også fra beboere på gården umiddelbart nord for området, som frygter indblik, jordskred og regnvand samt afstanden til en høj/jættestue beliggende i gårdens have.

Indsigelserne er beskrevet nærmere i vedlagte bilag.

Stien er ikke udlagt i lokalplanen, den er vist som en mulig trampesti, som vil være en naturlig vej at gå til det grønne område omkring regnvandsbassin.

”Jættestuen” er ikke registreret som fortidsminde. Med hensyn til indblik, så vil der være tale om bagside og nordskel, hvor de væsentligste private opholdsarealer ikke vil blive placeret.

Vejbetjeningen via Marielyst er allerede forberedt i den forudgående udstykning.

#### *Ændringsforslag*

Indsigelserne har ikke givet anledning til at anbefale ændringsforslag.

Bilag  
Lokalplanforslaget  
Bilag med indsigelser til forslaget

## **Bilag**

indsigelser lokalplan 0531-100.docx

0531100 samlet forslag.pdf

# **Punkt 10: Lokalplan 0723-11, Julianelyst – Ved Centervej - endelig vedtagelse**

17/14513

## **Resumé**

Arc Nordic har for ejerne af Centervej 2 sendt ansøgning om udarbejdelse af lokalplan, som muliggør en anvendelse af området til 46 tæt-lav boliger.

Området er udlagt til erhvervsformål i den gældende lokalplan og kommuneplan. Derfor kræver projektet, at der tilvejebringes ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Forslaget til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i 8 uger. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 7 høringssvar/indsigelser.

Høringssvarene/Indsigelserne har givet anledning til en enkelt ændring af planen.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 15 vedtages,

at lokalplan 0723-11, Julianelyst – Ved Centervej vedtages med ændringsforslaget, som fremgår af sagsfremstillingen.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

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

### *Politiske fokusområder m.m*

Lokalplanen understøtter det politiske fokusområde om at sikre et varieret udbud af bosætningsmuligheder. Den foreslåede bebyggelse skal videreføre den eksisterende bygningsstruktur. Endvidere vil nye boliger blive opført i gåafstand til indkøbscenteret. Principperne i Arkitekturstrategien følges således.

### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanområdet er beliggende ved Centervej i Bramdrupdam.



Området trafikbetjenes fra Centervej. Parkering udføres som fællesparkering. En del af den offentlige vej Centervej nedlægges efter reglerne om offentlige veje.

Belægning på opholdsarealer og parkeringsarealer udføres med permeabel belægning for at sikre nedsivning af overfladevand.

Der er udlagt areal til etablering af støjskærm mod tankanlæg nord for området. Området vurderes som "huludfyldning" hvor eksisterende bebyggelse fortættes. Herved kan miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

Arkitektonisk tilpasses den nye bebyggelse dimensioner, tagform, højde og materialevalg fra de eksisterende bygninger på Julianelyst.

#### *Høringssvar/indsigelse*

Forslag til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i 8 uger. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 7 høringssvar/indsigelse.

Indsigelserne omhandler følgende forhold:

- a. Flere gør indsigelse mod at der inddrages et grønt areal til boligbebyggelse.
- b. Der er indsigelse mod, at trafikken belaster Brøndrupskovvej, som i forvejen er belastet.
- c. Der gøres indsigelse mod, at parkeringsnormen er for lille.
- d. Der gøres indsigelse mod, at bebyggelsen er for høj i forhold til eksisterende bebyggelse.
- e. Grundejerforeningen Julianelyst og Brøndrupdam lokalråd påtaler endvidere, at henvisningsannoncen har været sent ude og at foreningerne ikke er blevet særskilt orienteret.

Indsigelserne er beskrevet i vedhæftede bilag.

Forvaltningen er efterfølgende blevet enig med bygherre om, at bygningshøjden kan reduceres fra 10 m og 2 etager til 9½ m og 1½ etager for at sikre bedre harmoni med den eksisterende bebyggelse.

Forvaltningen har endvidere holdt møde med grundejerforeningen Julianelyst og Bramdrupdam lokalråd for at få uddybet deres indsigelser og beklaget, at foreningerne ikke er blevet direkte informeret om høringen.

### *Ændringsforslag*

Ændringsforslag	Fra	Til
Bygningshøjde	2 etager og 10 m	1½ etager og 9,5 m

Bilag  
Planforslagene  
Skema med indsigelser

### **Bilag**

indsigelser. lokalplan 0723-11.docx

Lokalplanforslag Julianelyst samlet forslag 26. juli.pdf

tillæg 15 - Ved centervej.pdf

# **Punkt 11: Deltagelse i aktiviteter**

## **Resumé**

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019**

Godkendt.

## **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 grund af en protokolleret beslutning.

*Aktivitet:*

· Ingen.

## **Punkt 12: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Bilag**

Orientering om klage over landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på Vranderupvej 198

Ansøgning om støtte til udviklingsplan-proces.pdf

Klage-til-Planklagenævnet-af-12.12.2018\_med\_4\_bilag.pdf

## **Punkt 13: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 09-01-2019**

Godkendt.