

# REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 12-12-2016

**Mødedato** Mandag d. 12. december 2016 kl. 13:00

**Mødested** Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

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

## Indholdsfortegnelse

Lunderskov Borgerplan.....	3
Status på etablering af små almene boliger i sammenhæng med andre almene boligprojekter.....	6
Endelig vedtagelse af lokalplan 1.10.2-01 Søgårdsvej, Lunderskov og kommuneplantillæg 59.....	14
Endelig vedtagelse af lokalplan 1014-54 Området syd for Geografisk Have og kommuneplantillæg	17
Endelig vedtagelse af lokalplan 1113-71 Ved Skolevej - Lunderskov Efterskole.....	21
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0813-72 Ved Lykkegårdsvej og kommuneplantillæg 44.....	25
Kondemnering af boligen Eliassensvej 50, Kolding.....	29
Prioritering af restmidler fra pulje til byfornyelse 2016.....	31
Stillingtagen til budgettvist i afd. 732-0, Mølleparken Lejerbo.....	34
Orientering om implementering af Prisme 2015.....	36
Konsekvenser af budget 2017, anlæg og drift, ændringsforslag.....	38
Bevillingsnoter Ejendoms- og Boligpolitik.....	40
Orienteringspunkter.....	42
Orientering fra formanden.....	43
Deltagelse i aktiviteter.....	44

# Punkt 1: Lunderskov Borgerplan

15/14507

## Resumé

I et tæt samarbejde med Lunderskov lokalråd er der udarbejdet en helhedsplan for Lunderskov med navnet ”Lunderskov Borgerplan”.

Med projektet er der, i samarbejde mellem Lunderskov lokalråd, borgerne i Lunderskov og konsulentfirmaet COWI, formuleret en lang række ideer og ønsker for byen samt en række prioriterede projektforslag.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Lunderskov Borgerplan tages til efterretning,

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

## Sagsfremstilling

### *Baggrund*

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

Helhedsplanen for Lunderskov – ”Lunderskov Borgerplan” ligger nu færdig.

### *Indhold*

Produktet for Lunderskov er udviklet i et samarbejde mellem forvaltningen, COWI og Lunderskov Lokalråd.

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

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

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

- Lunderskov – en attraktiv bosætningsby
- De unges by
- Mere byliv og handelsliv
- Fremtidens erhvervsliv
- En attraktiv by i naturen
- God og sikker trafik
- Fællesskab og stedet af mødes
- Foreningslivet – det aktive Lunderskov

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

Borgerplanen indeholder afslutningsvis en oversigt over de væsentligste udviklingsprojekter. Et centralt ønske er etablering af et multicenter i det tidligere rådhus og evt. forbinde det med hallen. Der er også fokus på at skabe bedre forbindelser på tværs i byen og til de centrale naturområder. Desuden ønskes det, at der arbejdes for boligudbygning.

I nedenstående er de primære udviklingsønsker oplyst

1. Opprioritering af boligbyggeriet nord for Dollerup sø
2. Sti rundt om Dollerup sø
3. Sikker krydsning på tværs af Sortebjergvej
4. Multicenter
5. Forskønnelse af Storegade og torvet
6. Afdækning af potentialerne for Drabæks Mølle
7. Afdækning af potentialerne for hotellet
8. Afdækning af potentialerne for stationen
9. LM Glasfiber området omdannes til boliger og eventuelt byerhverv
10. Sammenhængende naturområde fra Dollerup mose til Dollerup sø
11. Sti gennem Dollerup mose langs åen
12. Stil langs banen og åen til Kolding
13. Sti gennem Dollerup mose mellem Dollerup og skole- og halområdet
14. Gennemkørende og tung trafik på Sortebjergvej skal fjernes
15. Ændring af parkering og sti ved Dollerup gård
16. Kombineret cykel- og gangsti

### *Proces og borgerinddragelse*

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

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

I forløbet har der været to store workshops i Lunderskov; En ideworkshop i marts 2016 med cirka 150 deltagere, og en beslutningsworkshop i oktober 2016, hvor der deltog cirka 80 borgere. For at tiltrække en bredere interessegruppe blev der serveret aftensmad og efterskolens elever tilbød at passe mindre børn. Det er vurderingen at disse tiltag havde en god effekt, idet der på begge møder har været en bred repræsentation både alders- og interesse-mæssigt.

Lunderskov Lokalråd har godkendt det endelige indhold af Borgerplanen.

### *Fremadrettet*

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

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

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

Resultatet af denne dialog mellem lokalråd og Kolding Kommune sendes til politisk godkendelse.

Dialogen med Lunderskov Lokalråd opstartes primo 2017. Der er dog allerede opstartet en konkret dialog omkring multicenter, da der i budget 2017 er afsat midler til at igangsætte arbejdet med dette projekt.

Lunderskov borgerplan vil fremadrettet udgøre et referencedokument for Lunderskov lokalråd, Kolding Kommune samt foreninger mv. i Lunderskov

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Bilag**



## **Punkt 2: Status på etablering af små almene boliger i sammenhæng med andre almene boligprojekter**

16/8325

### **Resumé**

Plan- og Boligudvalget drøftede den 13. juni 2016 kriterier for udvælgelse af projektlokaliteter til små almene familieboliger, og udvalget bemyndigede samtidig By- og Udviklingsforvaltningen til, ud fra forslaget til fordeling af antal og typer af boliger, at arbejde videre med en række projektlokaliteter i samarbejde med boligorganisationerne. Det blev i samme forbindelse besluttet at udarbejde et ændringsforslag til budget 2017 på i alt 25 mio. kr. til yderligere grundkapital. I forbindelse med budget 2017 blev ændringsforslaget delvis imødekommet, idet der blev afsat i alt 20 mio. kr. fordelt med 10 mio. kr. i henholdsvis 2018 og 2019.

Henset til det fremtidige udlejningspotentiale samt de generelle usikkerhedsfaktorer, der knytter sig til den fremadrettede modtagelse af flygtninge, har forvaltningen i samarbejde med boligorganisationerne forsøgt at skabe en større fleksibilitet i sammensætningen af boliger med tilskud fra den statslige pulje. Dette indebærer bl.a., at nogle af de helt små almene familieboliger foreslås konverteret til et antal større familieboliger, som enten kan udlejes som bofællesskaber til enlige flygtninge, hvis der er behov for dette, eller alternativt kan udlejes som almindelige familieboliger.

Forvaltningen har i perioden siden den 13. juni 2016 arbejdet videre med at konkretisere de forskellige projekter i samarbejde med boligorganisationerne, herunder i forhold til at øge fleksibiliteten i projekterne og afstemme retningslinjer for aftaler omkring anvisningsretten til boligerne.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslaget om at øge fleksibiliteten ved at konvertere nogle af de små familieboliger til større familieboliger, der indrettes så de er egnede til bofællesskaber drøftes og godkendes,

at forvaltningen bemyndiges til i samarbejde med boligorganisationerne at arbejde videre med den nye fordeling af boligtyper og –størrelser i de fremlagte projektforslag – dog således, at der stadig kan ske tilpasninger,

at de i sagsfremstillingen beskrevne principper for en retningsgivende anvisningsaftale vedrørende de forskellige boligtyper godkendes,

at By- og Udviklingsforvaltningen bemyndiges til at foretage de i sagsfremstillingen anførte dispositioner relateret til anvisningsretten til boliger opført med statsligt tilskud.

### **Sagsfremstilling**

#### *Baggrund*

Plan- og Boligudvalget behandlede den 13. juni 2016 punktet vedr. ”prioritering af grundkapitalmidler, pulje til små almene boliger jf. topartsaftale og ændringsforslag til budget 2017”. Formålet med ovennævnte sag var bl.a. at sammentænke etableringen af små almene boliger med statsligt grundkapitaltilskud med andre nye almene boligprojekter, ligesom der som konsekvens heraf skulle tages stilling til fremsættelse af eventuelt ændringsforslag til budget 2017 vedr. afsættelse af yderligere midler til grundkapitalindskud. Udvalget bemyndigede i den forbindelse forvaltningen til - ud fra forslaget til fordeling af antal og typer af boliger - at arbejde videre med en række projektlokaliteter i samarbejde med boligorganisationerne, ligesom udvalget besluttede at udarbejde et ændringsforslag til budget 2017 på i alt 25 mio. kr. til yderligere grundkapital.

#### *Afsatte midler til grundkapital og forhøjet statslig tilskudsandel.*

Det udarbejdede ændringsforslag til budget 2017 blev delvis imødekommet, idet der i budget 2017-2020 er afsat 20 mio. kr. til grundkapital fordelt med 10 mio. kr. i 2018 og 10 mio. kr. i 2019, ligesom der resterer ca. 13 mio. kr. i ikke fordelte eller disponerede grundkapitalmidler fra tidligere års budgetter.

Efter ansøgning til ministeriet i henhold til beslutningen på fællesmødet mellem Økonomiudvalget og Plan- og Boligudvalget den 23. maj 2016, er Kolding Kommunes tilskudsandel blevet forhøjet til 12.262.745 kr., svarende til 200 boliger.

Således udgør kommunens samlede disponible grundkapitalmidler ca. 45 mio. kr., når kommunens tilskudsandel fra den afsatte statslige pulje medregnes. Beløbet dækker ligeledes over grundkapitalmidler til nye ”almindelige” familieboligprojekter, som besluttet på Plan- og Boligudvalgsmødet den 13. juni 2016. Det forhold, at der er afsat 5 mio. kr. mindre til grundkapital end ansøgt ved budget 2017 betyder at økonomien i projekterne er strammere end oprindeligt forudsat, men det er forvaltningens vurdering, at økonomien kan hænge sammen.

Der gælder særlige regler for kommunens brug af grundkapitalmidlerne fra den statslige pulje, hvorfor en fuld udnyttelse af tilskuddet forudsætter, at projekterne sammensættes efter særlige kriterier – blandt andet det vilkår, at mindst halvdelen af boligerne i hvert projekt skal være mindre end 55 m<sup>2</sup>.

#### *Øget fleksibilitet i sammensætningen af boliger*

Ved sagsfremstillingen til Plan- og Boligudvalget den 13. juni 2016, var det nødvendigt for forvaltningen at udarbejde et forholdsvist detaljeret forslag til fordeling af antal boliger og boligtyper for at kunne skabe overblik over den samlede økonomi og dermed behovet for yderligere grundkapitalmidler. Det blev dog i sagsfremstillingen bemærket, at en konkretisering af projekterne herunder i forhold til fordeling af boligtyper, boligantal, boligstørrelser mv. må afhænge af de nærmere drøftelser med boligorganisationerne. Hensigten med forvaltningens forslag var således at opnå en politisk tilkendegivelse og rammesætning for den videre proces med boligorganisationerne.

Henset til de fremadrettede udlejningsmuligheder og den generelle usikkerhed, der knytter sig til den fremtidige modtagelse af flygtninge, har forvaltningen med udgangspunkt i Plan- og Boligudvalgets rammesætning for arbejdet, set på muligheden for at skabe en større fleksibilitet i sammensætningen af boliger med tilskud fra den statslige pulje. Dette indebærer bl.a., at nogle af de små almene familieboliger foreslås konverteret til større familieboliger, som indrettes, så de er egnede til udlejning som bofællesskaber til enlige flygtninge. Såfremt kommunens modtagelse af flygtninge på sigt aftager eller helt stopper kan boligerne alternativt udlejes som almindelige familieboliger uden bekostelige ombygninger. Det er forvaltningens vurdering, at en øget fleksibilitet i den personkreds, som boligerne kan udlejes til, vil mindske risikoen for, at der opføres boliger, som ikke kan udlejes, når de står færdige.

En yderligere grund til at se på muligheden for en anderledes sammensætning af boligtyperne har været, at det er vanskeligt for boligorganisationerne at få økonomien i projekterne til at hænge sammen inden for rammebeløbet til familieboliger, idet det er forholdsmæssigt dyrere at opføre små boliger grundet højere andel af ”dyre kvadratmeter” til bl.a. køkken, bad og toilet i de små boliger.

#### *Særlige kriterier for boligsammensætningen*

For at kunne udnytte kommunes tilskudsandel på 12.262.745 kr. fra den statslige pulje fuldt ud, er det afgørende, at de respektive boligprojekter sammensættes, så der efter reglerne kan ydes tilskud til 200 boligenheder. Udgangspunktet er, at det statslige grundkapitaltilskud ydes til hel eller delvis dækning af det kommunale grundkapitalindskud, og tilskuddet udgør et fast beløb pr. bolig, svarende til 75 % af grundkapitalen for en bolig på 40 m<sup>2</sup>. Såfremt mindst halvdelen af boligerne omfattet af tilsagnet er under 55 m<sup>2</sup>, giver reglerne mulighed for også at opnå tilskud til grundkapitaludgiften til større familieboliger (boliger på 55 m<sup>2</sup> og mere), svarende til at tilskuddet kan dække hele kommunens grundkapitaludgift på de ”første” 30 m<sup>2</sup> i hver af disse boliger. Såfremt de planlagte projekter tilrettelægges efter ovenstående retningslinjer kan der således gøres brug af hele kommunens tilskudsandel fra den statslige pulje svarende til 200 boligenheder gennem opførelse af både større og mindre familieboliger.

#### *Drøftelser med boligorganisationerne*

På baggrund af de disponible grundkapitalmidler samt muligheden for at øge fleksibiliteten i den fremadrettede benyttelse af boligerne, har forvaltningen i samarbejde med AAB og Lejerbo i perioden siden den 13. juni 2016 arbejdet videre med at konkretisere de forskellige projektforslag, herunder i forhold til afstemning af retningslinjerne for aftaler om anvisningsret til boligerne med tilskud. Boligorganisationerne har været åbne og imødekomende over for at se på en anderledes sammensætning af boligtyperne end den oprindeligt forudsatte, herunder muligheden for at opføre større familieboliger, som indrettes, så de er egnede til udlejning som bofællesskaber, hvis behovet opstår.

Af nedenstående tabel fremgår en kort status for projekterne med tilskud fra den statslige grundkapitalpulje med angivelse det oprindelige forslag til fordeling af boligtyper og med en potentiel ny fordeling.

Tabel 1

AAB	Gl. fordeling		Ny fordeling	
	Kvm.	Antal	Kvm.	Antal
Gimbegrunden				

Små almene familieboliger	40	40	35-44	16
Yderligere ungdomsboliger op til 90 stk. i alt	45	20	36-49	24
Stay/turnus-boliger	54	10	48-59	17
Evt. bofællesskaber	n/a	n/a	94-114	7

**Status:** Fordelingen af boligtyperne i projektet tænkes ændret, så en del af de små familieboliger konverteres til store familieboliger, der indrettes så de er egnede som bofællesskaber til enlige flygtninge. Der påtænkes ligeledes opført flere start/turnus-boliger. Lokalplanen er klargjort til vedtagelse.

Bertram Knudsens Vej	Kvm.	Antal	Kvm.	Antal
Små almene familieboliger	40	40	40	40
"Almindelige" familieboliger	100	40	100	40
Stay/turnus-boliger	54	20	54	20

**Status:** Fordelingen af boligtyperne i projektet tænkes eventuelt ændret, så en del af de små familieboliger konverteres til store familieboliger, der indrettes så de er egnede som bofællesskaber til enlige flygtninge. Der påtænkes muligvis også opført flere start/turnus-boliger idet indtrykket er at efterspørgslen efter den størrelse boliger er stigende i området. Det er muligt at projektet udvides med flere almindelige familieboliger såfremt der som led i en magelægsaftale mellem Kolding Kommune og AAB flyttes byggeretter fra Lykkegårdsvej til Bertram Knudsens Vej i forbindelse med opførelsen af en ny stor daginstitution på Lykkegårdsvej. Projektet afventer en nærmere afklaring, hvorfor der ikke i nærværende sagsfremstilling er ændret på boligsammensætningen i projektet. Der skal udarbejdes ny lokalplan.

Bredgade	Kvm.	Antal	Kvm.	Antal
Små almene familieboliger	40	20	32-35	20

**Status:** Der arbejdes fortsat med et projekt kun bestående af små familieboliger - dog vil projektet formentligt blive en smule mindre grundet planmæssige forhold. Der er samtidig skelet til muligheden for, at disse boliger kan målrettes til en gruppe af unge sentudviklede, som skal fraflytte Gramrolighed pga. renovering. Der skal udarbejdes ny lokalplan.

			-	-
<b>Lejerbo</b>	<b>Gl. fordeling</b>	<b>Ny fordeling</b>		
Design City	Kvm.	Antal	Kvm.	Antal
Små almene familieboliger	40	35	43	10
Ungdomsboliger	45	35	48	48
Stay/turnus-boliger	54	10	86	5

**Status:** Lejerbo har oplyst at det er vanskeligt at få økonomien i projektet til at hænge sammen, hvorfor man ønsker at konvertere en del af de små familieboliger til ungdomsboliger hvor rammebeløbet er højere. Lejerbo ønsker ligeledes at reducere antallet af stay/turnusboliger mod til gengæld at gøre de resterende stay/turnusboliger større, hvilket medfører at boligerne størrelsesmæssigt svarer til almindelige

familieboliger. Det overvejes i den forbindelse at indrette disse boligerne så de er egnede til udlejning som bofællesskaber. Spørgsmålet om hvorvidt en del af de små familieboliger kan konverteres til ungdomsboliger er endnu ikke afklaret. Plangrundlaget er på plads.

Vonsild Mølle	Kvm.	Antal	Kvm.	Antal
Små almene familieboliger	40	8	0	0

**Status:** Projektet er opgivet idet det ikke har været muligt at foretage de nødvendige grunderhvervelser inden for de økonomiske rammer.

Warmingsgade	Kvm.	Antal	Kvm.	Antal
Små almene familieboliger	40	22	40	9
"Almindelige" familieboliger	100	18	100	15
Evt. bofællesskaber	n/a	n/a	100	3
Stay/turnus-boliger	0	0	54	9

**Status:** Der arbejdes på et projekt hvor en del af de "almindelige" familieboliger indrettes så de er egnede til udlejning som bofællesskaber, ligesom en del af de små familieboliger konverteres til stay/turnus boliger. Plangrundlaget er på plads.

Forvaltningen er løbende i dialog med boligorganisationerne om at kvalificere og tilrette projekterne, herunder i forhold til udarbejdelse af lokalplaner og fordeling af boligtyper mv. I forhold til ovenstående statusopdatering for de enkelte projekter skal det bemærkes, at der er tale om et øjebliksbillede, og at der kontinuerligt sker tilpasninger af projekterne i takt med at disse kvalificeres.

Ud over at der skulle arbejdes videre med ovenstående projekter med statsligt grundkapitaltilskud besluttede Plan- og Boligudvalget den 13. juni 2016 ligeledes, at der skulle arbejdes videre med en række nye "almindelige" familieboligprojekter uden statsligt grundkapitaltilskud. Af nedenstående tabel fremgår en status for arbejdet med disse projekter.

Tabel 2

Projekt/boligorganisation	Status
<u>Ny Eltang – Lejerbo Kolding</u> Forslag om ca. 25 almene familieboliger, hvoraf 10 boliger kan finansieres via tilbagebetalte midler fra kommunens lejeforhold på Kløverhøj.	Kommunen er grundejer, og forvaltningen har været i dialog med Lejerbo omkring muligheden for et salg af delområde 4 i lokalplanen, hvor der forventeligt vil kunne etableres ca. 25 almene familieboliger. Det forventes, at købsaftalen fremsættes til godkendelse i Byrådet primo 2017. Plangrundlaget er på plads.
<u>Vamdrup – Vamdrup Boligselskab</u> Forslag om opførelse af ca. 20 almene familieboliger på en ikke nærmere bestemt lokalitet i Vamdrup.	Forvaltningen har haft indledende drøftelser med Vamdrup Boligorganisation omkring muligheden for et familieboligprojekt på Nørregade 9 i Vamdrup. Ejendommen ejes af Kolding Kommune. Projektet kan eventuelt udvides ved erhvervelse af tilstødende ejendomme. Forvaltningen afventer tilbagemelding fra Vamdrup Boligselskab. Der skal udarbejdes ny lokalplan.

<p>Nyborgvej afd. 82 – AAB</p> <p>Forslag ombygning og ommærkning af 24 ungdomsboliger til 6 familieboliger grundet udlejningsvanskeligheder</p>	<p>Der er ikke nyt vedr. projektet. Plangrundlaget er på plads.</p>
--	---

For alle projekterne vil der som sædvanligt blive forelagt skema A til politisk behandling, hvor byrådet skal beslutte, om man ønsker at give tilsagn til det pågældende projekt. I henhold til bekendtgørelsen om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge, skal kommunen senest den 31. december 2017 have givet tilsagn (skema A) til projekterne med statsligt tilskud for at kunne gøre brug af den udmeldte tilskudsramme.

#### Økonomiske konsekvenser ved en ny fordeling af boligtyperne

Af nedenstående tabel 3 fremgår en beregning over kommunens forventede grundkapitaludgifter til projekterne med statsligt grundkapitaltilskud, såfremt der tages udgangspunkt i den alternative fordeling af boligtyper, som fremgår af tabel 1.

Tabel 3

	Kvm	Antal	Rammebeleb inkl energitillæg pr. m2	Anskaffelsessum	Grundkapitaludgift
<b>AAB</b>					
<b>Gimbelgrunden</b>					
<b>Ungdomsboliger</b>					
Type 1	36	13	24.460	11.447.280	1.144.728
Type 1A	37	4	24.460	3.620.080	362.008
Type 2	41	24	24.460	24.068.640	2.406.864
Type 2A	42	4	24.460	4.109.280	410.928
Type 2B	45	19	24.460	20.913.300	2.091.330
Type 3	49	30	24.460	35.956.200	3.595.620
<b>Allerede disponeret grundkapital til projektet, svarende til ca. 70 ungdomsboliger*</b>					<b>-7.635.000</b>
<b>Familieboliger</b>					
Type 1	35	12	20.460	8.593.200	859.320
Type 2	40	3	20.460	2.455.200	245.520
Type 2C	44	1	20.460	900.240	90.024
Type 3	48	8	20.460	7.856.640	785.664
Type 4	59	7	20.460	8.449.980	844.998
Type 5	59	2	20.460	2.414.280	241.428
Type 6	94	5	20.460	9.616.200	961.620
Type 7	114	1	20.460	2.332.440	233.244
Type 8	114	1	20.460	2.332.440	233.244
<b>Bertram Knudsens Vej</b>					
Små almene familieboliger	40	40	20.460	32.736.000	3.273.600
Almindelige familieboliger/bofællesskaber	100	40	20.460	81.840.000	8.184.000
Stay/turnus-boliger	54	20	20.460	22.096.800	2.209.680
<b>Bredgade</b>					
Små almene familieboliger	33	20	20.460	13.503.600	1.350.360
<b>Lejerbo</b>					
<b>Design City</b>					
Små almene familieboliger	43	10	20.460	8.797.800	879.780
Ungdomsboliger	48	48	24.460	56.355.840	5.635.584
Stay/turnus-boliger	86	5	20.460	8.797.800	879.780
<b>Vonsild Mølle</b>					
Små almene familieboliger	40	0	20.460	-	-
<b>Warmingsgade</b>					
Små almene familieboliger	40	9	20.460	7.365.600	736.560
"Almindelige" familieboliger	100	18	20.460	36.828.000	3.682.800
Stay/turnus-boliger	54	9	20.460	9.943.560	994.356
<b>I alt excl. tilskud</b>					<b>34.698.040</b>
<b>Tilskud svarende til 200 små almene familieboliger</b>					<b>12.262.745</b>
<b>I alt efter tilskud</b>					<b>22.435.295</b>

\*Der er i budgettet allerede disponeret et beløbet på 7.635.000 kr. til ungdomsboligprojektet på Gimbelgrunden, hvorfor beløbet fratrækkes i ovenstående tabel.

Det bemærkes at alle projekterne fortsat overholder kriteriet om at mindst halvdelen af familieboligerne omfattet af det enkelte tilsagn er under 55 m2, hvilket giver mulighed for at benytte nogle af de 200 statslige tilskudsenheder til de større familieboliger under det pågældende tilsagn.

Det er således fortsat muligt at udnytte kommunes tilskudsandel på 12.262.745 kr. fra den statslige pulje fuldt ud, på trods af forvaltningens forslag om at konvertere nogle af de små familieboliger til større familieboliger der kan udlejes som

bofællesskaber.

Af nedenstående tabel 4 fremgår de forventede grundkapitaludgifter til nye ”almindelige” familieboligprojekter uden statsligt grundkapitaltilskud – tabellen er uændret i forhold til tidligere.

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

Tabel 4

En beregning over kommunens tilgængelige grundkapitalmidler (inkl. fuld statslig tilskudsandel) fratrukket grundkapitaludgifterne til de nye almene projekter i tabel 3 og 4 fremgår af nedenstående tabel 5

Tabel 5

	Grundkapitaludgifter
Grundkapitaludgift til projekter indeholdende bl.a. små almene boliger	34.698.040
Grundkapitaludgift til rene familieboligprojekter	8.161.000
Grundkapitaltilskud svarende til 200 små almene familieboliger	12.262.745
Resterende disponible grundkapitalmidler fra tidligere års budgetter	13.244.000
Afsat til yderligere grundkapital i budget 2017	20.000.000
<b>Overskydende grundkapitalmidler / buffer</b>	<b>2.647.705</b>

Forudsat at projekterne sammensættes så det statslige grundkapitaltilskud udnyttes fuldt ud, viser ovenstående beregning at det samlede budget for projekterne fortsat ser fornuftigt ud på trods af de foreslåede/ønskede ændringer i boligsammensætningen. Det skal dog samtidig bemærkes, at der uundgåeligt vil ske tilpasninger i de enkelte projekter, ligesom beregningen ikke tager højde for den årlige regulering af rammebeløbet, hvorfor en vis bufferkapacitet er helt nødvendig.

#### *Retningslinjer for anvisningsret og delegering af kompetencer.*

Udgangspunktet er at der er 100 % kommunal anvisning til boliger opført med grundkapitaltilskud fra den afsatte statslige pulje, ligesom boligerne med tilskud ikke er forbeholdt en bestemt gruppe. Når boligerne ikke er forbeholdt en bestemt gruppe anvises boligerne til de borgere, der vurderes at have det største behov, og det er således ikke noget krav, at boligerne med tilskud udlejes til flygtninge.

Baggrunden for at kommunen kan kræve fuld kommunal anvisningsret til boliger med tilskud er, at kommunen skal have rådighed over især de små billige boliger med henblik på anvisning til alle grupper af borgere med lav indkomst, herunder kontanthjælpsmodtagere, hjemløse, socialt udsatte og flygtninge.

Kommunen og boligorganisationerne kan også aftale en anden måde, hvorpå kommunen udøver sin anvisningsret, ligesom det kan aftales at boligorganisationen overtager anvisningsretten, hvorefter boligerne udlejes efter den almindelige venteliste. Indgås der sådanne aftaler, ophører kommunens betalingsforpligtigelse ved tomgang. Reglerne indeholder ingen begrænsninger i, hvornår det konkret kan aftales, at boligorganisationerne overtager anvisningsretten.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen i samarbejde med boligorganisationerne afstemt forventningerne til kommunens anvisningsret og dermed betalingsforpligtigelse ved tomgang på de respektive boligtyper. Dette har resulteret i følgende principper for en retningsgivende aftale vedr. de forskellige boligtyper.

- Ungdomsboliger er ikke omfattet af den statslige tilskudsordning og der skal således ikke tages stilling til anvisningsretten for denne boligtype. Der vil ikke være kommunal anvisning og dermed betalingsforpligtigelse ved tomgang.
- Små almene familieboliger (boliger på under 45 m<sup>2</sup>) opført med tilskud vil som udgangspunkt være omfattet af anvisningsretten (100% anvisning) og dermed betalingsforpligtigelsen ved tomgang. Anvisningsretten for så vidt

angår disse boligtyper vil tidligst kunne opsiges af kommunen 2 år efter førstegangsudlejningen med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder). Anvisningsretten er uopsigelig for boligorganisationen.

- Stay/turnus familieboliger (boliger på 45-60 m<sup>2</sup>) opført med tilskud vil som udgangspunkt ikke være omfattet af anvisningsretten med mindre kommunen senest 5 måneder før førstegangsudlejningen giver boligorganisationen meddelelse om, at kommunen ønsker at gøre brug af anvisningsretten til boligerne. Kommunen beslutter om anvisningsretten skal gøres gældende til 100 % eller en mindre andel af stay/turnus boligerne. Kommunen kan opsiges anvisningsretten med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder) og aftalen er uopsigelig for boligorganisationen.
- Almindelige familieboliger (boliger på 60-115 m<sup>2</sup>) opført med tilskud vil være omfattet af anvisningsretten og betalingsforpligtigheden såfremt boligerne udlejes som bofællesskaber – udlejes boligerne ikke som bofællesskaber vil boligerne ikke være omfattet af anvisningsretten og dermed betalingsforpligtigheden. Kommunen skal senest 5 måneder før førstegangsudlejningen af boligerne give boligorganisationen meddelelse om antallet af boliger, der skal udlejes som bofællesskaber og dermed være omfattet af anvisningsretten samt betalingsforpligtigheden. Kommunen kan opsiges anvisningsretten med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder) og aftalen er uopsigelig for boligorganisationen.

Med ovenstående retningsgivende aftale opnår kommunen i overensstemmelse med baggrunden for reglerne rådighed over især de små billige boliger med henblik på anvisning til forskellige lavindkomstgrupper.

Fleksibiliteten i at de store familieboliger både kan udlejes som almindelige familieboliger eller som bofællesskaber for enlige flygtninge giver kommunen mulighed for at udskyde beslutningen om, hvordan boligerne skal udlejes og dermed om kommunen skal have anvisningsret og betalingsforpligtighed til boligerne.

Fristerne for kommunens meddelelser til boligorganisationerne er fastsat med det sigte at give boligorganisationerne en rimelig frist til selv at udleje boligerne, såfremt kommunen ikke ønsker at gøre brug af anvisningsretten.

Tidsfristerne i den retningsgivende anvisningsaftale medfører, at forvaltningen for at kunne administrere anvisningsaftalerne på en for kommunen økonomisk hensigtsmæssig måde ønsker at få delegeret følgende kompetencer vedr. anvisningsretten til boliger opført med statsligt grundkapitaltilskud:

- Kompetencen til med udgangspunkt i ovenstående retningsgivende aftale at indgå konkrete anvisningsaftaler knyttet til de respektive projekter.
- Kompetencen til efter udløbet af 2 årsperioden at opsiges anvisningsretten helt eller delvist til de små almene familieboliger (boliger på under 45 m<sup>2</sup>).
- Kompetencen til at beslutte, at der gøres hel eller delvis brug af anvisningsretten til stay/turnus boligerne (boliger på 45-60 m<sup>2</sup>), samt kompetencen til at opsiges anvisningsretten.
- Kompetencen til at træffe beslutning om antallet af familieboliger (boliger på 60-115 m<sup>2</sup>), der skal udlejes som bofællesskaber og dermed være omfattet af anvisningsretten, samt kompetencen til at opsiges anvisningsretten.

#### *Vurdering af udlejningspotentiale og risiko for tomgangsudgifter*

På trods af den statslige tilskudsordning til opførelse af små almene familieboliger bør såvel kommunen som boligorganisationerne overveje det langsigtede udlejningspotentiale og dermed de risici der er forbundet med opførelsen af boligerne og modtagelsen af tilskuddet.

For kommunens vedkommende består risikoen først og fremmest i et begrænset kendskab til de fremtidige udlejningsmuligheder såfremt flygtningepresset aftager, sammenholdt med det forhold, at kommunen som udgangspunkt har anvisningsret til familieboligerne, som opføres med tilskud og dermed en betalingsforpligtigelse ved tomgang.

I forhold til forvaltningens anbefaling af hvorvidt Kolding Kommune bør benytte sig af muligheden for at opføre små almene familieboliger med tilskud fra den statslige pulje har det været vigtigt at finde en boligsammensætning og nogle projektlokaliteter, som åbner op for alternative anvendelsesmuligheder af boligerne på sigt. Ligeledes har forvaltningen tillagt det afgørende betydning, at boligorganisationerne med deres faglige viden og indsigt i lejeboligmarkedet tror på projektet, og at de er villige til at påtage sig en del af ansvaret og risikoen for udlejningen af boligerne med tilskud.

Boligorganisationerne har gennem indgåelsen den retningsgivende anvisningsaftale tilkendegivet, at de tror på projekterne og er villige til at påtage sig en del af ansvaret og risikoen i projekterne.

Det er altså forvaltningens og boligorganisationernes vurdering, at der også i fremtiden vil være et behov for boligerne, som opføres med tilskud.

Forventningen er, at stay/turnus ud over at kunne huse flygtninge også vil være eftertragtet af unge mennesker, singler og andre grupper af borgere, som ønsker en mindre bolig centralt i Kolding til en overkommelig husleje. De helt små boliger vil udover at være egnede til enlige flygtninge også kunne udlejes til andre borgere med en meget begrænset økonomi, herunder eksempelvis borgere som er blevet ramt af kontanthjælpsloftet. Boligtypen kan ligeledes anvendes som en form for ungdomsbolig, hvor der ikke stilles krav om, at lejeren skal være under uddannelse. De store familieboliger kan enten udlejes som bofællesskaber for enlige flygtninge, hvis der er behov for dette, og alternativt kan boligerne udlejes som almindelige familieboliger, hvis flygtningepresset aftager.

Med udgangspunkt i ovenstående er det forvaltningens vurdering, at kommunens udgifter til tomgangsleje vil blive begrænsede – dog må der særligt i eventuelle bofællesskaber påregnes kommunale tomgangsudgifter i forbindelse med ind- udflytninger. Forventningen er ligeledes, at der gode muligheder for at udleje boligerne gennem boligorganisationernes ventelister i det omfang kommunen ikke gør brug af anvisningsretten.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Molle Lykke Nielsen) godkendte forslaget.

Et mindretal (Molle Lykke Nielsen) stemte imod forslaget med følgende stemmeforklaring:

*”Dansk Folkeparti stemmer imod indstillingen, da der i sagsfremstillingen og i projektbeskrivelserne bl.a. specifikt henvises til flygtningeboliger. I budgetforliget er der afsat midler til grundkapitalindsat til almene boliger som Dansk Folkeparti er tilhængere af, og her er der ikke nævnt noget om flygtningeboliger, men almenboliger. ”*

# Punkt 3: Endelig vedtagelse af lokalplan 1.10.2-01 Søgårdsvej, Lunderskov og kommuneplantillæg 59

16/16919

## Resumé

Forslaget til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden fra den 1. september 2016 til den 27. oktober 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget to indsigelser.

Indsigelserne omhandler primært bekymringer for skygge-, indblik- og støjgener, forringelse af udsigten og ejendomsværdi samt det nye byggeris indpasning i området.

Det er By- og Udviklingsforvaltningens vurdering, at indsigelserne ikke giver anledning til ændringsforslag, idet planerne ikke medfører ændringer i bebyggelsens tilladte omfang, placering og ydre fremtræden.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 59 vedtages,

at lokalplan 1.10.2-01 Ved Søgårdsvej – tillæg 1 til lokalplan 1.10.2 vedtages.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg) har tidligere været kategoriseret som en C-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det var By- og Udviklingsforvaltningen, der havde kompetence til at træffe beslutning om vedtagelse af lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg). By- og Udviklingsforvaltningen har den 1. september fremlagt forslag til lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg) i offentlig høring. I høringsperioden har forvaltningen modtaget to indsigelser. På baggrund af indsigelsernes karakter ophøjes planforslagene til B-planer, hvor stillingtagen til den endelige vedtagelse sker i Plan- og Boligudvalget. Forvaltningen anbefaler, at indsigelserne ikke skal imødekommes.

### *Lokalplanens formål og indhold*

Lokalplanens formål er at give mulighed for etablering af etageboliger i 2 etager med vandret lejlighedsskel i området ved Søgårdsvej i Lunderskov. Området har et areal på ca. 2,2 ha og fremstår udbygget med en blandet åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske fra en privat bygherre om at etablere etageboliger i to etager med vandrette lejlighedsskel. Det ønskede harmonerer fint med gældende planlægning for området, hvor der er mulighed for opførelse af tæt/lav-bebyggelse i op til 2 etager bortset fra, at der på nuværende tidspunkt ikke er mulighed for vandrette lejlighedsskel.

I den nye lokalplan 1.10.2-01 justeres enkelte bestemmelser i forhold til den hidtil gældende lokalplan nr. 1.10.2 således, at bestemmelserne for tæt/lav bebyggelse fremover også gælder for etagebebyggelse i to etager. Lokalplanen indebærer ikke ændringer i bebyggelsens tilladte omfang, placering, ydre fremtræden og lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanen følges op med et kommuneplantillæg 59 til Kolding Kommuneplan 2013-2025, som udlægger et nyt rammeområde, hvor der åbnes op for etablering af etageboligbebyggelse i op til to etager.



Området omfattet af lokalplanen.

#### *Politiske fokusområder mm.*

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til bosætning, hvor der er særligt fokus på at sikre et mangfoldigt udbud af boligtyper og –former. Lokalplanen åbner op for, at der i lokalplanområdet kan etableres ikke kun åben/lav og tæt/lav, men også etageboligbebyggelse med maksimal to etager.

#### *Indsigelser*

Lokalplanforslaget (med tilhørende kommuneplantillæg) har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 1. september 2016 til den 27. oktober 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget to indsigelser. Indsigelserne er vedhæftet som bilag.

Indsigelserne kommer fra ejere af to ejendomme grænsende op til lokalplanområdet og omhandler primært bekymringer for skygge-, indblik- og støjgener, forringelse af udsigten og ejendomsværdi samt nye byggeris indpasning i området.

Det er forvaltningens vurdering, at indsigelserne ikke giver anledning til ændringsforslag.

#### *Indsigelse fra ejer af ejendommen Søndergade 16, 6640 Lunderskov*

Der gøres indsigelse i forbindelse med følgende bekymringer:

1. Realisering af lokalplanen vil tage en del af lysindfaldet i haven ved Søndergade 16.
2. Nybyggeri vil gå ud over udsigten fra huset ved Søndergade 16.
3. Støj på grund af flere beboere.
4. Huset ved Søndergade 16 vil falde i værdi.
5. Åbning af muligheder for flere fleretages lejlighedskomplekser på Søegårdsvej ”er synd for Lunderskov By og bestemt ikke i orden”.
6. Den nye byggestil vurderes ikke til at passe med den eksisterende og frygtes at virke ødelæggende for Lunderskov By.

Indledningsvis bemærkes, at lokalplanen alene indebærer den ændring, at der åbnes op for vandrette lejlighedsskel for boliger i 2 etager i stedet for lodrette lejlighedsskel for boliger i 2 etager (tæt/lav). De enkelte bestemmelser i den hidtil gældende lokalplan nr. 1.10.2 justeres således, at bestemmelserne for tæt/lav bebyggelse fremover også gælder for etagebebyggelse.

Der gøres opmærksom på, at lokalplanen ikke åbner op for realisering af flere etager end hidtil tilladt. Åbning af muligheden for realisering af boliger med vandret lejlighedsskel i området, hvor det hidtil har været muligt at realisere boliger med lodret lejlighedsskel vurderes ikke at påvirke området væsentligt.

Det kan ikke udelukkes, at nybyggeri i lokalplanområdet kan påvirke lysforholdene og udsigtsforholdene i den sydlige del af haven ved Søndergade 16. Dette kan dog i samme omfang også ske ved den hidtil gældende lokalplan, idet den nye lokalplan (lokalplantillægget) ikke medfører ændringer af tilladt bebyggelseshøjde, afstand til skel eller bebyggelsesprocent mv.

De forventede lysforhold og påvirkning af udsigten forventes at svare til, hvad der typisk kan forventes i et boligområde med bebyggelse i op til to etager og hvor lejligheder kan sammenbygges.

Det er ikke muligt at forudsige, om den nye lokalplan vil medføre en stigning i beboertallet i forhold til den hidtidige lokalplan, hvor der tillades både åben/lav og tæt/lav boligbyggeri. Opmærksomheden henledes på, at der i overensstemmelse med den hidtidige lokalplan kan realiseres tæt/lav boligbyggeri i op til 2 etager – det vil sige i samme omfang - som etageboligbyggeri efter den nye lokalplans vedtagelse.

Lokalplanlægning er erstatningsfri regulering.

Der bemærkes, at der også i overensstemmelse med den hidtil gældende lokalplan kan realiseres nybyggeri. Lokalplanen ændrer ikke de hidtidige krav til bebyggelsens ydre fremtræden. På grund af områdets eksisterende forskelligartede bebyggelse vurderes det ikke hensigtsmæssigt, at indføre nye bestemmelser vedrørende bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Opmærksomheden henledes desuden på, at lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets fokusområde 2016-2017 Bosætning, hvor der er særligt fokus på at sikre et mangfoldigt udbud af boligtyper og –former.

*Indsigelse ejer af ejendommen Storegade 29, 6640 Lunderskov*

Der gøres indsigelse, fordi der i planlægningen gives mulighed for bebyggelse i to etager og dermed risiko for indbliksgener for haven ved Storegade 29.

Forvaltningen henviser til bemærkningerne ovenfor og gør opmærksom på, at lokalplanen ikke medfører ændringer af tilladt bebyggeshøjde eller afstand til skel mv. Bebyggelse i 2 etager kan også realiseres i området på baggrund af den hidtil gældende lokalplan nr. 1.10.2.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

Indsigelserne

## **Punkt 4: Endelig vedtagelse af lokalplan 1014-54 Området syd for Geografisk Have og kommuneplantillæg 60**

15/19683

### **Resumé**

By og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af lokalplan 1014-54 Området syd for Geografisk have – et område til fritidsformål med tilhørende kommuneplantillæg 60.

Lokalplanen muliggør bl.a. at Kolding Miniby kan udvide og Kolding Kommunes nye terapihave Møllebæk kan etableres i området.

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 14. september – 9. november 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 bemærkninger/indsigelser.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 60 vedtages,

at lokalplan 1014-54 Området syd for Geografisk Have – et område til fritidsformål vedtages med ændringsforslagene A og B, som fremgår af sagsfremstillingen.

### **Sagsfremstilling**

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

Plan- og Boligudvalget vedtog den 12. september 2016 at offentliggøre forslaget.

#### *Politisk fokusområde*

Lokalplanen understøtter Kolding Byråds beslutning fra budget 2017 om at etablere terapihaven Møllebæk.

Samtidig muliggøre lokalplanen en udvidelse af Kolding Miniby i lokalplanområdet og understøtter dermed Kulturudvalgets fokusområde 'Borgeren som medskaber', hvor Kolding Kommune støtter op om virkelyst og engagement blandt kommunens borgere. Hertil kommer Kolding Byråds beslutning fra budget 2017 om øget tilskud til Kolding Miniby med henblik på udvidelse.

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplan 1014-51 – Området syd for Geografisk Have har til formål at sikre, at områdets anvendelse kan øges, men at aktiviteterne indpasses, således, at områdets landskabelige kvaliteter fastholdes. Lokalplanen disponerer området med: Kolding Miniby, parkeringsplads, amfiscene, Kolding Kommunes terapihave Møllebæk og offentlig adgang langs Dalby Møllebæk.

Lokalplanen udlægger byggefeltet til byggerier til de enkelte aktiviteter og sætter bestemmelser for byggeri, hegning, beplantning terrænbearbejdning mm.



Lokalplanområdets opdeling

#### *Indsigelser/bemærkninger*

Forslag til lokalplan 1014-54 og kommuneplantillæg 60 har været offentligt fremlagt i perioden 14. september - 9. november 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser/bemærkninger, fra henholdsvis Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning (SVANA), Sundhedscentret og Geografisk Have.

Indsigelserne/bemærkningerne omhandler primært:

1. Lokalplanen bør henvise til områdets potentielle bilag IV-arter (flagermus mfl.).
2. Kolding Kommunes terapihave ønsker ét samlet areal uden offentlig adgang.
3. Kolding Kommunes terapihave ønsker fritagelse vedr. tilgængelighedskrav på en del af stierne.
4. Kolding Kommunes terapihave ønsker eget areal helt frem til Dalby Møllebæk.
5. Bekymring over den nye terapihaves direkte eller indirekte mulige begrænsning af brug, aktiviteter og udvidet anvendelse af Geografisk Have.

#### *Bilag IV-arter*

Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning, Miljø- og Fødevareministeriet ønsker, at der i lokalplanens redegørelse medtages henvisninger til, at der i området langs Dalby Møllebæk potentielt er bilag IV-arter (EU's naturbeskyttelsesdirektiver), og at disse skal sikres jævnfør den statslige lovgivning.

Forvaltningen bemærker, at det ønskede uproblematisk kan indarbejdes, da lovgivningens krav ville gælde for området uanset lokalplanens ordlyd.

#### *Kolding Kommunes terapihave*

Sundhedscenter Kolding har i siden offentliggørelse af lokalplansforslaget arbejdet videre med projektet, og har i den forbindelse fået ny viden, som gør, at de ønsker justeringer til projektet. Blandt andet ønsker de, at terapihaven får ét samlet areal, hvor der ikke til halvdelen er krav om offentlig adgang, når der ikke er terapihaveaktiviteter. Ligeledes ønskes, at terapihaven får arealet helt frem til Dalby Møllebæk, da terapihaven fuldt ud vil integrere Dalby Møllebæk i havens terapeutiske praksis. Samtidig ønskes at indhegne og/eller med beplantning at skærme hele terapihavens område, således at brugere i terapisisituationer sikres en uforstyrret privatsfære med samspil med natur og vand.

Terapihaven vil så vidt muligt gerne undtages for de normale bestemmelser vedr. tilgængelighed (handicapvenlighed) på en del af stierne i terapihavens område grundet de terrænmæssige forhold.

Forvaltningen bemærker, at hvis områdets opdeling, anvendelse, offentlighedens adgang mv. skal ændres, vil det betyde, at lokalplansforslaget skal i fornyet offentlig høring. Det vil medføre en forsinkelse af lokalplanens vedtagelse, som vil påvirke bl.a. Kolding Miniby.

Efter en nærmere dialog med Sundhedscenter Kolding er det aftalt, at lokalplanens hidtidige udformning bibeholdes, og at der efterfølgende arbejdes videre med at vurdere de ønskede ændringer, herunder evt. igangsættelse af en ny planproces for at behandle spørgsmål vedr. disponering, adgang og indhegning i lokalplanområdet ved Dalby Møllebæk.

Til spørgsmålet om tilgængelighed, er det forvaltningens udgangspunkt, at disse bestemmelser skal overholdes. Dog vurderer forvaltningen i dette konkrete tilfælde, at områdets landskabelige karakter, beplantning og terrænforhold umiddelbart ikke let muliggør, at samtlige stier kan anlægges med fokus på tilgængelighed. Forvaltningen foreslår derfor, at 2 af terapihavens stier undtages for lokalplanens § 5.5 vedr. tilgængelighed på stier.

#### *Geografisk Have*

Geografisk Have ønsker godt naboskab med den nye terapihave, men bemærker, at Geografisk Have er i en udviklingsproces, hvor der bliver fokus på at udvide aktivitetsniveau, brug og åbningstider. Geografisk have ønsker ikke, at den nye terapihave vil lægge begrænsninger for Geografisk Haves udvikling.

Forvaltningen bemærker, at lokalplanens bestemmelser ikke er bestemmelser for Geografisk Have arealer, og at den nye funktion terapihave ikke vil begrænse mulighederne og aktiviteterne i Geografisk Have.

Skematisk oversigt over de indkomne indsigelser med forvaltningens bemærkninger og ændringsforslag fremgår af bilag 1. Alle indsigelser er vedhæftet som bilag 2.

#### *Ændringsforslag*

Indsigelserne har givet anledning til enkelte ændringsforslag i lokalplanen:

- A. Indsigers tekst vedr. bilag IV-arter er medtaget i lokalplanens redegørelse i afsnittet 'Tilladelser efter anden lovgivning'.
- B. Terapihavens område B1 og B2 undtages for bestemmelserne vedr. tilgængelighed på stier.

Ændringsforslag	Fra	Til
Side 20	-	<p>Der er potentielt bilag IV-arter i lokalplanområdet, som kan blive negativt påvirket ved ændringer i området. Bilag IV-arter er omfattet af følgende beskyttelsesbestemmelser i love og bekendtgørelse, som uanset lokalplanens bestemmelser, skal overholdes:</p> <p>Levestedsbeskyttelsen: Naturbeskyttelseslovens § 29 a, stk. 2 og jagt- og vildtforvaltningslovens § 6a, stk. 1 (forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder)</p> <p>Individbeskyttelsen: Naturbeskyttelseslovens § 29 a, stk. 1 og jagt- og vildtforvaltningslovens § 7, stk. 1 (forbud mod forsætlig forstyrrelse) Artsfredningsbekendtgørelsens § 10, stk. 1, nr. 1 (forbud mod alle former for forsætlig indfangning eller drab) For flagermus gælder desuden, at hvis der er træer med flagermus, som skal fældes, må fældningen kun ske efter udslusning og på et tidspunkt, hvor træer ikke huser ynglende eller overvintrende flagermus, dvs. i perioden mellem d. 1. september og d. 1. november og mellem slut-april til slut-juni.</p>

4	§5.5 Stier skal anlægges med belægning velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede og udføres med ledelinjer for blinde og svagtseende.	§5.5 Stier, undtagen stier i område B1 og B2, skal anlægges med belægning velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede og udføres med ledelinjer for blinde og svagtseende.
---	---	--

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

Bilag 1 Indstillingsbilag med indsigelser kommenteret af Forvaltningen

Bilag 2 Indsigelser samlet.pdf

# Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan 1113-71 Ved Skolevej - Lunderskov Efterskole

16/18643

## Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 1113-71 Ved Skolevej – Lunderskov Efterskole. Efterskolen ønsker at udbygge fra 5.000 m<sup>2</sup> til 12.000 m<sup>2</sup> med mulighed for elevboliger, undervisningslokaler og multihal, samt parkering og opholdsarealer. Der udlægges ny tilkørsel og intern vej. Derudover overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone, og de ældste eksisterende bygninger udpeges som bevaringsværdige. Den omkransende beplantning mod henholdsvis jernbanen, og boligområdet mod nordøst, vest og sydvest bliver ligeledes sikret ved bevaring.

Forslag til lokalplan 1113-71 har været offentligt fremlagt i perioden den 17. august til den 12. oktober 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser og bemærkninger.

En indsigelse har givet anledning til at forøge udlægget til plantebæltet mod vest til 5 meter, samt at kvalificere beslutningsgrundlaget vedrørende skyggekast mod vest med skyggediagrammer. Derudover har en indsigelse givet anledning til at flytte indkørsel ved Skolevej længere mod nordøst.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

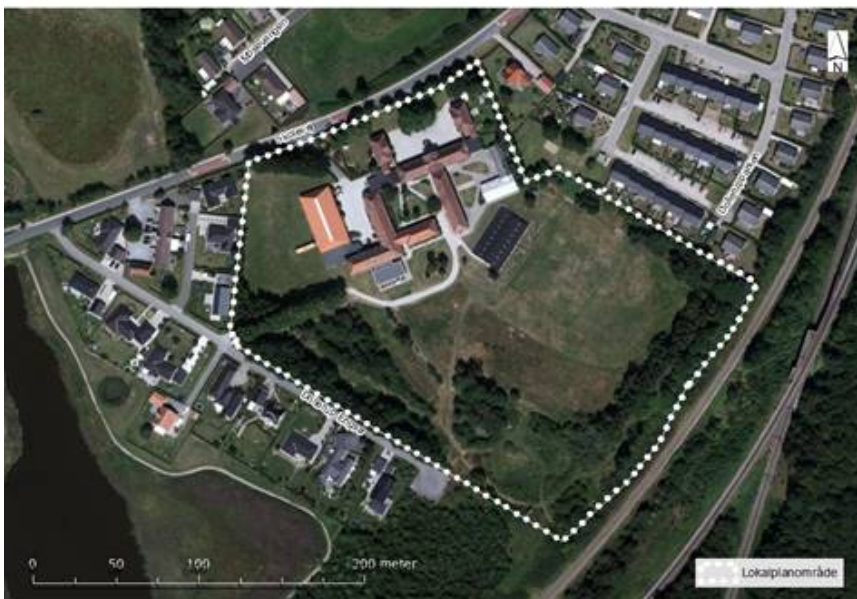
By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 1113-71 Ved Skolevej vedtages med de ændringer, som fremgår af sagsfremstillingen, samt at der foretages ændringer og justeringer af redaktionel karakter i planforslagene.

## Sagsfremstilling

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

Plan- og Boligudvalget vedtog den 8. august 2016 at offentliggøre forslaget.



*Politiske fokusområder mm.*

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at understøtte sammenhæng og samarbejde mellem uddannelsesinstitutioner og erhvervsliv, samt at styrke de forskelligartede kvaliteter, der er i centerbyerne.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, at det ny byggeri forholder sig til, at den fremtidige udbygning sker i samspil med den eksisterende bebyggelse og indpasses i det lokale bymiljø.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til at beskrive de muligheder, som lokalplanen åbner op for, i skala og arkitektur.

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanen omfatter Lunderskov Efterskole, Skolevej 19, der ligger i landzone og vil ved lokalplanens vedtagelse overgå til byzone.

Lokalplan 1113-71 åbner mulighed for, at efterskolens undervisnings- og elevboliger kan udvides fra ca. 5.000 m<sup>2</sup> til 12.000 m<sup>2</sup> inklusiv mulighed for en 16 meter høj multihal. Der udlægges ny adgangsvej, som kan anvendes til den bagvedliggende ny bebyggelse.

Lokalplanen udpeger derudover de ældste eksisterende bygninger som bevaringsværdige. Beplantningen mod jernbanen og boligområdet mod nordvest, vest og sydvest bliver også bevaret, og sikres ved at beplantningen kan vedligeholdes og udskiftes, så længe den i art og omfang svarer til den eksisterende beplantning.

#### *Indsigelser*

Forslaget til lokalplan 1113-71 har været fremlagt i offentlig høring i otte uger i perioden fra den 17. august til 12. oktober 2016. By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget 3 høringssvar, som fordeler sig på 1 bemærkning og 2 indsigelser i høringsperioden.

#### *Bemærkninger fra Banedanmark*

Banedanmark er ejer af jernbaneinfrastrukturen med tilhørende arealer, som ligger op til lokalplanområdet.

Udgangspunktet for Banedanmark er, at byggeri mv. skal være i overensstemmelse med Jernbaneloven, se bilag.

Forvaltningen tager Banedanmarks bemærkninger til efterretning, og de videregives til Lunderskov Efterskole.

Forvaltningen foreslår, at der i redegørelsen tilføjes et afsnit om forholdet til jernbaneloven. Se ændringsforslag A, nedenfor.

#### *Indsigelse fra Lunderskov Efterskole*

Lunderskov Efterskole ønsker at flytte adgangsvejen, se bilag.

Indsigelsen anbefales imødekommet. Forvaltningen foreslår, at indsigelsen giver anledning til ændringer af lokalplanforslagets kortbilag 2, 3 og 4 der tilrettes, så den ny adgangsvej muliggøres. Se ændringsforslag B nedenfor.

#### *Indsigelse fra Tina og Torben Jacobsen, Dollerup Engsø 11*

Indsiger har fremsendt indsigelse og forslag, der omhandler følgende:

- Indsiger mener, at der bør stilles krav til at nye og eksisterende bygninger skal indrettes til deres aktuelle formål.
- Indsiger ønsker at musik- og teaterhuse lydisoleres. Indsiger oplyser, at baslyde kan høres fra den eksisterende sportshal, der anvendes til musik og teater.
- Indsiger ønsker, at vejforløbet langs det vestlige skel trækkes så langt fra skel som muligt for at give plads til plantebælte. Plantebæltet ønskes på minimum 5 meters bredde for at hindre lysgener fra vejbelystningen.
- Nabobebyggelsen mod vest skal sikres mod indbliksgener fra byggeri. Der ønskes krav om etablering af varierende beplantning, der kan hindre indkigsgener og samtidig mindske naboers udsyn til det ny byggeri.
- Skorstene, antenner og lignende bør etableres med størst mulig afstand til nabobebyggelsen.
- Skyggevirkning fra de store bygningskropper bør dokumenteres, og det skal sikres, at de ikke skygger for naboejendomme.
- Indsiger ønsker ikke, at der på gavlparker kan opsættes LED skiltning og baggrundsbelyste bannere som reklame for skolen for at undgå lys- og lydgener.

I forhold til bemærkninger er det forvaltningens vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt, at der skabes større afstand mellem naboer og placeringen af vejforløbet mod det vestlige skel. Dette åbner dertil op for, at der kan etableres et beplantningsbælte, som foreslået. Det skal bemærkes, at forvaltningen anbefaler, at der åbnes op for placering af et beplantningsbælte, men det er ikke et krav, da der ikke er handlepligt.

Derudover er der som opfølgning på bemærkninger udarbejdet skyggediagrammer, der dokumenterer, at der ikke er en væsentlig påvirkning. Skyggediagrammerne medtages i lokalplanen

Med henblik på lydforhold, så reguleres d af miljøloven.

Ovenstående giver anledning til følgende ændringsforslag

<i>Ændringsforslag</i>	<i>Fra</i>	<i>Til</i>
<i>A – på side 22</i>		<i>Nyt afsnit:</i> ”Jernbaneloven Byggeri mv. skal være i overensstemmelse med jernbaneloven.”
<i>B – på side 25, 27 og 29</i>		Lokalplanforslagets kortbilag 2, 3 og 4 tilrettes, så den ny adgangsvej muliggøres.
<i>C – på side 8</i>		Ny § 9.7 ”Plantebæltet langs det vestlige skel skal bestå af tæt beplantning med hjemmehørende arter. Der kan anvendes bøg, navr, lærk, tjørn, liguster, buksbum, taks og/eller slåen.  Plantebæltet udlægges med en bredde på 5 meter, og kan anvendes som afskærmende beplantning.”
<i>D – på side 18</i>		Skyggediagrammer for påvirkningen af det vestlige skel, og redegørelse herfor, indsættes i lokalplanens afsnit om skyggekast.
<i>E – på side 7</i>	§ 8.7 ændres fra: Skiltning og reklamering skal foregå efter følgende retningslinjer: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ved adgangsvej kan der opstilles højst et pylonskilt ved hver indkørsel, der samlet oplyser om de institutioner, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt være 1 meter x 2,5 meter højt. Skilte skal placeres så de tilgodeser oversigtsforhold jf. § 5.1.</li> <li>• Der kan inde i lokalplanområdet opstilles henvisningsskilte til</li> </ul>	§ 8.7 ændres til: Fritstående- og facadeskiltning skal foregå efter følgende retningslinjer: Ved adgangsvej kan der opstilles højst et pylonskilt ved hver indkørsel, der samlet oplyser om de institutioner, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt være 1 meter x 2,5 meter højt. Skilte skal placeres så de tilgodeser oversigtsforhold jf. § 5.1. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der kan inde i lokalplanområdet opstilles henvisningsskilte til områdets funktioner og institutioner.</li> <li>• Belysning af skilte må ikke virke blændende og skal</li> </ul>

	områdets funktioner og institutioner.	afpasses i styrke efter det generelle belysningsniveau i området. <ul style="list-style-type: none"><li>• Lysende skilte skal udføres som transparente bogstaver eller logo på mørk baggrund.</li><li>• Blinkende eller animeret skiltning må ikke finde sted.</li></ul>
--	---------------------------------------	--

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

Indstillingsbilag med skema til indsigelser

## **Punkt 6: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0813-72 Ved Lykkegårdsvej og kommuneplantillæg 44**

16/2212

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet forslag til kommuneplantillæg 44 og lokalplan 0813-72, Ved Lykkegårdsvej – et offentligt område.

Baggrunden for lokalplanen er at kunne imødekomme et ønske om at opføre en børneinstitution (børnehave og vuggestue og lokaler til gæstedagpleje) og tilknyttede lokaler med et samlet etageareal på op til 3.000 m<sup>2</sup>, med mulighed for plads til 300 børn.

Området opdeles i delområder for byggeriet, lejepladsområdet og for område med naturpræg. Lokalplanen viser principper for disponering af bebyggelsen, parkeringsarealer og institutionens friarealer.

En del af området skal kunne anvendes til offentligt parkeringsareal eller andre offentlige formål.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 44, Ved Lykkegårdsvej – område til offentligt formål fremlægges offentligt i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0813-72 Ved Lykkegårdsvej – et offentligt område fremlægges offentligt i 8 uger.

### **Sagsfremstilling**

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

Plan- og Boligudvalget vedtog 13. juni 2016 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis. Dog er der åbnet op for, at der kan bygges op til 3.000 m<sup>2</sup> institutions byggeri i stedet for de 2.800 m<sup>2</sup>. Ændringen er foretaget ud fra en planfaglig vurdering af, at grunden kan indeholde 3.000 m<sup>2</sup> byggeri, og dermed skabes der en max. ramme for fremtiden.

Ændringen er foretaget efter nærmere drøftelse med bygherrerådgiver om udbudsmaterialet.



#### *Politiske fokusområder m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at yde den bedste service over for borgerne med det formål at sikre rammevilkårene for udviklingen af Kolding Kommune som en attraktiv bosætnings- og vækstkommune.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på byggeri, der forholder sig til den omgivende bebyggelse og har en hensigtsmæssig disponering.

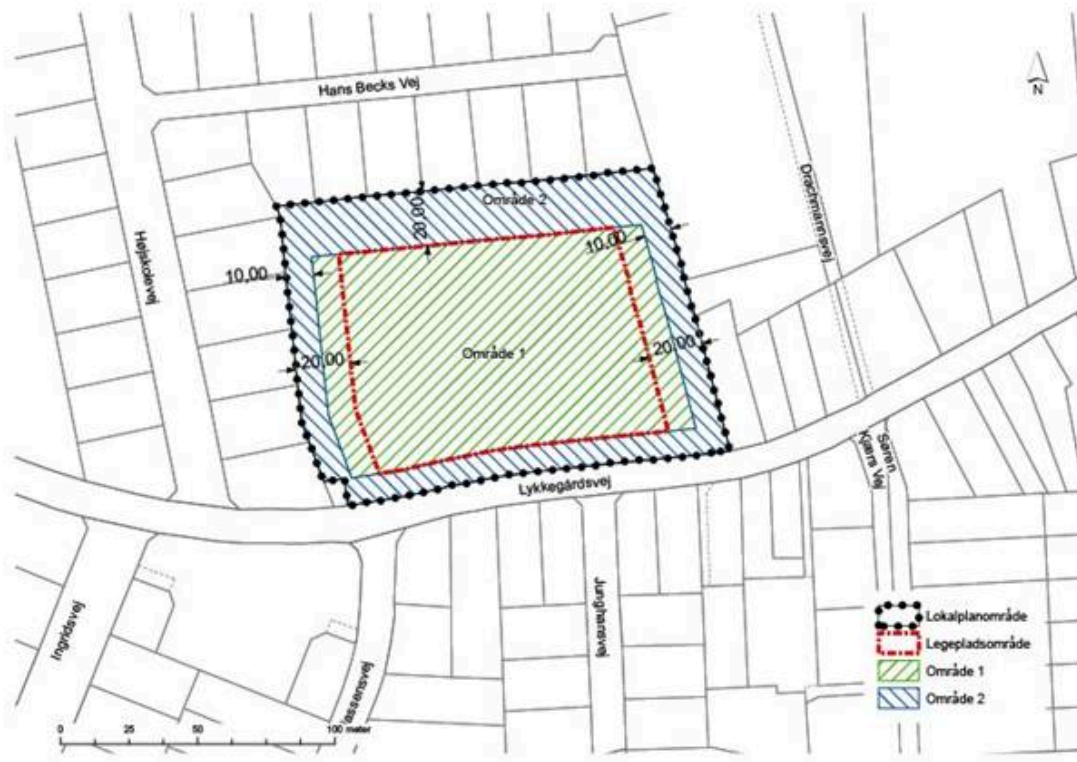
Arkitekturstrategien vil blive anvendt i forhold til udbuddet, i forhold til at fastsætte rammerne for bebyggelsen og principperne i disponering af området.

Genanvendelse af byggematerialer er en del af Kolding Kommunes bæredygtighedsprofil, og der forsøges at genanvende materialer fra de bygninger der bliver nedrevet.

#### *Baggrund og formål*

Børne- og Uddannelsesudvalget har i foråret anmodet By- og Udviklingsforvaltningen om at igangsætte planarbejdet for den ny institution ved Lykkegårdsvej. Baggrunden er at samle et antal institutioner i en ny central beliggenhed på Lykkegårdsvej.

Lokalplanens formål er at sikre, at en ny bebyggelse til børneinstitutioner kan opføres hensigtsmæssigt i forhold til vejadgang, af- og pålæsning og lege- og opholdsarealer. Lokalplanen skal give mulighed for et institutionsbyggeri til op til 300 børn.



### Planforhold

Området er omfattet af rammebestemmelser for enkeltområde 0813-B3, Kirstineminde i Kommuneplan 2013-2025, som er udlagt til boligområde. Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der ændrer området til offentligt område, som muliggør institution. Kommuneplantillægget optager 3 bygninger i området på listen over bygninger der er bevaringsværdige.

### Indkaldelse af idéer og forslag

Der har været indkaldt til idéer og forslag i perioden fra den 2. marts -16. marts 2016. Der indkom ingen ideer og forslag i høringsperioden.

### Lokalplanens indhold

Forslaget til lokalplan 0813-73 omfatter hele matr. nr. 950b, Kolding Markjorder 3. afd. Området er i alt på ca. 15.604 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet er beliggende centralt i bydelen Seest. Området afgrænses af Lykkegårdsvej, og boligområdet ved Højskolevej og Hans Becks Vej, samt kolonihaveområdet ved Drachmannsvej.

Hovedindholdet i lokalplanen er:

- At give mulighed for etablering af en vuggestue, daginstitution, gæstedagpleje og lignende virksomhed,
- At give mulighed for nye tilkørselsforhold langs Lykkegårdsvej,
- At give mulighed for at del af området mod vest kan anvendes til andre offentlige formål, så som parkeringsområde og lignende.

### Anvendelse

Anvendelsen som offentligt område med mulighed for institution for børnehave, vuggestue, dagpleje og lignende. Der gives derudover mulighed for andre offentlige formål så som parkeringsområde og lignende for nærområdet.

### Bevaring

I forbindelse med planarbejdet, er træer i området vurderet som bevaringsværdige idet de giver området karakter. Derudover er 3 bygninger i området vurderet som bevaringsværdige i kommuneplanen, men lokalplanen gør det muligt, at bygningerne kan fjernes til fordel for nyt institutionsbyggeri.

### Arkitektur (disponering og bebyggelse)

Der er fastsat bestemmelser for byggeriets omfang og materialer, som forholder sig i skala til nærområdets bebyggelse. Disponeringen forholder sig områdets terræn, som ligger i to niveauer, hvor bebyggelsen placeres på det øvre niveau, og det naturprægede område ligger i det nedre niveau, der grænser op til boligbebyggelsen mod nord, øst og vest.

#### *Grønne områder*

Lokalplanområdet har et grønt område, som er udpeget som et delområde med naturpræg. Området med offentlig adgang vil kunne opnå et øget sammenhæng med den omkringliggende bydel.

#### *Klimatilpasning*

Befæstelsesgraden er fastsat på baggrund af, at institutionen er beliggende ved en åbent-lav boligbebyggelse. Der stilles krav om regnvandsbede ved etablering af parkeringspladser.

#### *Trafik og Parkering*

En institution i området vil betyde en forøgelse af trafikken i nærområdet. Området skal kunne indrettes med af- og påstigningsområde, så krydsende trafik kan reduceres, og dels tilføres mulighed for gode rammer for cyklister.

Der sikres mulighed for, at der kan etableres parkeringspladser, for nærområdet og institutionen, med et større antal parkeringspladser end det krav, der stilles til institutionen alene.

På trods af en øget trafikmængde grundet en kommende institution, er det vurderingen, at Lykkegårdsvej kan håndtere trafikmængden. Generelt set er trafikmængden på Lykkegårdsvej faldet efter det for 2-3 år siden ikke længere var lovligt at tilkøre krydset ringvejskrydset Tøndervej/Vr. Ringgade fra Lykkegårdsvej, hvorfor vejen ikke længere er så attraktiv som gennemkørselsmulighed som tidligere. Derfor giver mertrafikken i forbindelse med den nye institution ikke umiddelbart give anledning til udvidelse af krydset ved Eliassensvej.

#### *Miljøforhold*

Der er i lokalplanen taget højde for, at institutionens legepladser kan placeres inden for et område, der ligger 20 meter fra de omkringliggende boligejendomme, og dermed overholde de vejledende støjgrænser.

Der er i området registreret forurening. Forureningen er kortlagt og vil kunne fjernes i forbindelse med opførelse af institutionsbyggeriet.

#### *Miljøscreening*

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

#### *Tidsplan*

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring i 8 uger i perioden 19. december 2016 – 13. februar 2017.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 13. marts 2017.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

Kommuneplantillæg 44 - Forslag til PBU.pdf

Lokalplan 0813-72 - Forslag - 09-12-2016

## **Punkt 7: Kondemnering af boligen Eliassensvej 50, Kolding**

16/13353

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen har, på baggrund af en henvendelse fra beboeren af boligen Eliassensvej 50, 6000 Kolding, fået foretaget en besigtigelse af ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen blev der konstateret skimmelsvamp og en del opfugtede konstruktioner.

Forvaltningen vurderer med baggrund i den udfærdigede rapport, at indeklimaet i boligen Eliassensvej 50, 6000 Kolding, er forbundet med sundhedsmæssig risiko på grund af fugt og skimmelsvamp i et omfattende omfang. Synligt skimmel anslås, at udgøre ca. 3 m<sup>2</sup>, endvidere må der erfaringsmæssigt forventes skimmelvækst i områder bag tapet og fodpaneler i de øvrige meget opfugtede og våde vægge.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at, der nedlægges forbud mod beboelse i boligen Eliassensvej 50, 6000 Kolding med virkning fra den 15. januar 2017,

at, såfremt forvaltningen finder en erstatningsbolig, afholder Kolding Kommune flytteomkostningerne,

at, såfremt lejer selv finder en bolig, ydes der en engangsgodtgørelse til flytteomkostninger til beboeren af boligen på op til 10.000 kr.

Godtgørelsens størrelse er fastsat ud fra en sammenligning fra tidligere sager, hvor der er ydet et grundbeløb på 10.000 kr. + 5.000 kr. pr. barn.

### **Sagsfremstilling**

Dansk Miljørådgivning har, på vegne af Kolding Kommune, den 9. august 2016 besøgt boligen beliggende Eliassensvej 50, 6000 Kolding. Der blev ved besigtigelsen konstateret synlige tegn på skimmelsvamp i stuen. Omfanget af skimmelsvamp var ikke ubetydelig.

Ved besigtigelsen blev der udtaget prøver i stuen. Prøverne er efterfølgende blevet analyseret. Analyseresultatet viste, at der var forekomst af skimmelsvamp i alle prøver.

Ud fra prøverne og det samlede omfang af skimmelangreb, skønnes det at ophold og beboelse i boligen kan udgøre sundhedsfare, hvilket er i strid med byfornyelsesloven (LBK nr. 1228 af 03.10.2016).

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

Ejer oplyser telefonisk den 29. september 2016, at han ikke påtænker at skimmelsanere boligen.

Kommunen har, jævnfør byfornyelseslovens kapitel 9 (LBK nr. 1228 af 03.10.2016), pligt til at nedlægge forbud mod benyttelse af boliger (kondemnering), når det vurderes, at fortsat benyttelse kan være forbundet med sundhedsfare.

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

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

Såfremt forvaltningen finder en erstatningsbolig, afholder Kolding Kommune flytteomkostningerne.

I tilfælde hvor lejer selv finder en erstatningsbolig, kan kommunen som alternativ til genhusningsudgifterne, yde en engangsgodtgørelse, jævnfør § 68 stk. 2 i byfornyelsesloven (LBK nr. 1228 af 03.10.2016). 50 % af udgifterne refunderes fra staten via byfornyelsesmidlerne. Hertil kommer udgifterne til tinglysning.

I tidligere sager, er der blevet ydet et grundbeløb på 10.000 kr. samt 5.000 kr. pr. barn.

Såfremt der skulle ske en tilstrækkelig og dokumenteret afrensning inden den 15. januar 2017, vil forvaltningen ikke gennemføre kondemneringen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

DMR-rapport Eliassensvej 50, 6000 Kolding - 2016-0800-134 2016-08-26 DMR-Rapport Eliassensvej 50, 6000 Kolding.pdf

## Punkt 8: Prioritering af restmidler fra pulje til byfornyelse 2016

16/4980

### Resumé

Plan- og Boligudvalget besluttede den 10. oktober 2016 at meddele tilsagn om støtte til byfornyelse og boligforbedring af 27 ejendomme. Efterfølgende har ejerne af 7 ejendomme meddelt, at de ikke ønskede at udnytte tilsagnet om støtte.

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at returnidlerne fra disse ejendomme tildeles andre ejendomme, der lever op til Plan- og Boligudvalgets kriterier for tilsagn om støtte efter Byfornyelsesloven samt, at der afsættes et beløb, til straks anvendelse i forbindelse med, at boligejere henvender sig om støtte til nedrivning af faldefærdige boliger.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles tilsagn om støtte efter byfornyelsesloven til byfornyelse og boligforbedring af følgende ejendomme:

Bramdrupvej 14, udskiftning af tag til oprindeligt  
udsende kr. 82.620

Favstrupvej 50, mertilsagn til udskiftning af vindues-  
bænke til original format samt trappereparation kr. 50.000

Bjerndrup Landevej 15, genopretning af fundamenter,  
udbedring af skadet murværk samt indgangsparti  
(inkl. Byggeskadeforsikring og tinglysning) kr. 365.234

Oprettelse af pulje til nedrivning af faldefærdige  
bygninger kr. 127.745

At forvaltningen bemyndiges til, at anvende de sidste restmidler i puljen til nedrivning af faldefærdige bygninger, når forvaltningen løbende modtager henvendelser og klagesager i forbindelse med faldefærdige ejendomme.

### Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget besluttede den 10. oktober 2016 at meddele tilsagn om støtte til byfornyelse til 27 ejendomme samt til nedrivning af 2 ejendomme.

Efterfølgende kontaktede forvaltningen ejerne af ejendommene, der havde fået tilsagn om støtte og forespurgte, om ejerne fortsat ønskede at udnytte det tildelte tilskud.

Forvaltningen har været i dialog med samtlige ejere.

Forvaltningen har dog fået den tilbagemelding fra 7 ejere, at de ikke ønsker at udnytte tilsagnet.

På følgende ejendomme ønsker ejeren ikke at udnytte tilsagnet:

Ejlersvej 4, Kolding  
Kongensgade 10, Christiansfeld  
Langforte 1, Stepping  
Vestergade 8, Vamdrup  
Vestergade 28, Vamdrup  
Vestergade 38, Vamdrup  
Zahnsgade 40, Kolding

Der har været forskellige tilbagemeldinger fra ejerne, hvorfor de ikke ønskede at udnytte tilsagnet - herunder at en ejendom er under bobehandling i forbindelse med dødsfald, at ejer ikke ønskede at efterkomme de af udvalget opsatte

kriterier for tildeling af støtte samt, at tilskuddet ikke svarede til forventningerne.

På baggrund af den manglende udnyttelse af tilsagnet, er der opregnet et restbeløb på kontoen for byfornyelse. Restbeløbets størrelse er desuden forøget yderligere, idet Aarhus Kommune har overdraget en del af deres ordinære ramme til byfornyelse (Statsstøtte) på kr. 220.000 til Kolding Kommune.

Restbeløbet udgør kr. i alt 625.599 kr.

Med baggrund i restbeløbet har forvaltningen gennemgået de indkomne ansøgninger, i henhold til kriterierne for tildeling af støtte.

Der udløses forskellige støtteprocenter fra staten på anlægssummen i forbindelse med de enkelte bygningskategorier, vekslende fra 30% ved private udlejningsboliger til 50% ved private ejerboliger, desuden ydes der ekstraordinær støtte i forbindelse med fredede- og bevaringsværdige bygninger, hvor støtten er på 75 % af anlægsbeløbet. Statsstøtten beregnes på baggrund af det beløb, kommunerne bidrager med til den enkelte bygning.

Af de bygningsejere, der havde vist interesse for at komme i betragtning i forbindelse med eventuelle restmidler, har kun en ejendom, Bramdrupvej 14, tilpasset projektet i forhold til udvalgets kriterier. På de resterende ejendomme har der ikke været tilkendegivelser af, at der ville ske en tilpasning af projekterne, til kriterierne for tildeling af støtte.

Forvaltningen har gennemgået ansøgningerne og vurderet på hvilke ejendomme, hvor et ekstra beløb skaber størst værdi i forhold til kriterierne for tildeling af støtte, særligt med fokus på at understøtte bygningernes bevaringsmæssige værdi, lokale betydning og bevaring.

Forvaltningen anbefaler derfor,

at der meddeles tilsagn til Bramdrupvej 14 til udskiftning af tag og reetablering af gesims.

at der meddeles mertilsagn på ejendommen Favstrupvej 50, til udskiftning af vinduesbænke til original format og reparationer af udvendige trapper.

at der meddeles tilsagn til Bjerndrup Landevej 15, som forvaltningen siden sidste års byfornyelse har været i dialog med vedrørende støttekriterier og projektforslag.

at restbeløbet på kontoen til byfornyelse afsættes til brug for støtte til nedrivning af faldefærdige boliger, med en maksimal støtte på kr. 50.000 pr. ejendom, dog maksimal 50 % af udgifterne til nedrivning.

Forvaltningen har løbende henvendelser fra bygningsejere der anmoder om tilskud til nedrivning af faldefærdige boliger.

Puljen kan være med til at sikre en hurtig nedrivning af faldefærdige boliger, i forbindelse med ejeren viser interesse for at fjerne disse, hvilket kan have en positiv effekt i lokalområderne.

Den skematiske oplistning ser således ud:

Bramdrupvej 14	tilsagn (inkl. Tinglysning)	kr. 82.620
Favstrupvej 50	mertilsagn	kr. 50.000
Bjerndrup Landevej 15	(tilsagn på kr. 350.000 + Byggeskadeforsikring m.v.)	kr. 365.234
Pulje til nedrivning af faldefærdige bygninger		kr. 127.745
I alt		kr. 625.599

Alle tilsagn afholdes af anlægsbudgettet til Byfornyelse.

**Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

Godkendt.

## **Bilag**

Bilag 1 til dagsordenen den 12-12-2016

## **Punkt 9: Stillingtagen til budgettvist i afd. 732-0, Mølleparken Lejerbo**

16/16776

### **Resumé**

Lejerbo Kolding har ved henvendelse af 21. oktober 2016 anmodet Kolding Kommune som tilsynsmyndighed med det støttede byggeri om at afgøre en tvist mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsmødet i afd. 732-0 Mølleparken vedr. afdelingens budget for 2017. Kommunen har ligeledes modtaget henvendelse fra en beboer i afdelingen.

Det er jf. almenboliglovens § 42 henlagt til kommunen at træffe endelig afgørelse om budgettvister mellem boligorganisationens bestyrelse og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet. I henhold til delegerings- og kompetencefordelingsplanen er det Plan- og Boligudvalget, der har beslutningskompetencen.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at driftsbudgettet for 2017 som indebærer en huslejestigning på 2,65 % svarende til 156.000 kr. for afd. 732-0 Mølleparken godkendes.

### **Sagsfremstilling**

#### *Baggrund*

Lejerbo Kolding har ved henvendelse af 21. oktober 2016 anmodet Kolding Kommune som tilsynsmyndighed med det støttede byggeri om at afgøre en tvist mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsmødet i afd. 732-0 Mølleparken vedr. afdelingens budget for 2017. Kommunen har ligeledes modtaget henvendelse fra en beboer i den pågældende afdeling.

Afdelingen består af 78 familieboliger, der er opført i 2004.

Efter gældende regler skal budgettet for afdelingen godkendes af afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet. Såfremt budgettet indeholder udgiftsposter, som beboerne ikke kan godkende, kan de nægte at godkende budgettet. I tilfælde af en sådan budgettvist skal boligorganisationens bestyrelse indbringe tvisten for kommunen, som jf. almenboliglovens § 42 træffer den endelige administrative afgørelse om budgettvister mellem boligorganisationens bestyrelse og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet. Beslutningen kan således ikke indbringes for anden administrativ myndighed. I henhold til delegerings- og kompetencefordelingsplanen er det Plan- og Boligudvalget, der har beslutningskompetencen.

Når en budgettvist indbringes for kommunen, skal kommunen sikre sig at forvaltningslovens regler er overholdt inden der træffes afgørelse. Dette indebærer, at parten som ikke har indbragt sagen skal have mulighed for at udtale sig, såfremt der fremkommer nye oplysninger. Hvis det er afdelingsmødet, der har afvist budgettet mod afdelingsbestyrelsens anbefaling, vil afdelingsbestyrelsen optræde som partsrepræsentant for afdelingsmødet.

I det fremlagte budget for 2017 er der lagt op til en gennemsnitlig huslejestigning i afdelingen på 2,65 %, svarende til i alt 156.000 kr. Af referatet fra afdelingsmødet fremgår det, at Lejerbo over for afdelingsmødet har oplyst, at den budgetterede husleje-forhøjelse skal ses i sammenhæng med, at afdelingen har faldende renteindtægter, færre indtægter fra vaskeriet i afdelingen, ligesom tilbageførte overskud fra tidligere år er faldende.

Afdelingsbestyrelsen har på budgetmøde den 30. maj 2016 godkendt budgettet, men på afdelingsmødet den 16. august 2016 blev afdelingens driftsbudget for 2017 nedstemt med stemmetallene 8 blanke, 14 ja og 34 nej. Budgettet blev nedstemt med den begrundelse, at det var uoverskueligt og ugenomsigtigt, ligesom der var en utilfredshed med de samlede udgifter til legeplads samt den budgetterede leje-forhøjelse pga. forøgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Lejerbos organisationsbestyrelse har på møde den 5. oktober 2016 besluttet at følge budgetoplægget for 2017, som Lejerbos administration har udarbejdet for afdelingen, og at sagen sendes til kommunen, som træffer den endelige administrative afgørelse om budgettet skal fastholdes. Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Forvaltningen har på den baggrund rettet henvendelse til afdelingsbestyrelsen, der optræder som repræsentant for afdelingsmødet og fremsendt materialet, som kommunen har modtaget fra Lejerbo i sagen. Afdelingsbestyrelsen har meldt tilbage, hvordan bestyrelsen oplevede mødet, herunder at der inden afstemningen om budgettet var flere beboere,

som udtrykte deres utilfredshed med huslejestigningen, uden der kom egentlige ændringsforslag. Der fremkom ikke nogen fælles begrundelse fra afdelingsmødet for afvisningen af budgettet, hvorimod en række enkeltpersoner ytrede sig om, at budgettet var uoverskueligt, at man var imod legepladsen og at man ikke ville have huslejestigninger, hvilket også fremgår af referatet fra mødet. Afdelingsbestyrelsen vurderer ikke, at disse argumenter er tungtvejende nok til at kunne betvivle nødvendigheden af huslejestigningen.

#### *Vurdering og begrundelse*

Det fremgår af almenboliglovens § 45, stk. 1, at den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler fastsættes således at den til enhver tid giver afdelingen mulighed for af sine indtægter, at afholde de udgifter, der er forbundet med driften nu og på sigt, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser. Der er altså tale om en balancelaje.

Med henvisning til begrundelsen for afdelingsmødets nedstemning af budgettet bemærkes følgende:

#### *Ad. "budgettet er uoverskueligt og uigennemskueligt"*

Det er af Lejerbo oplyst, at budgettet er opstillet og fremlagt i henhold til gældende regler og i øvrigt på samme måde som tidligere år og som for boligorganisationens øvrige afdelinger.

#### *Ad. "utilfredshed med de samlede udgifter til legeplads"*

Lejerbo har oplyst, at der er udarbejdet en rapport, der vurderer på legepladssikkerheden, og på baggrund af rapporten er der indhentet en pris på ca. 40.000 kr. på udbedring af de påtalte sikkerhedsforhold. Idet der skal bruges ca. 40.000 kr. på at "lovliggøre" legepladsen, der er over 10 år gammel og hvor flere af de øvrige legeredskaber er under nedbrydning og planlagt udskiftet inden for en kortere årrække, har bestyrelsen bedt om indhentning af en pris på udskiftning af hele legepladsen. I den 10-årige vedligeholdelsesplan er der budgetteret med en udgift på 200.000 kr. til ny legeplads, mens det indhentede tilbud lyder på ca. 110.000 kr. Lejerbo har vurderet, at det økonomisk set er mere hensigtsmæssigt at udskifte hele legepladsen på en gang frem for at anvende 40.000 kr. her og nu og så at udskifte hele legepladsen inden for en kort årrække. Det forhold at legepladsen er blevet 90.000 kr. billigere end forudsat i vedligeholdelsesplanen er ikke unormalt, idet der i vedligeholdelsesplanen er tale om budgetterede beløb, hvor der naturligt vil være plusser og minusser på de enkelte poster.

#### *Ad. "utilfredshed med den budgetterede lejeforhøjelse pga. forøgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse"*

Afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse ligger under benchmark, hvorfor de årlige henlæggelser øges i henhold til den 10-årige vedligeholdelsesplan for afdelingen. Desuden skal det bemærkes, at den budgetterede lejeforhøjelse ikke udelukkende kan henføres til forøgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, men skal ses i sammenhæng med, at afdelingen har faldende renteindtægter, færre indtægter fra vaskeriet i afdelingen, ligesom tilbageførte overskud fra tidligere år er faldende. Ud af den samlede lejeforhøjelse for afdelingen på ca. 156.000 kr. kan i alt ca. 93.000 kr. henføres til færre indtægter på ovenstående poster.

På baggrund af ovenstående er det forvaltningens vurdering, at afdelingens budget for 2017 bør godkendes, da budgettet efter forvaltningens opfattelse, og som oplyst af Lejerbo, er udarbejdet efter gældende regler med henblik på at skabe balance i afdelingens indtægter og udgifter nu og på sigt.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

Godkendt.

## **Punkt 10: Orientering om implementering af Prisme 2015**

15/17823

### **Resumé**

Kolding Kommune startede som pilotkommune implementeringen af økonomisystemet Prisme 2015 i oktober 2015 med driftsstart 1. november 2016. Der har i forbindelse med driftsstarten været nogle udfordringer.

### **Sagen behandles i**

Miljøudvalget, Teknikudvalget, Plan- og boligudvalget og Kulturudvalget.

### **Forslag**

By – og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Fujitsu som er leverandør af Kolding Kommunes centrale økonomisystem Prisme, forespurgte i 2015 om Kolding Kommune ville være pilotkommune på en ny version kaldet Prisme 2015. Implementeringsfasen blev igangsat i oktober 2015, med en forventning om driftstart i foråret 2016, driftsstart blev udskudt til 1. november 2016.

Det centrale økonomisystem Prisme 2015 blev sat i drift pr. 1. november 2016 med følgende moduler:

*Kreditor (betaling til leverandør)*

*Finans (regnskab/budget)*

*Debitor (opkrævninger)*

*Indkøb*

Alle moduler blev sat i drift på en gang i hele kommunen, da det ikke var muligt at starte et modul op af gangen lige som det ej heller var muligt at ”rulle” systemet ind med opstart i enkelte afdeling/forvaltning først. Det var ej heller muligt at køre sideløbende drift mellem Prisme 2015 og Prisme 2009 (den tidlige version) i en overgangsperiode.

Der har siden driftsstart den 1. november 2016, været store udfordringer i forhold til at betale leverandørfakturaer. Der har og er mange forskellige typer af fejl og årsager til, at bilag stopper i processen og ikke kan færdigbehandles, så udbetalingen til leverandøren kan ske, ligesom der er udfordringer i forhold til at få systemet til at ”tale sammen” med div. fagsystemer som eksempel forvaltningens ressourcestyringssystem Elbek & Vejrup.

I By- og Udviklingsforvaltningen har der i hele perioden været stor fokus på, at der bliver betalt fakturaer til leverandøren og borgere. Fra 1. november 2016 har økonomimedarbejderne arbejdet med behandling af fakturaer, hjulpet forvaltningens brugere samt været i den fælles hotline for hele Kolding Kommune i et forsøg på at dæmpe konsekvenserne af følgevirkningerne.

Trods det ekstra fokus, hvilket forvaltningen har på at afhjælpe følgevirkningerne, har forvaltningen, som de øvrige forvaltninger, et betydeligt antal fakturer, hvor betalingsfristen er forfaldende.

Da der forud for opstart af Prisme 2015 var en overgangsperiode, hvor det ikke var muligt at indlæse fakturere, der vil derfor være fakturer tilbage fra den 13. oktober 2016, som ikke er betalt.

Der arbejdes ligeledes med indlæsning af filer fra eksterne systemer bl.a. fra SD (lønninger), Elbek & Vejrup, KMD mfl. Udfordringerne med implementeringen af det centrale økonomisystem Prisme 2015 betyder også, at det ikke har været muligt at trække en økonomistatus over dette års forbrug siden udgangen af september.

I forhold til debitorsystemet er der ligeledes udfordringer, hvilket består i indlæsning af data. For By- og Udviklingsforvaltningen drejer det sig om ejendomsskat, P-afgifter, byggesagsgebyr, miljøgebyr og interne regninger fra Driften. Der arbejdes med løbende at løse disse udfordringer og få opkrævninger ud til de gældende tidsfrister.

### **Beslutning Miljøudvalget den 05-12-2016**

Godkendt, idet sagen fremsendes til orientering i Økonomiudvalget.

### **Beslutning Teknikudvalget den 05-12-2016**

Godkendt.

**Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

Godkendt.

**Beslutning Kulturudvalget den 14-12-2016**

Taget til efterretning

# Punkt 11: Konsekvenser af budget 2017, anlæg og drift, ændringsforslag

16/8039

## Resumé

Beskrivelse af konsekvenserne for Ejendoms- og Boligpolitik af det vedtagne budget 2017 for ikke medtagne ændringsforslag.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen fremlægger konsekvenser af det vedtagne budget 2017.

Nedenstående ændringsforslag under Drift blev ikke medtaget i det vedtagne budget 2017:

(1.000 kr.)

<b>Drift</b>	2017	2018	2019	2020	Note
Analyser i forlængelse af ny planlov	250	250			1

Af nedenstående fire ændringsforslag under Anlæg blev ét forslag medtaget fuldt ud (note 2), ét forslag delvist medtaget (note 5), mens to forslag ikke blev medtaget (note 3 og 4) i det vedtagne budget 2017:

(1.000 kr.)

<b>Anlæg</b>	2017	2018	2019	2020	Note
Renoveringspulje til den eksisterende, almene boligmasse		1.000	1.000	1.000	2
Pulje til støjdæpende tiltag i Kolding Midtby	1.000	1.000	1.000	1.000	3
Digital kommuneplan	500				4
Grundkapitalindsud til små almene familieboliger målrettet flygtninge og andre almene boligprojekter		10.000	15.000		5

*Note 1:*

*Analyser i forlængelse af ny planlov*

Ændringsforslaget vedrører igangsætning af en landskabskortlægning i kommunen, som indebærer en revision af de værdifulde landskaber, der ikke er blevet revideret i en årrække.

Behovet for at kigge på landskaberne er yderligere aktualiseret af udspillet til den nye Planlov, hvor en nærmere analyse og vurdering af de værdifulde landskaber vil være en forudsætning for, at kommunen kan udpege fremtidige udviklingsmuligheder indenfor kystnærhedszonen.

Forvaltningen foreslår, at kortlægningen prioriteres ind som en del af basisopgaven med igangsætning i efteråret 2017, da det vil være helt afgørende for udvikling i kystnærhedszoner, at vi får igangsat kortlægningen.

*Note 2:*

*Renovering af den eksisterende almene boligmasse*

Forslaget om at afsætte 1 mio. kr. pr. år fra 2018 blev medtaget i budget 2017, og det bevirker, at der nu er afsat midler til medfinansiering af renoveringsprojekter i den eksisterende almene boligmasse.

*Note 3:*

*Pulje til støjdæmpende tiltag i Kolding Midtby*

De mange boligprojekter og udvikling af Kolding Bymidte nødvendiggør etablering af støjdæmpende foranstaltninger. Ændringsforslaget blev ikke prioriteret til budget 2017. Det første projekt var tiltænkt etablering af en støjskærm ved banen ned mod Klostergården som et fælles projekt med Domea til i alt 1,6 mio. kr. med 50/50 finansiering. Da Klostergårdsprojektet er blevet forsinket grundet afklaring af forhold vedrørende p-kælder og køb af private ejendomme foreslås det, at ændringsforslaget fremføres til budget 2018.

*Note 4:*

*Digital kommuneplan*

Det har længe været et stort ønske at arbejde med digitalisering af planer – herunder kommuneplanen. Formålet er blandt andet at skabe større tilgængelig for borgerne og bedre overblik over planernes delelementer. Ændringsforslaget blev ikke prioriteret og indsatsen må udskydes.

*Note 5:*

*Grundkapital til små almene familieboliger målrettet flygtninge og andre almene boligprojekter*

Ændringsforslaget blev delvist medtaget i budget 2017 idet der blev afsat i alt 20 mio. kr. til grundkapitalindsat fordelt med henholdsvis 10 mio. kr. i 2018 og 10 mio. kr. i 2019. Der arbejdes videre med udmøntning af de puljemidler, som kommunen har fået tildelt fra staten sammen med de afsatte midler budgettet – og i et tæt samarbejde med de almene boligorganisationer. Der henvises til statussag på nærværende dagsorden.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

Godkendt.

## Punkt 12: Bevillingsnoter Ejendoms- og Boligpolitik

16/8039

### Resumé

Der er for Ejendoms- og Boligpolitik nedenstående bevillingsnoter i forbindelse med budget 2017.

- Stepping, Ødis og Skanderup, byggemodning
- Boliger til unge med særlige behov

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsnoterne tages til efterretning.

### Sagsfremstilling

Nedenfor er oversigt over bevillingsnoterne for Ejendoms- og Boligpolitik.

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

		Note
Stepping, Ødis og Skanderup, byggemodning	<p>Det pålægges By- og Udviklingsdirektøren at udarbejde forslag til:</p> <p>12 grunde i Stepping, hvor lokalplan er lavet men køb af areal og byggemodning mangler.</p> <p>Borgmestervænget i Ødis, etape 2, hvor lokalplan, køb af areal og byggemodning mangler.</p> <p>Ejersmindevej i Skanderup, hvor lokalplan, køb af areal og byggemodning mangler.</p> <p>Forslaget skal fremsendes som ændringsforslag til budget 2018.</p> <p>Forslaget forelægges Økonomiudvalget senest ultimo 2. kvartal 2017.</p>	1
Boliger til unge med særlige behov	<p>Det pålægges by- og udviklingsdirektøren i samarbejde med senior- og socialdirektøren at tage kontakt til AAB med henblik på at undersøge muligheden for, at AAB køber den gamle tennishalsgrund mellem Levisonsvej og Dyrehavegårdsvej.</p> <p>Arealet anvendes til opførelse af de ca. 30 boliger for unge med specielle behov, der er beskrevet i Senior- og Socialforvaltningens overblik og boligbehov af 20. maj 2016.</p> <p>Projektet skal ses i sammenhæng Kameliahuset og Levisonsvej, hvor AAB er driftsherre. Grundprisen, der i øvrigt skal ses i sammenhæng med det samlede</p>	2

salgsbudget, bruges til hel eller delvis dækning af kommunens grundkapitalindskud.

Note 1:

*Vedr. Stepping:*

Forslaget om jordkøb i Stepping medtages som ændringsforslag til budget 2018 (Økonomiudvalget). Forhandlingerne afventer indtil videre.

*Vedr. Ødis:*

Der arbejdes pt. med en lokalplan for Ødis, som skal overføre landsbyen til byzone. Lokalplanens vedtagelse er en forudsætning for, at der kan ske byudvikling i Ødis. Det forventes, at lokalplanen kan endeligt vedtages i efteråret 2017. Forvaltningen vil tage en indledende kontakt til ejeren af det pågældende areal primo 2017 og drøfte muligheder og vilkår for kommunens køb af arealet, når plangrundlaget er på plads. I den forbindelse skal det afklares, hvornår der skal foretages arkæologiske forundersøgelser.

*Vedr. Skanderup:*

En udvikling af landsbyen Skanderup vil kræve overførsel af landsbyen til byzone. Da der er store landbrugsbedrifter rundt om Skanderup må det forventes, at byudvikling kan skabe interessekonflikter, som skal afklares inden en eventuel planlægning igangsættes. Såfremt der bliver tale om en meget begrænset udvikling i form af huludfyldning, kan det overvejes at afvente vedtagelsen af den nye Planlov, som introducerer begrebet ”omdannelsesbyer” – men henblik på en vurdering af, om Skanderup kan komme i betragtning til dette.

Note 2:

Forvaltningen er i tæt dialog med flere boligselskaber – herunder AAB om etablering af små, billige boliger, som kan målrettes flygtninge – men også kan bringes i spil til andre målgrupper. I forhold til budgetnoten, har forvaltningen kort drøftet emnet med AAB og det er aftalt, at mulighederne skal drøftes nærmere. Behovet for boliger til unge med specielle behov vil afhænge af, hvor mange boliger fra puljen af små, billige boliger, der kan målrettes til samme målgruppe. Det foreslås, at forvaltningen fortsætter dialogen med AAB om budgetnoten i løbet af foråret 2017, og at der til budget 2018 klagøres et ændringsforslag med grundkapitalindskud, når det samtidig er afdækket, hvilket antal boliger, der er behov for. AAB har peget på det privatejede areal syd for Byparken, som en mulig lokalitet til opførelse af boligerne.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

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 Udviklingsforvaltningen foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

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

- Mundtlig orientering om status vedr. Engbo i Hejls

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

Orienteringspunkt vedr. Glasvej 2, Vamdrup

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

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016**

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.

<i>Arrangement</i>	<i>Deltagere</i>
Offentliggørelse af vinderprojektet for Christiansfeld gamle skole den 9. december 2016	

### Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-12-2016

Drøftet. Asger Christensen og Mølle Lykke Nielsen deltog i arrangementet for Christiansfeld gamle skole den 9. december 2016.