

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 20-02-2017

Mødedato Mandag d. 20. februar 2017 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

Endelig vedtagelse af helhedsplan for Kolding by.....	3
Fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg 58 - Øst for Vejlevej.....	7
Ansøgning om dispensation fra de vejledende støjgrænser i lokalplan 0111-13, Ndr. Ringvej.....	10
Tilsagn, skema A - til 24 almene familieboliger, Eltang.....	12
Ny ansøgningsrunde til pulje til etablering af midlertidige flygtningeboliger.....	15
Ansøgning om særlige udlejningskriterier i afdeling 10, Vestager Almind - Boligselskabet Kolding.	17
Anmodning om samtykke til benyttelse af ejerlejlighed til midlertidig benyttelse efter Boligreguleri	19
Kondemnering af boligen beliggende Dalbygade 12, 6000 Kolding.....	21
Orienteringspunkter.....	23
Orientering fra formanden.....	24
Deltagelse i aktiviteter.....	25

Punkt 1: Endelig vedtagelse af helhedsplan for Kolding by

14/14063

Resumé

Helhedsplanen er udarbejdet af Kolding Kommune med inddragelse af interne og eksterne interessenter.

Helhedsplanen sætter fokus på byrum og bevægelser igennem byen, så Kolding by kan være en attraktiv by med mennesket i centrum.

Helhedsplanen for Kolding Bymidte har været offentlig fremlagt i perioden 26.08.2016 - 21.10.2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde By- og Udviklingsforvaltningen modtaget 8 bemærkninger fra borgere, Arkitektopia og Business Kolding.

Herudover har der været møder med et testpanel, som har givet deres mening til kende om gode mødesteder, møde med City Kolding, Visit Kolding og Business Kolding samt fra Borgmesterens erhvervstænk tank.

Bemærkningerne har givet anledning til mindre rettelser.

Sagen behandles i

Plan og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at byrådet godkender forslag til helhedsplanen for bymidten og offentliggør helhedsplanen med foreslåede rettelser, beskrevet nedenfor og nummereret 1 – 11

at forvaltningen prioriterer igangsætning af de sidst i sagsfremstillingen nævnte projektområder

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget vedtog den 8. august at offentliggøre forslaget i 8 uger. Offentliggørelsen er sket i perioden fra kulturnatten fredag den 26.08.2016 - 21.10.2016. Som en del af offentlighedsfasen blev der midlertidig indrettet en bibliotekspark ved Sneglen suppleret med udstilling af plancher på biblioteket.

Politiske fokusområder, strategier m.m.

Helhedsplanen understøtter Bylivsstrategien og Arkitekturstrategien. Helhedsplanen skal fungere som bindeled fra de overordnede strategier til den konkrete fysiske planlægning som kommuneplan og lokalplaner.

Helhedsplanens indhold

Helhedsplanen gennemgår en række centrale emner, som er væsentlige for bymidtens struktur fremadrettet.

Det gælder følgende emner:

1. En sammensat by - funktioner og samspil
2. En fast struktur - form og bebyggelse
3. Gode byrum - en invitation til byliv
4. Forbindelser på tværs af byen
5. Klima - det grønne og blå
6. Mobilitet

I forhold til en sammensat by, så omhandler det de funktioner, der er i bymidten og hvordan samspillet er omkring disse funktioner. Det skal sikres, at en række forskellige aktiviteter og funktioner kan placeres i bymidten, og der skal arbejdes med, hvordan sammenhængen mellem disse funktioner skal være.

En del af byens struktur er, hvordan bebyggelse former og afgrænser byen, hvor det er vigtigt, at byggeri og omdannelse skal ske i respekt for de eksisterende byrum og bygningsstrukturen. Nyt og gammelt skal spille sammen.

Kolding by har mange forskellige byrum, som er vigtige for at sikre mere byliv. Der er identificeret 18 byrum af forskellig karakter. De spænder over ældre markante byrum, passager og overgangszoner til nyere byrum. Fælles for dem alle er, at man oplever, at der ikke er én bestemt plads, der er mere vigtig end andre, hverken i kraft af størrelse eller funktion.

Kvalitetsmæssigt og i udformning er der ikke den store variation. Der peges også på, at 2 byrum ved Nicolai Plads/Vestertorv og Banegårdspladsen er særlig byrum med potentiale for omdannelse.

For at bevæge sig rundt i byen og sikre forbindelser mellem byrummene, er det vigtigt at have fokus på forbindelser på tværs af byen. Kolding bymidte skal være attraktiv at bevæge sig rundt i, om man kommer for at shoppe, gå i teateret, spise på restaurant eller blot går en tur. Forbindelserne skal være sammenhængende og lede den besøgende på rette vej. Nogle af de nord-sydgående forbindelser skal bringe mere natur ind i byen.

Klimaforandringerne påvirker Kolding by, hvorfor klimasikring og klimatilpasning skal indgå i tæt samspil med byudviklingen. De 10 klimaprojekter for Kolding by er derfor en del af helhedsplanen.

Det er vigtigt at kunne komme rundt i byen i bil, på cykel og på gåben. Derudover skal det være muligt at parkere. Der skal derfor være et tæt samspil mellem helhedsplanen og mobilitetsplanlægning. I helhedsplanen er der medtaget centrale forbindelser og der er peget på potentielle nye parkeringsmuligheder.

Fokusområder

Helhedsplanen peger på 6 helt centrale byudviklingsområder, og hvor planen opstiller principper for udviklingen. Disse principper skal ses som afsættet for en efterfølgende dialog om realisering af disse områder. Dette bl.a. i forhold til dialog med developere og investorer.

Udviklingsområderne er:

1. Nicolai Plads og Borchs gård
2. Ålegården
3. Byparken
4. Campusområdet
5. Banegårdspladsen
6. Inderhavnen og Gimbel

Bemærkninger

Arkitektopia og Business Kolding har fremsendt meget konkrete bemærkninger om tekstjusteringer, som gennemgås i vedhæftede notat. En del af bemærkningerne foreslås indarbejdet i helhedsplanen og disse fremgår af nedenstående skema.

Business Kolding har derudover følgende 2 overordnede betragtninger:

- De anbefaler, at der kommer større fokus på at definere og udvikle det differentierende, det nyskabende, det banebrydende som kan give Kolding midtby en klar profil, der er kendt langt ud over bygrænsen. De tænker at "en klar profil der differentierer Kolding fra konkurrencen" bør være en målsætning i sig selv, og at dette differentierende bør gennemsyre alle de i øvrigt udmærkede forslag til ændringer og udvikling i de eksisterende elementer (veje, grønne arealer, rekreativt, veje, passager, broer, tunneller osv.).
- Detailhandel og detailhandelsomsætning bør spille en langt mere væsentlig rolle. Det skal være et tydeligt mål, at der skal omsættes mere, og elementerne i planen skal understøtte rammerne for et stærkt, levende handelsliv.

Forvaltningen skal i forhold til Business Koldings bemærkninger bemærke følgende:

Det er forvaltningens vurdering, at visionen Kolding - Vi designer livet, er og skal være den klare profil, som der skal bygges videre på. Dette skal indgå i det videre arbejde. Der er et klart samspil mellem Kolding Kommunes vision og helhedsplanen. Det vurderes dog, at det ikke giver anledning til ændringer i helhedsplanen.

Forvaltningen er enig i, at der skal være fokus på detailhandlen, men vurderer ikke, at det skal være en del af helhedsplanen. Formålet med helhedsplanen er at sætte fokus på bymidtens rammer og forbindelser, som så igen kan være med til at understøtte detailhandlen. Detailhandlen forventes i stedet at skulle behandles gennem en særskilt temaplanlægning, når den nye planlov er endelig vedtaget.

Herudover er der kommet 5 yderligere bemærkninger til planen, og der er udarbejdet en samlet opdatering af de gule post-it, som anonymt kunne sættes op ved plancheudstillingen på biblioteket. Ingen af disse har givet anledning til ændringer.

Bemærkningerne fremgår af bilag.

Endelig har der været afholdt møder med City Kolding, Visit Kolding og Business Kolding samt et testpanel om gode mødesteder. Helhedsplanen har også været drøftet på borgmesterens erhvervstænketank. Opsummering af disse møder indgår i samme bilag og er inspiration til det videre arbejde med implementering af helhedsplanen.

I det andet vedhæftede notat er redegjort nærmere for, hvordan hver enkelt indsigt foreslås behandlet.

Generelt set har offentlighedsfasen sat fokus på vigtige emner og indsatser, som forvaltningen anbefaler skal indgå i det videre arbejde med bymidten og virkeliggørelse af helhedsplanens retninger og fokusområder.

De væsentligste opmærksomhedspunkter for offentlighedsfasen er

1. Parkering og forbindelser skal forbedres,
2. Der ønskes fokus på Søndergades indretning og rolle fremadrettet,
3. Detailhandlen skal understøttes,
4. Der skal arbejdes med klar profil for Kolding by, hvilket forvaltningen vurderer er et fokus på udmøntning af Kolding - Vi designer livet.

Ændringsforslag

Ændringsforslag	Ændring
1. S. 6	Følgende tilføjes under mål: ”at samle op på regler om facader og skilte
2. S. 6	2 første mål er en gentagelse, og det ene fjernes.
3. S. 10	Følgende to punkter foreslås tilføjes mål: Fortsætte styrkelsen af åen som en af byens autentiske styrker. Styrke sammenhængen mellem inderhavnen og bymidten.
4. S. 20	Følgende tilføjes under mål: ”Der skal være fokus på at forstærke eksisterende byrum”.
5. S. 26	Gitte Juuls projekt ”15 broer over Kolding Å” trækkes frem som et eksempel til pkt. 5
6. S. 29	I billedteksten til kortet nævnes Kærlighedsstien og aftenforbindelsen gennem gågaderne.
7. S. 30	Følgende tilføjes under mål: ”En forskønnelse af hovedindfaldsvejene”.
8. S. 38	Side 38. Øverste billede skiftes ud. Midterste billede tilføjes tekst om, at den grønne træække også virker som barriere.
9. S. 11	Tekst i afsnit 2 tilføjes. Den fysiske planlægning skal sikre fleksibilitet til disse forandringer.
10. S. 24	Første afsnit i kapitlet Handelsgaderne tages ud

11. S. 47	Teksten ændres til innovationsmiljø.
-----------	--------------------------------------

Implementering

Kolding bymidte skal styrkes og udvikles som en væsentlig del af kommunens identitet. Med mennesket i centrum skal vi skabe rammer, der gør det nemt at bevæge sig rundt i og rart at opholde sig i bymidten.

Helhedsplanen skal indgå i kvalificering af små som store vejprojekter, vedligehold og nye udviklingsprojekter, som investorer bringer til byen.

Alle projekter i bymidten skal ses i sammenhæng med de overordnede mål og principper som helhedsplanen indeholder.

Helhedsplanen peger på konkrete steder, hvor man ved større eller mindre ændringer kan opnå bedre sammenhæng og dermed en bedre oplevelse af byen.

De største kræver ny lokalplanlægning, investorer og har forholdsvis lange tidshorisonter. Andre udpegninger går på mindre justeringer, der for norges vedkomne kan justeres i forbindelse med almindelig vedligeholdelse eller udbredes i forbindelse med geografisk nærtliggende projekter.

I første omgang foreslår forvaltningen konkret, at der i 2017 arbejdes med helhedsplanens mål og principper for udvikling ved følgende projekter:

1. Bypark Ø – Kolding central Park. Koordinering af en række projekter og ideer i området, som skal sikre at der skabes et grundlag for et klimaprojekt, vejudvidelse, parkering, boligudbygning m.m.
2. Banegårdspladsen – mini masterplan for den fremadrettede indretning af området som helhed
3. Søndergade – klimaprojekt kombineret med omdannelse og udvikling af byrummet/gaden

Herudover foreslås det, at der indledes et samarbejde omkring udvikling af inderhavnen sammen med Kolding Havn.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 20-02-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Indsigelser helhedsplan for bymidten

Helhedsplan for Kolding by PBU 8. august.pdf

Punkt 2: Fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg 58 - Øst for Vejlevej

14/8310

Resumé

Forslag til kommuneplantillæg 58 omfatter et blandet erhvervsområde med enkelte boliger og store uddannelsesinstitutioner øst for Vejlevej i Kolding.

For at sikre områdets attraktivitet for virksomheder, uddannelsesinstitutioner og beboere, er der behov for en revision af anvendelsesbestemmelser og udbygningsmulighederne i den gældende planlægning.

Forslaget indeholder mindre ændringer i kommuneplanens rammedel således, at der i større omfang end hidtil åbnes mulighed for serviceerhverv, vækst- og iværksættervirksomheder, områder til fælles faciliteter for både uddannelser, virksomheder og beboere i området.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 58 fremlægges offentligt i 8 uger.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillæg 58 er kategoriseret som et B-kommuneplantillæg jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget sendes i offentlig høring.

I starten af planlægningsarbejdet blev der gennemført forudgående foroffentlighed, da der var forventninger om udarbejdelse af en plan af principiel betydning (en helhedsplan), som så skulle behandles af byrådet.

I processen har det vist sig, at kommuneplantillægget alene indebærer mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider med planens hovedprincipper, og derfor kan kategoriseres som B-kommuneplantillæg.



Luftfoto med afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget.

Politiske fokusområder m.m.

Kommuneplantillægget understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde 2016-2017 i forhold til erhvervsområder, hvor der lægges særligt vægt på at modernisere de ældre erhvervsområder, så de tilpasses til den erhvervsstruktur, der er aktuel nu og i fremtiden – bl.a. til iværksættervirksomheder. Der er samtidig fokus på at understøtte sammenhæng og samarbejde mellem uddannelsesinstitutioner og erhvervsliv.

Baggrund og formål

Plan- og Boligudvalget vedtog den 10. juni 2014, at igangsætte en planproces for en helhedsorienteret udvikling af erhvervs- og uddannelsesområderne i den Nordlige Bydel. Planlægningen understøttede daværende fokusområde i Plan- og Boligudvalgets politik: Omdannelse og udvikling af erhvervs- og uddannelsesområderne øst for Vejlevej i ”Campus Nord”.

Den 9. marts 2016 blev Plan- og Boligudvalget orienteret om status for planlægningsarbejdet.

Området omfattet af kommuneplantillægget er udviklet over en lang periode som et blandet erhvervsområde med enkelte boliger og store uddannelsesinstitutioner. Erhvervslivet er under forandring og behovene har ændret sig.

Forvaltningen har gennemført en dialogproces med relevante aktører i området. Især uddannelsesinstitutionerne er kommet med ønsker og input til den kommende udvikling af området. Private investorer har endvidere henvendt sig til forvaltningen med konkrete ønsker om et revideret plangrundlag. De er ønsket, at der i større grad åbnes op for detailhandel med pladskrævende varegrupper og for erhvervsbyggeri i den nordlige del af området omfattet af kommuneplantillægget. Ved Bertram Knudsens Vej ønskes mulighed for boligbyggeri i form af både tæt-lav og etagebebyggelse.

For at sikre områdets attraktivitet for virksomheder, uddannelsesinstitutioner og beboere, er der primært behov for en revision af anvendelsesbestemmelser og udbygningsmulighederne i den gældende planlægning. Det vurderes derfor at være det mest hensigtsmæssige, at forenkle den oprindeligt påtænkte helhedsplan til en justering af kommuneplanens rammedel. Ikke desto mindre er der fortsat tale om en helhedsorienteret tænkning om bydelens udviklingsmuligheder.

Kommuneplantillæg 58 fastlægger ikke retlige bindinger for grundejere i området, men skal løbende følges op af lokalplanlægning. Eksisterende lokalplaner skal efter behov ophæves, således at den nye planlægning kan realiseres.

Indkaldelse af idéer og forslag

I perioden fra den 4. til den 18. februar 2016 blev der indkaldt ideer og forslag til planlægningen og der er indkommet ni henvendelser. De indkomne forslag vedrører primært ønsker om, at erhvervsanvendelse fortsat kan være i området og om, at der åbnes op for detailhandel. Der er endvidere forespurgt om mulighed for ungdomsboliger og sports- og fritidsfaciliteter i forbindelse med uddannelserne.

De indkomne ønsker blev så vidt muligt tilgodeset ved bestemmelser om en bred anvendelse fra uddannelse og fritid til erhverv. For at forebygge eventuelle miljøkonflikter, kan der ikke åbnes for yderligere boliger i erhvervsområdet. Det er heller ikke muligt at etablere detailhandel med dagli- og udvalgsvarer udenfor egentlige centerområder. Skemaet over indkomne input og forvaltningens bemærkninger hertil er vedlagt som bilag.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget danner baggrund for en fleksibel og tidssvarende udvikling af erhvervs- og uddannelsesområdet. Der åbnes mulighed for nye funktioner i området, som tidligere ikke faldt naturligt ind i et erhvervsområde, så som serviceerhverv, vækst- og iværksættervirksomheder samt områder til fælles faciliteter for både uddannelser, virksomheder og beboere i området. Arealudlæg til butikker med pladskrævende varegrupper justeres ligeledes. Endvidere sikres der også et sammenhængende grønt og offentligt tilgængeligt område med naturpræg og en offentligt tilgængelig stiforbindelse fra C.F. Tietgens Vej til Skovvangen igennem naturområdet.

Ændringer i kommuneplanens rammedel omfatter rammeområder 0122-B1, 0122-B2, 0122-O1, 0122-O3, 0131-E1 og 0131-O1 i områdeplan 01 Nordlige bydel og fremgår af vedlagt forslag til kommuneplantillæg.

Punkt 3: Ansøgning om dispensation fra de vejledende støjgrænser i lokalplan 0111-13, Ndr. Ringvej

16/22212

Resumé

Plan- og Boligudvalget godkendte den 9. november 2015 lokalplan 0111-13 for Ndr. Ringvej. Lokalplanen giver mulighed for 96 boliger fordelt på 4 boligårne i op til 7 etager med en maksimal byggehøjde på 26 meter.

By- og Udviklingsforvaltningen har fra bygherrens side modtaget en ansøgning om dispensation fra de vejledende støjgrænser i forhold til altanerne, så disse kan opsættes uden komplet lukning af altanerne.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Konstitueret by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget tager stilling til, om der skal gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser til at undlade støjafskærmning af altanerne.

Nyt forslag

Konstitueret by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget tager stilling til, om der skal gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser til at undlade støjafskærmning af altanerne.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget godkendte den 9. november 2015 lokalplan 0111-13 for Ndr. Ringvej. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 96 boliger fordelt på 4 boligårne i op til 7 etager. Byggeriet bliver 26 meter højt.

Projektet muliggør derudover en trappe og rampeanlæg samt parkeringsetage, der placeres mellem boligårnene.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen har støjforhold været en særlig problemstilling, da området er støjbelastet af trafikstøj fra Ndr. Ringvej. I lokalplanens § 7.13 er det fastlagt, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser som udgangspunkt skal overholdes. Der stilles derfor krav om støjafskærmning på opholdsarealerne mellem boligerne. I forhold til altaner vil udgangspunkt ligeledes være, at der skal ske en afskærmning, hvis disse etableres. Afskærmning foreslås udført i armeret glas.

Efter lokalplanens godkendelse har forvaltningen haft en fortsat dialog med bygherre (Domea) om etablering af støjafskærmning på altanerne. I den forbindelse har det samtidig været drøftet, om der indenfor projektøkonomien var råderum til at etablere støjafskærmning af altanerne. Dette har været et særligt forhold, da der er tale om et alment boligprojekt, hvor den samlede økonomi skal holdes indenfor det afsatte rammebeløb.

Domea havde i projekteringsfasen fået udarbejdet en støjrapport, som fastlagde hvilke altaner, der skulle støjafskærmes fuldstændigt. Der var tale om fuldstændig afskærmning af i alt 9 altaner.

Med henblik på at gå efter den bedst mulige løsning i forhold til støjafskærmning blev det aftalt mellem Domea og forvaltningen, at støjafskærmningen af altanerne skulle være en del af udbuddet. Derefter kunne dialogen om løsningen fortsætte, når der havde været afholdt licitation, og det var afklaret, om afskærmningen kunne holdes indenfor projektøkonomien og rammebeløbet.

Det viste sig, at Domea fik et gunstigt licitationsresultat, som muliggjorde den fornødne afskærmning af de nederste altaner, svarende til en omkostning på i størrelsesordenen 500.000 kr. Forvaltningen fik i den anledning arkitekturteamet til at vurdere på byggeriets samlede udtryk, når en del af altanerne skulle inddækkes. Arkitekturteamet vurderede, at inddækningen – på trods af, at den ville påvirke det arkitektoniske udtryk på facaden – var en præmis for arkitekturen på det pågældende sted. På den baggrund aftalte forvaltningen og bygherren, at inddækningen skulle realiseres.

Efterfølgende blev forvaltningen i juni 2016 af Domea gjort bekendt med, at støjberegningen er fejlbehæftet, hvorfor bygherre får udarbejdet en ny støjberegning.

I november 2016 modtager Kolding Kommune en fornyet beregning af den fornødne afskærmning på baggrund af den nye støjberegning. Beregningen viser, at det er nødvendigt at støjafskærme 48 altaner via en komplet lukning for at sikre, at den vejledende støjgrænse på 58 dBA overholdes. En komplet lukning betyder, at der afskærms fuldstændigt med armeret glas, men der er mulighed for at åbne afskærmningen.

Prisen for lukning af altaner på de 4 blokke løber op i 62.335 kr. pr. altan svarende til i alt 2.992.080 kr. ekskl. moms. Fra denne pris skal fratrækkes de dele, som bygherre under alle omstændigheder skulle lave i form af glasværn, lydruder mm., som beløber sig til 683.330 kr. ekskl. moms. Den samlede merpris for inddækning af alle altaner udgør således 2.308.750 kr. ekskl. moms.

Bygherren vurderer, at det ikke er muligt at finansiere afskærmningen indenfor projektøkonomien og at det i givet fald ikke er muligt at overholde rammebeløbet. Bygherren har samtidig nævnt overfor forvaltningen, at der i forvejen er fordyrende betingelser for projektøkonomien i form af forureningsforhold, parkeringsdæk, tilbageholdelse af overfladevand mv., som presser projektøkonomien. På denne baggrund søger Domea dispensation fra kravet om at overholde de vejledende støjgrænser på altanerne. Alternativt vil bygherren se sig nødsaget til at fjerne altanerne fra projektet.

Forvaltningen kan oplyse, at bygherren med de afskærmende foranstaltninger på de terrænnære opholdsarealer mellem boligblokkene sikrer, at kravet om 15 % støjfri opholdsarealer er opfyldt i forhold til lokalplanens bestemmelser herom. Det har dog været forvaltningens udgangspunkt at alle opholdsarealer – også på altanerne – skal støjafskærms, så de vejledende støjgrænser overholdes.

I forhold til altanerne er der i projektet indtænkt støjafskærmning i form af glasværn og lydruder, men den nyeste støjrapport har dog vist, at en fuld inddækning er nødvendig, hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes.

I forhold til det arkitektoniske udtryk er det arkitekturteamets vurdering, at en fjernelse af altanerne fra projektet vil have væsentlige negative konsekvenser for byggeriets arkitektoniske fremtræden. Det kan således ikke anbefales at fjerne altanerne ud fra et arkitektonisk perspektiv.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Som opfølgning på Plan- og Boligudvalgets drøftelse den 9 januar 2017, har forvaltningen bedt bygherren om at foretage supplerende støjberegninger, som kunne klarlægge hvilke forskelle, der er i støjbilledet i dag- og aften timer samt i weekenden.

Støjberegningerne er vedlagt som bilag og illustrerer støjniveauet relativt mellem myldretid, dagtimer, aften og weekend.

Støjberegningen viser som forventet, at støjniveauet er højest i myldretiden og er lavere om aftenen og i weekenderne.

Resultaterne af beregningerne kan ses i bilaget. Det skal her nævnes, at de beregnede værdier ikke kan holdes op mod en grænseværdi, da grænseværdien er sat i forhold til et gennemsnit over hele dagen, og der her kun er kigget på enkelte perioder.

Illustrationerne i bilaget tjener således alene til at illustrere forskellen i støjniveauet mellem de fire perioder.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-01-2017

Udsættes til næste møde på en nærmere beskrivelse af variationen af støjbilledet hen over døgnet og i weekender.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 20-02-2017

Godkendt at der meddeles dispensation med den tilføjelse at det pålægges forvaltningen at tage dialogen med Domea om støj dæmpning på de mest udsatte altaner.

Bilag

Boliger Ndr. Ringvej - støj på altaner

Punkt 4: Tilsagn, skema A - til 24 almene familieboliger, Eltang

17/752

Resumé

Lejerbo Kolding, afd. 1236-0 har den 13. januar 2017 fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til etablering af 24 almene familieboliger på del af matr. nr. 5ai Eltang By, Eltang, beliggende Eltangvej 2, Kolding. Grundsælger er Kolding Kommune og købsaftalen er betinget af kommunens godkendelse af skema A og B.

Sagen behandles i

Plan-og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at Lejerbo Kolding's køb af del af matr. nr. 5ai Eltang By, Eltang, beliggende Eltangvej 2, Kolding, godkendes,

at skema A godkendes med en samlet anskaffelsessum inkl. energitillæg på 46.700.000 kr., svarende til 20.518 kr./m²,

at bygherre som minimum skal indhente 3 tilbud på byggelånsrente og kommunal garantistillelse. Tilbuddet skal medsendes ved ansøgning om godkendelse af skema B,

at Lejerbo's anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet godkendte den 30. januar 2017 at sælge del af matr. nr. 5ai Eltang By, Eltang, beliggende Eltangvej 2, Kolding til boligorganisationen Lejerbo Kolding afd. 1236-0 på betingelse af godkendelse af skema A og B.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 0541-11 "Ved Eltang – et boligområde" delområde 4. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i højst en etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsen skal fremstå som grupper på to til fire sammenbyggede huse.

Skema A

Lejerbo afd. 1236-0 ønsker tilsagn, skema A, til opførelse af 24 almene familieboliger på Eltangvej 2, Eltang.

Grundsælger er Kolding Kommune og grundarealet udgør ca. 11.515 m². Købesummen er aftalt til 3.906.000 kr. inkl. moms. De samlede grundudgifter er oplyst til 7.527.000 kr., svarende til 3.307 kr./m² inklusiv moms og tilslutningsafgifter til kloak, el, vand og varme.

Der påtænkes opført 24 familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 2.276 m², som fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
2	2
3	14
4+	8

2-rumsboligerne har et areal på 72,5 m², 3-rumsboligerne har et areal på 90,5 m², og 4-rumsboliger har et areal på 108 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør 98 m².

I henhold til projekt materialet udføres alle boligerne i ét plan og opføres som dobbelthuse med gavlfacader ud mod fælles adgangsvej. Boligerne er orienteret så de mod vejen har åbne forhaver og privat parkering. Alle boliger har desuden private baghaver, der alle vender væk fra vejen og ud mod attraktive grønne områder. Arkitektonisk udføres boligerne med facader i driftsvenlige naturmaterialer i afstemte naturfarver og alle tage udføres med fald samt beklædes med tagpap.

Byggeriet udbydes i begrænset udbud i hovedentreprise.

Byrådet besluttede den 29. februar 2016, at boligorganisationerne i forbindelse med nybyggeri opfordres til at gøre brug af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i relevante udbud af bygge- og anlægsarbejder eller alternativt skal forklare baggrunden for ikke at benytte sådanne klausuler, ligesom boligorganisationerne forpligtes til at anvende arbejdsklausuler.

I forhold til brugen af sociale klausuler og arbejdsklausuler i nærværende projekt har Lejerbo oplyst, at man agter at stille krav om at der oprettes mindst 1 elevplads tilknyttet byggeriet, ligesom Lejerbo i forbindelse med kontraktindgåelsen kræver, at den udførende entreprenør skriver under på at ville overholde bestemmelser om sædvanlige løn- og arbejdsvilkår for de personer, som udfører arbejdet.

Byggeriet har forventet byggestart primo september 2017 og byggetiden er ca. 1 år med forventet aflevering ca. september 2018.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 46.700.000 kr., svarende til 20.518 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum holder sig inden for det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg. Den årlige husleje ved skema A anslås til 960 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter. Forbrugsudgifterne er anslået til ca. 143 kr. pr. m².

Den anslåede husleje pr. m² er på niveau med lejen for Domeas igangværende familieprojekt på Ndr. Ringvej, der er anslået til 939 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Lejerbo's igangværende familieboligprojekt på Kløvkær er oplyst til 955 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter.

Udgiftsfordelingen for projektet er følgende:

- Grundudgifter 7.527.000 kr.
- Entrepriseudgifter 32.934.000 kr.
- Omkostninger 5.512.000 kr.
- Gebyrer til offentlige myndigheder 727.000 kr.

Grundudgifterne udgør ca. 16 % af den samlede anskaffelsessum og holdes således under de anbefalede 20 %.

Den samlede anskaffelsessum finansieres med 88 % realkreditlån, 10 % kommunal grundkapital og 2% beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan således opgøres til 4.670.000 kr.

Når det støttede byggeri finansieres med lån, hvor der tinglyses pant i afdelingens faste ejendom, er det en betingelse for optagelse af lånet, at kommunen påtager sig en garantiforpligtigelse.

Den kommunale garantistillelse omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut.

Den endelige garanti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendelsen af skema C. Den kommunale garanti er en eventualforpligtigelse, som ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Lejerbo udbyder finansieringen og eftersender oplysninger om vilkår.

Da det bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, kan bygherre ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B og en eventuel budgetoverskridelse skal som udgangspunkt afholdes af bygherre fx via egenkapitalen.

Finansiering

Den kommunale grundkapitaludgift til projektet på 4.670.200 kr. forventes at forfalde til betaling i 2017. Finansiering består af for meget betalt husleje fra Kolding Kommune vedrørende lejeforhold på Kløverhøj på 4,5 mio. kr., der indtægtsføres under bolig- og ejendoms politik nettodrift med 4,5 mio. kr. Manko på 0,170 mio. kr. finansieres inden for det eksisterende budget vedrørende grundkapitalindskud.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 20-02-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 5: Ny ansøgningsrunde til pulje til etablering af midlertidige flygtningeboliger

16/5030

Resumé

Som følge af topartsaftalen mellem regeringen og KL fra marts 2016, blev der afsat en pulje på 150 mio. kr. til opførelse af midlertidige boliger.

Puljen blev opdelt i to ansøgningsrunder, hvoraf midlerne i den første runde er udmøntet. Kolding Kommune fik i den forbindelse tilsagn om tilskud på i alt 3.030.282 kr. fra puljen, som kommunen dog senere afstod fra at gøre brug af.

Den anden ansøgningsrunde er nu igangsat og ansøgningsfristen er den 6. februar 2017. Puljens størrelse er ved ansøgningsrundens start på 83 mio. kr., da ikke anvendte puljemidler fra første ansøgningsrunde er tilbageført til puljen og uddeles på ny.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Som et led i topartsaftalen mellem regeringen og KL fra marts 2016 blev der afsat en pulje på 150 mio. kr. samlet set for 2016 og 2017 til etablering af midlertidige boliger og ombygning af egnede tomme bygninger til flygtninge. Puljen er opdelt i to ansøgningsrunder, hvoraf midlerne i den første runde er udmøntet.

I henhold til beslutning på fællesmødet mellem Økonomiudvalget og Plan- og Boligudvalget den 23. maj 2016 ansøgte Kolding Kommune ved første ansøgningsrunde om 50 % tilskud til etablering af midlertidige boligtilbud på en række nærmere bestemte lokaliteter i kommunen med en samlet anlægssum på 10.635.000 kr., hvilket resulterede i at Kolding Kommune fik tilsagn om tilskud på i alt 3.030.282 kr. fra puljen.

Projekterne, som Kolding Kommune på daværende tidspunkt meldte ind var følgende:

- Etablering af yderligere ca. 33 værelser på Landerupgård til midlertidig indkvartering af op til ca. 66 flygtninge. Anslåede klargøringsudgifter ca. 295.000 kr.
- Etablering af ca. 16 værelser på Engbo til midlertidig indkvartering af op til ca. 32 flygtninge. Anslåede ombygnings- og renoveringsudgifter ca. 4.200.000 kr.
- Etablering af ca. 14 boliger/værelser på Bjælderbæk 10 til midlertidig indkvartering af op til ca. 28 flygtninge. Anslåede købs- og ombygningsudgifter ca. 6.140.000 kr.

Som en konsekvens af udviklingen i flygtningetilstrømningen besluttede Økonomiudvalget den 24. oktober 2016 at afstå fra at gøre brug af den udmeldte tilskudsramme til gennemførelse af ovenstående projekter.

Ny ansøgningsrunde

Ansøgningsrunden for 2017 er igangsat og ansøgningsfristen er den 6. februar 2017. Puljens størrelse er ved ansøgningsrundens start på 83 mio. kr., da ikke anvendte puljemidler fra første ansøgningsrunde er tilbageført til puljen og uddeles på ny.

Kolding Kommune har nu i en længere periode modtaget færre flygtninge end tidligere, hvorfor behovet for midlertidige boliger ligeledes er blevet mindre. Som en konsekvens af denne udvikling og for at nedbringe udgifterne til ledige midlertidige boliger har integrationsafdelingen derfor opsagt lejemalet på de allerede etablerede midlertidige boliger på Landerupgård.

Da der således ikke for øjeblikket er udfordringer med at boligplacere de flygtninge som kommunen modtager, og da der er gjort tiltag for at nedbringe antallet af eksisterende midlertidige boliger har forvaltningen vurderet, at der ikke er grundlag for at ansøge om tilskud fra 2017-puljen til etablering af nye midlertidige boligtilbud.

Det bemærkes, at såfremt der fremadrettet opstår behov for flere midlertidige boliger, kan der eventuelt gøres brug af yderligere ledige ældreboliger, som kommunen i forvejen bærer tomgangsudgifterne til som følge af den kommunale anvisningsret.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 20-02-2017

Godkendt.

Punkt 6: Ansøgning om særlige udlejningskriterier i afdeling 10, Vestager Almind - Boligselskabet Kolding

17/1685

Resumé

Boligselskabet Kolding har ansøgt Kolding Kommune om indgåelse af aftale om særlige udlejningskriterier i afdeling 10, Vesterager, Almind jf. almenboliglovens § 60. Aftalen sigter på at give borgere med en tilknytning til området fortrinsret til 75% af boligerne i afdelingen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der indgås en 4-årig aftale om særlige udlejningskriterier, som foreslået. Aftalen er gældende for maksimal 75 % af de ledige boliger i afdelingen.

Nyt forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår

at det på baggrund af en afvejning af de forskelligrettede hensyn som fremgår af sagsfremstillingen besluttet om den 4-årige aftale om særlige udlejningskriterier til 75 % af boligerne i afdeling 10, Vestager Almind skal godkendes,

at der tages en principiel politisk drøftelse af hvorvidt sådanne aftaler fremadrettet skal godkendes, herunder hvilke forhold der tillægges afgørende betydning.

Sagsfremstilling

Boligselskabet Kolding har ved henvendelse af 24. januar 2017 ansøgt Kolding Kommune om indgåelse af aftale om særlige udlejningskriterier for afdeling 10, Vesterager 3-95 i Almind.

En aftale som den foreslåede har hjemmel i almenboliglovens § 60 og kriterierne som fastlægges ved aftalen suspenderer derved de normale udlejningsregler, hvilket vil sige den almindelige venteliste.

Aftalen kan maksimalt omfatte 100 % af de ledige familieboliger i afdelingen afhængig af omfanget af den kommunale anvisningsret. Kolding Kommune har i henhold til den indgåede anvisningsaftale med boligorganisationerne anvisningsret på op til 25 % af boligerne, hvorfor der ansøges om fleksible udlejningskriterier for 75 % af boligerne i afdelingen efter følgende kriterier:

1. For at kunne få tildelt en bolig i afdeling 10, skal man optages på en særlig venteliste i Boligselskabet Kolding. Boligerne administreres og udlejes af Boligselskabet Kolding.
2. Personer der er bosiddende i Almind, postnummer 6051, og Viuf, postnummer 6052, eller har familiemæssig tilknytning til dette område i form af børn eller forældre, har fortrinsret til boligerne.
3. Når en bolig er ledig udlejes boligen ved først at tilbyde boligen til bosiddende medlemmer i afdeling 10, der er aktive på ventelisten. Derefter udlejes boligen til boligsøgende på den særlige venteliste for afdeling 10 i forhold til opskrivningstidspunktet.
4. Findes der ikke medlemmer på afdeling 10 venteliste, der ønsker den ledige bolig, udlejes der til ansøgere, der er opført på den almindelige venteliste, og udlejningen sker i disse tilfælde på normale vilkår.

Som begrundelse for ønsket om særlige udlejningskriterier i afdelingen anfører Boligselskabet Kolding, at det er et stort ønske fra boligselskabet, beboerne og borgerforeningen i Almind, at de foreslåede kriterier godkendes for derved at

forbedre mulighederne for at borgere i Almind og omegn kan blive boende i området ved f.eks. salg af deres nuværende bolig eller ved ønsket om tilbageflytning til området.

Når en aftale om udlejning efter særlige kriterier indgås samtidig med at kommunen benytter sin anvisningsret, får det indflydelse på mængden af boliger som kan udlejes efter den almindelige venteliste, ligesom aftalen må ikke hindre kommunen i at løse sine boligsociale opgaver for boligsøgende med et akut boligbehov.

Aftalen kan maksimalt indgås for en 4-årig periode og tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse. Der gælder ingen begrænsninger for de aftaler, der indgås. Aftalerne skal dog overholde internationale aftaler og konventioner om racediskrimination og menneskerettigheder, som Danmark har ratificeret, og nationale regler om forbud mod forskelsbehandling på grund af race. Det vil altså sige at der ikke kan indgås aftaler som negativt afgrænser bestemte grupper fra at få anvist en bolig.

Forvaltningen vurderer at aftalen er i overensstemmelse med gældende regler på området, ligesom aftalen ikke er til hindre for at kommunen kan løse sine boligsociale opgaver, idet den kommunale anvisningsret på op til 25 % af boligerne bibeholdes og vil blive anvendt efter behov.

I henhold til delegerings- og kompetencefordelingsplanen er det Plan- og Boligudvalget der har kompetencen til at godkende nye aftaler om fleksible udlejningskriterier.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Det er ikke muligt entydigt at fastslå konsekvenserne af en eventuel godkendelse af de ansøgte særlige udlejningskriterier i afdeling 10, da disse afhænger af den lokale efterspørgsel efter boligerne.

Konsekvenserne af aftalen vil således afhænge af i hvilket omfang der findes personer, bosiddende i Almind og Viuf eller som har en familiemæssig tilknytning til områderne, som ønsker en bolig i den pågældende afdeling. Såfremt der inden for den foreslåede fortrinsberettigede personkreds findes et større antal borgere som ønsker en bolig i afdelingen, vil dette potentielt kunne medføre at andre boligsøgende uden tilknytning til området kan blive afskåret fra at få en bolig i afdelingen. Til trods for at formålet med aftalen ikke er at afskære personer uden tilknytning til området fra at få en bolig i afdelingen, kan dette i sagens natur blive konsekvensen af at give andre boligsøgende med en tilknytning til området en fortrinsret til boligerne.

I det omfang der ikke inden for den fortrinsberettigede personkreds findes boligsøgende, som ønsker en bolig i afdelingen, er aftalen ikke til hindre for at andre boligsøgende kan få en bolig i afdelingen via den almindelige venteliste. I dette tilfælde kan der dog stilles spørgsmålstegn ved formålet og nødvendigheden af en sådan aftale.

Såfremt det derfor antages, at der vil være en stor efterspørgsel efter boligerne i afdelingen fra den fortrinsberettigede personkreds, vil beslutningen om hvorvidt aftalen skal godkendes altså bero på en afvejning mellem på den ene side ønsket fra boligselskabet, beboerne og borgerforeningen om at styrke lokalområdet gennem forbedrede muligheder for at blive boende i området, og på den anden side et princip om at alle borgere i videst muligt omfang skal have de samme muligheder for at få en bolig i afdelingen uanset tilhørsforhold til området.

Der ligger således op til en principiel politisk stillingtagen til hvorvidt sådanne aftaler fremadrettet skal godkendes, og eventuelt en drøftelse af hvilke forhold der i den forbindelse skal tillægges afgørende betydning.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 20-02-2017

Sagen udsættes for at få belyst konsekvenserne af aftalen.

Punkt 7: Anmodning om samtykke til benyttelse af ejerlejlighed til midlertidig benyttelse efter Boligreguleringslovens § 50

17/1728

Resumé

Kolding Kommune er blevet anmodet om samtykke til midlertidig benyttelse af ejerlejligheden, Svendborgvej 17, 1. th, 6000 Kolding, i henhold til Boligreguleringslovens § 50.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at Kolding Kommune meddeler samtykke til, at ejerne af ejerlejligheden, Svendborgvej 17, 1. th., kan tage boligen i brug til midlertidig benyttelse, samt at boligen efterfølgende af de samme ejere, på ny kan tages i brug til helårsbeboelse uden ansøgning om samtykke hertil fra byrådet.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget anmodning om samtykke til midlertidig benyttelse af ejerlejligheden Svendborgvej 17, 1. th, 6000 Kolding i henhold til gældende regler i Boligreguleringslovens § 50.

Ansøgerne er p.t. bosiddende i Albertslund, men ønsker inden for en kortere tidshorisont at flytte til Kolding. Ejerne har fremsendt følgende anmodning:

Jeg hedder Annemarie Wandt, og min mand og jeg ansøger hermed om at blive fritaget for bopælspligt i en periode. Vi har nu købt en ejerlejlighed i Kolding By, da vores datter bor med sin mand og 5 børn i Kolding. Som læge har hun meget behov for vores pasning af børnene. Min mand og jeg er begge aktive pensionister (61 og 65 år - tidl. skoleleder og ingeniør), og vores ønske er at komme til at bo i Kolding.

Men vi er desværre i den situation, at vores ældste søn på 42 år er stærkt psykisk handicappet (autisme m.m.) Han har gennem tiden boet i et beskyttet bofællesskab - dels boet for sig selv i egen lejlighed med støtte, men ingen af delene er tilstrækkeligt holdbare, da han har for store vanskeligheder. Vi bor i lbertslund, Galgebakken, - hvor vi nu har vores søn boende i et bygget fremlejemål i vores hus. Vores søn hører til i Albertslund, hvor kommunen også har taget sig utrolig godt af hans behov - de har bare p.t. ingen blivende foranstaltninger, der passer til ham.

Indtil videre er vi på den måde bundet til at have bopæl i vores hus i Albertslund - indtil der kommer en bedre og blivende løsning på min søns boligsituation. Tidsperspektivet er lidt uvist - men vi håber på og regner med at kunne flytte bopælen til Kolding i løbet af de næste par år. Lige nu er vi meget i Kolding, derfor vil det være virkelig rart at kunne få vores egen bolig.

Vi overtog lejligheden den 5. januar – og adressen er Svendborgvej 17, 6000 Kolding.

Ansøger er orienteret om, at ejendommen kun må anvendes af egen husstand tll midlertidig anvendelse.



Ejerlejligheden er i BBR registreret med 80 m² beboelse (2 vær.) samt 11 m² kælderrum. Ejendommen er opført i 1979.

Lovgivning

Kolding Kommune er omfattet af Lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Boligreguleringsloven).

Efter Boligreguleringslovens § 50 stk. 2, gælder, at kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke til, at en helårsbolig af boligens ejer tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, og at boligen efterfølgende af den samme ejer på ny tages i brug til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om samtykke hertil fra kommunalbestyrelsen.

Efter Boligreguleringslovens § 51 stk. 2, gælder at:

Er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Forvaltningens bemærkninger

Plan- og Boligudvalget har på møderne 11. januar 2016, 12. september 2016 og 10. oktober 2016, givet forhåndssamtykke i tre lignende sager, hvor en politiker samt to udenlandsdanskere ønskede samtykke efter Boligreguleringslovens § 52 stk. 2.

Sagen forelægges udvalget, da der ikke er givet delegation til forvaltningen.

Bestemmelserne i Boligreguleringslovens § 50 stk. 2, giver mulighed for, at ejeren af en helårsbolig, kan opnå samtykke til benyttelse af helårsboligen til sommerhus eller lignende midlertidig benyttelse.

Da det kun er ejeren af en helårsbolig, der kan opnå samtykke til midlertidig benyttelse og dermed ikke være omfattet af bopælspligten, og da boligen kun må benyttes af ejeren og der ikke må ske udlejning af boligen til sommerboligformål eller lignende, finder forvaltningen, at konsekvenserne ved at meddele samtykke er meget begrænsede.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 20-02-2017

Godkendt.

Bilag

Svendborgvej 17 - Ansøgning om samtykkeerklæring til midlertidig anvendelse.pdf

Punkt 8: Kondemnering af boligen beliggende Dalbygade 12, 6000 Kolding

16/11497

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har, på baggrund af en henvendelse fra lejer af boligen Dalbygade 12, 6000 Kolding, fået foretaget en besigtigelse af ejendommen. Besigtigelsen er foretaget af Dansk Miljørådgivning, på vegne af Kolding Kommune.

I forbindelse med besigtigelsen blev der konstateret skimmelsvamp samt fugtige ydervægge i køkken og stue.

Forvaltningen vurderer med baggrund i den udfærdigede rapport, at indeklimaet i boligen Dalbygade 12, 6000 Kolding er forbundet med sundhedsmæssig risiko på grund af fugt og skimmelsvamp i et omfattende omfang.

Synligt skimmel anslås at udgøre ca. 3 m², 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

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der nedlægges forbud mod beboelse i boligen Dalbygade 12, 6000 Kolding med virkning fra den 1. marts 2017, at forbuddet tinglyses på ejendommen, Kolding Kommune er påtaleberettiget og afholder tinglysningsomkostninger, at såfremt der skulle ske en tilstrækkelig og dokumenteret afrensning inden den 1. marts 2017, vil forvaltningen ikke gennemføre kondemnering.

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

at såfremt lejer selv finder en bolig, ydes der en engangsgodtgørelse til flytteomkostninger til lejer 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

Besigtigelsen er foretaget af Dansk Miljørådgivning, på vegne af Kolding Kommune. Besigtigelsen af boligen beliggende Dalbygade 12, 6000 Kolding er foretaget den 5. juli 2016. Der blev ved besigtigelsen konstateret synlige tegn på skimmelsvamp i køkkenet og stuen. Omfanget af skimmelsvamp anslås at være ca. 3 m².

Ved besigtigelsen blev der udtaget prøver i køkkenet og 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. Af partshøringen fremgår det, at ejer skal:

- fremsende en handle- og tidsplan for udbedring af de sundhedsfarlige forhold inden den 1. november 2016 og planen skal godkendes af Kolding Kommune.

- at ejeren inden den 15. januar 2017 skal fremsende dokumentation for det udførte arbejde.

Kolding Kommune har ikke modtaget ovenstående.

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.

I sundhedsstyrelsens vejledning af 20. juni 2008 om kommunernes mulighed for, at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum opdeles sundhedsfaren ved skimmelsvampeangreb i 3 niveauer:

Nærliggende sundhedsfare – niveau 1:

Skønnes den fortsatte benyttelse af beboelsen at være forbundet med nærliggende sundhedsfare, kan det være nødvendigt at kondemnere umiddelbart, da andet kan være sundhedsfagligt uforvarsligt. Fristen for fraflytning må dog aldrig overstige 6 måneder, når der er tale om nærliggende sundhedsfare, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 2, 1. pkt.

Sundhedsfare som ikke er nærliggende – niveau 2:

Vurderes der, at den fortsatte benyttelse af beboelsen vil være forbundet med sundhedsfare, som ikke er nærliggende, kan det, såfremt der ikke saneres inden for den givne frist, være nødvendigt at kondemnere. Fristen for fraflytning må overstige 6 måneder, da der er tale om ikke nærliggende sundhedsfare.

Sundhedsmæssig risiko/bagatelagtig – niveau 3:

Mindre skimmelsvampeangreb, der normalt ikke giver anledning til helbredsmæssige problemer og ikke kræver nærmere tekniske undersøgelser. Fugt- og skimmelsvampeskader bør dog ud fra et forebyggelsesmæssigt synspunkt udbedres, idet de kan udvikle sig til at give problemer.

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 nedtrapning 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.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 20-02-2017

Godkendt.

Bilag

DMR Rapport

Punkt 9: Orienteringspunkter

Resumé

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

1. Orientering om ny klagenævn – Planklagenævnet og Miljø- og fødevareklagenævnet
2. Kommuneplantillæg for Bypark Ø er påklaget til Planklagenævnet

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Fungerende by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 20-02-2017

Godkendt.

Bilag

Arbejdsklausuler m.v. overfor private firmaer der udfører arbejde for kommunen

Afslutning af byggesag, Kæmpes Ager 9, Vamdrup

Matrikulærsag - beplantningsbælte ved Mosevænget 12, Vamdrup

Lovliggørelse af garage/udhus, Goldbæk Alle 8, Kolding

Strandbakken 28, 6000 Kolding

Gravetilladelse ikke VVM-pligtig

Orientering om sag vedrørende Forslag om solidaritet mod fattigdom.

Punkt 10: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 20-02-2017

Godkendt.

Punkt 11: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

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

Sagsfremstilling

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

Aktivitet

Fællesmøde mellem PBU og boligorganisationerne den 16. januar 2017

Teknik & Miljø '17 den 25.-26. april 2017 i Horsens

Deltagere

*Poul Erik Jensen
Knud Erik Langhoff
Molle Lykke Nielsen
Benny Dall*

*Asger Christensen
Ea Haldan
Vestergaard
Knud Erik Langhoff
Molle Lykke Nielsen*

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 20-02-2017

Godkendt.