

Til Transport-, Bygnings- og Boligministeren

Sendt digitalt til
Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

bolig@tbst.dk

23. maj 2019 - Sagsnr. 18/37395 - Løbenr. 115735/19

Anmodning om udvidelse af såkaldt hårdt ghettoområde Munkebo

—

Kolding Kommune og boligforeningen Alfabo anmoder hermed om udvidelse af Munkebo, i medfør af Bekendtgørelse 1365, § 3 (Bekendtgørelse om afgrænsning af boligområder efter § 61 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v.).

Anmodningen sker som en del af parternes fremsendelse af en fælles udviklingsplan for Munkebo, der skal indfri det af ministeren dispenserede krav om nedbringelse af andelen af almene familieboliger i området til 60 pct. inden 2030.

Vurdering ift. dispenseret nedbringelseskrav

På baggrund af ministerens afgørelse, meddelt den 24. april 2019, har samarbejdspartnerne udarbejdet en udviklingsplan, der søger at balancere de forskellige værktøjer efter den samme overordnede målsætning, som parternes planarbejde har efterstræbt hidtil; *at området skal blive endnu mere attraktivt og velintegreret i forhold til den omgivende by.*

I den sammenhæng har parterne besluttet at udvide området, så der opstår mulighed for øget anvendelse af værktøjet privat fortætning, end de samlede overvejelser, som dispensationsansøgningen gav udtryk for.

Af ministerens afgørelse fremgår blandt andet følgende:

"I ansøgningen lægges der op til at bruge en kombination af redskaber, hvilket ses som hensigtsmæssigt, fordi Transport-, Bygnings- og Boligministeriet er enig i, at der er begrænsninger på anvendelsen af de enkelte redskaber i Munkebo. Transport, Bygnings og Boligministeriet vurderer dog, at redskaberne i større omfang end ansøgt kan anvendes for at efterleve lovens intention om at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet i fremtiden."

Den vurdering antages at have sammenhæng med styrelsens vurdering, der fremgår af det vedlagte notat fra styrelsen:

"Der foreligger imidlertid ikke argumenter for, at området ikke i højere grad end ansøgt, kan efterleve lovens intention om en betydelig nedbringelse af andelen af almene familieboliger. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har konstateret, at der er større muligheder for fortætning, og der vurderes også at være muligheder for at sælge boliger i området i større omfang, end det fremgår af den ansøgte procentsats. Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen vurderer derudover, at genhusningsopgaven ved salg af flere boliger end forslået vil kunne håndteres indenfor boligområdet.

Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen er enig i, at det kan være uhensigtsmæssigt at nedrive boliger i Munkebo i større omfang henset til, at boligerne er renoveret for få år siden, og at Kolding ligger i et område med vækst og efterspørgsel efter boliger. Ligeledes anerkendes det, at der er usikkerhed, om fortætning og salg af boliger i større omfang kan gennemføres på markedsmæssige vilkår. Det anerkendes også, at de almene familieboliger i Munkebo og Kolding Kommunes andet hårde ghettoområde Skovparken/Skovvejen samlet set udgør en betydelig del af de almene familieboliger i kommunen, hvilket vanskeliggør en tilpasning til lovens krav."

Kolding Kommune og Alfabo glæder sig over styrelsens tilkendegivelser vedrørende væsentligt øget anvendelse af nedrivning som et værktøj anvendt i den kontekst, Munkebo indgår i. Omvendt er parterne uenige i den vurdering styrelsen har foretaget i forhold til muligheder for større omfang af fortætning med private ejendomme i området. Som det fremgår af parternes dispensationsansøgning vil et øget byggeri i området aflede nogle arealmæssige udfordringer ift. blandt andet parkering, men også ift. en ny renovationsordning, der udrulles i disse år. Yderligere kan tilføjes at det ikke vil være hensigtsmæssigt, at den fremtidige udvikling i området undergraver de kvaliteter, området besidder i forvejen. Fx er områdets grønne profil og aktiverede udearealer nogle af de kvaliteter, der gør, at der er positiv søgning til boligafdelingen, ligesom den eksisterende etagebebyggelses højde og variation heri, er godt proportionaliseret i forhold til den omgivende by.

Af parternes dispensationsansøgning, fremsendt den 28. marts 2019, fremgik alternative scenarier for nedbringelse af andelen. Ud over kombination af virkemidler til nedbringelse i andel almene familieboliger til de ansøgte 70 pct. fremgik også 75 pct. og mere aktuelt 65 pct. Her var således vist alternative mulige nedbringelsesandele inden for området og i henhold til den anviste beregningsmetode.

Af ansøgningen fremgik også, at det er parternes overbevisning, at området maksimalt kan tilføres hvad der svarer til 80 nye private boliger, med de afledte arealbehov det medfører. Det maksimale omfang af anvendelse af privat fortætning inden for området blev brugt til at illustrere, hvordan værktøjet som en del af en samlet kombination, kunne nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. Med den tildelte dispensations mulighed for at udvikle området, så der i mindre grad eksperimenteres med de eksisterende kvaliteter, har Kolding Kommune og Alfabo revurderet kombinationen og skaleringen af værktøjer i forhold til procentsatsen.

Det er derfor parternes konklusion ud fra ovenstående overvejelser og vurderinger, at der skal ske en udvidelse af området. Dette begrundet i følgende:

1. at parterne samlet set finder det mere realistisk og hensigtsmæssigt, at der i forhold til det scenarie, der lå bag de ansøgte 70 pct., i mindre omfang sker en øget anvendelse af nedrivning, med mulighed for tilførelse af nye erhvervsarealer med særlig profil
2. at øget fortætning sker på de ubebyggede arealer, der ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende afgrænsning.

På arealet, som der udvides med, planlægges der for fortætning med, hvad der svarer til samlet 60 nye boliger og 4.450 m² nye erhvervsarealer, men forudsat at de 12 boliger og 3.500 m² erhvervsarealer sker på de arealer, som området udvides med.

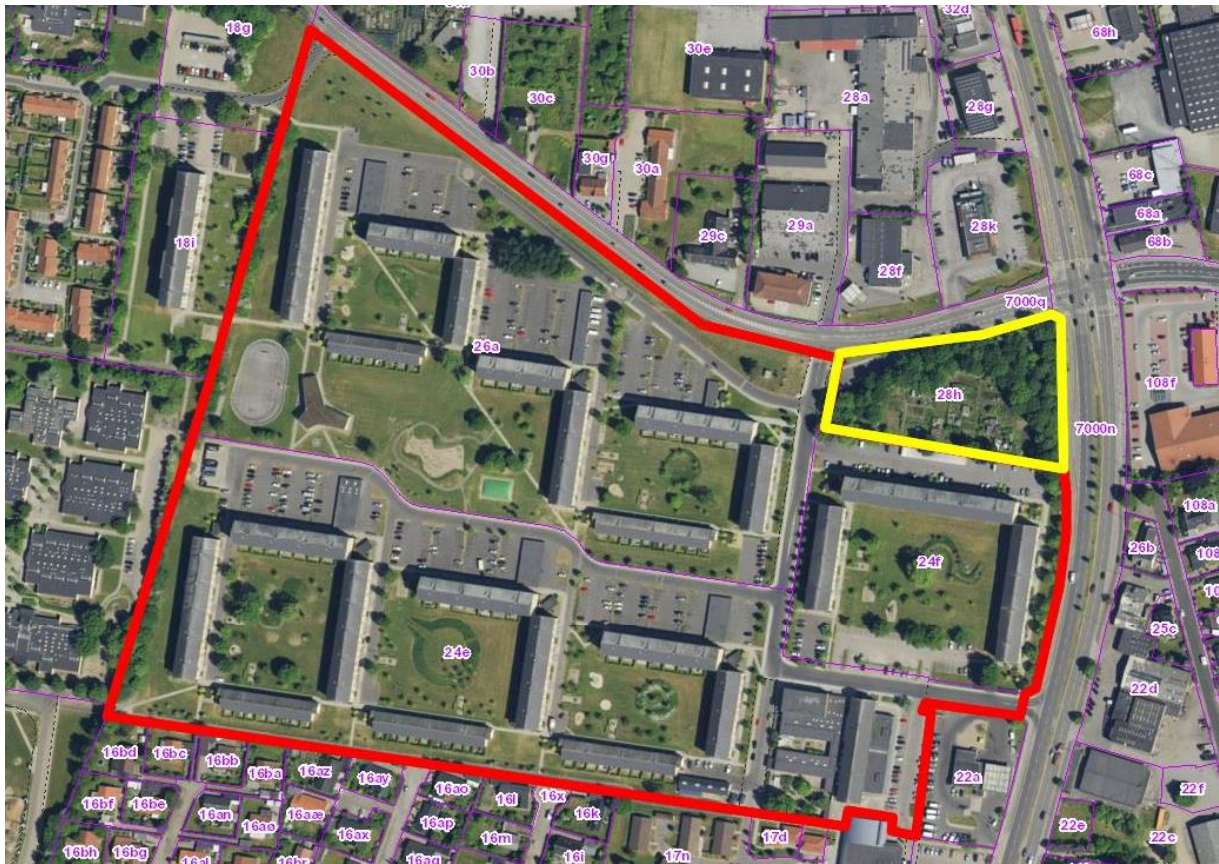
Den samlede vurdering skal ses i lys af samarbejdspartnerens overordnede målsætning for arbejdet omkring en fremtidig udvikling i området, hvor ambitionen er at se området som en del af en større helhed, og dyrke bymæssige kvaliteter med en holdbarhed på længere sigte end 2030.

Udvidelse af område i henhold til overordnede formål og principper

Af statens vejledning til udarbejdelse af en udviklingsplan og afgrænsning af boligområder fremgår nogle overordnede hensyn og principper, der skal tilgodeses, i tilfælde af at ministeren undtagelsesvist kan godkende en udvidelse af det eksisterende område.

Det er Kolding Kommunes og Alfabos opfattelse, at den ønskede udvidelse kan opfylde de hensyn og principper.

Området anmodes udvidet, således at afgrænsningen af det hårde ghettoområde også omfatter det på kortet med gult viste areal, beliggende på hjørnet af Vejlevej / Gl. Esbjergvej. Arealet, svarende til matrikel nr. 28h Kolding Markjorder 2. Afd, ejes af Kolding Kommune, hvilket giver gode muligheder for at realisere en fortætning på arealet.



Arealet rummer i dag selvbestaltede køkkenhaver, som hovedsageligt bruges af beboere i Munkebo. Når haverne nedlægges, for at skabe plads til det private fortætningsbyggeri, planlægges anvendelsen at fortsætte fx i form af urbane haver i den samlede bebyggelses forskellige gårdrum. Dette vil yderligere kunne understøtte ambitionen om, at danne mindre enheder og nære fællesskaber, med afsæt i områdets bebyggelser og udearealer.

Arealet foreslås bebygget med et erhvervsbyggeri ud til de trafikerede veje, Gl. Esbjerg og Vejlevej. Dermed vil fx nyt kontorbyggeri i kanten af det såkaldte hårde ghettoområde kunne tilføre et nyt ansigt udadtil mod byens trafikårer, samtidig med at det vil kunne bidrage til funktionsblandingen i Munkebo. Med denne form for støjafskærmning ud til de trafikerede veje, vil der i øvrige arealer og ind mod den eksisterende bebyggelse kunne fortættes med nye boliger.

Som det fremgår af ovenstående kort, er arealet beliggende i umiddelbar forlængelse af det afgrænsede område, og med Gl. Esbjerg og Vejlevej som de dominerende afgrænsninger af området. I forhold de, af styrelsen formulerede hensyn om, at der med de matrikelnumre, der inddrages i boligområdet, og skal etableres en ny og tæt fysisk sammenhæng med det oprindelige område, er der således optimale forhold. Arealernes beliggenhed indebærer ligeledes, at adgang til de nye byggerier nødvendigvis skal ske fra det eksisterende Munkebo, via Palme Allé. En sammenbinding af de nye bebyggelser ved hjælp af adgangsforhold og parkerings- samt evt. opholdsarealer, vil således sikre oplevelsen af en naturlig sammenhæng. Med en tilførelse af nye boliger og arbejdspladser i området, vil det udvidede område desuden forventeligt aflede en tilgang af andre mennesker og nye ærinder i området, end hidtil.


Afsluttende bemærkninger

Kolding Kommune og Alfabo ser frem til ministerens svar på foreliggende anmodning, og håber på et positivt udfald, set i sammenhæng med behandling af ministerens godkendelse af udviklingsplanen for en fremtidig udvikling af Munkebo.

Venlig hilsen



Jørn Petersen
Borgmester



Bent Jacobsen
Formand, Alfabo