

Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S  
Telefon 7221 8800  
Fax 7262 6790  
info@tbst.dk  
tbst.dk

Skematisk overblik - baseret på "Skabelon til udarbejdelse af en udviklingsplan"

## 1. Titel på udviklingsplan

Titel: **Udviklingsplan for Munkebo i Kolding**

## 2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Erik Lønne Gottfredsen

Titel: Konstitueret direktør, Alfabo

Telefon: 5123 1803

E-mail: elg@domea.dk

Navn: Bent Jacobsen

Titel: Bestyrelsesformand, Alfabo

Telefon: 8140 3650

E-mail: bj@alfabo.dk

## 3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune

### *Kontaktperson ift. udviklingsplanens indhold*

Navn: Klavs B. Thomsen

Titel: Strategisk planlægger, Planafdelingen, By- og Udviklingsforvaltningen

Telefon: 7979 1608

E-mail: klath@kolding.dk

### *Kontaktperson ift. gennemførelse af udviklingsplanen (se organisering)*

Navn: Jan Krarup Laursen

Titel: Leder af Planafdelingen, By- og Udviklingsforvaltningen

Telefon: 7979 1323

E-mail: laurs@kolding.dk

#### **4. Faktuel beskrivelse af de fysiske forhold i boligområdet og boligformer**

*Giv en kort karakteristik af boligområdet (max. 10 linjer).*

Munkebo i Kolding er beliggende i den nordlige del af Kolding by, afgrænset mod nord ved vej og større industriområde, mod øst af én af Koldings hovedindfaldsveje, mod syd af andre boligkvarterer (private og almene boliger) samt butikker mv., og mod vest af én af byens store skoler med større skoleopland.

Afgrænsning af de såkaldte hårde ghettoområde (jf. BEK 1365) udpeger hovedparten af Alfabo afd. 101-0, bortset fra én etagebygning, som tidligere udgjorde en selvstændig afdeling. Udviklingsplanen forholder sig til den udpegede del af afdelingen.

Afdelingen er opført i perioden 1968-72, og fremstår velholdt og nyrenoveret efter en omfattende bolig- og facaderenovering samt af udearealer i perioden 2008-2012. Området opleves som et trygt område og med god søgning på boligerne.

*Giv en præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet.*

Munkebo består af etagebyggeri i varierende højde, arrangeret omkring seks gårdrum. Hvert gårdrum afgrænses mod nord af en 4-etagers bygning, mod øst og vest af 3-etagers bygninger, og mod syd af en svalegangsbygning i 2 etager.

Det store gårdrum nærmest Vejlevej, også kaldet 'hesteskoen', er dog ikke bebygget mod syd, men åbner sig i stedet op mod det lokale handelsområde, bestående af en mindre butiksarkade inden for afgrænsningen, samt én af byens store supermarkeder. Området omfatter desuden en daginstitution og en stor festsal.

Centralt i området ligger "Den Grønne Gren" - et aktivitetshus fra 2010. Omkring huset findes forskellige udendørsaktiviteter for børn og unge.

I afdelingen forefindes 2-4 værelses boliger - ingen har adgang via elevator, fra enkelte boliger i stueetagen er der direkte adgang mellem bolig og udearealer.

*Hvad karakteriserer bebyggelsesstrukturen i boligområdet (hvor meget er alment, er der karréer, punkthuse, rækkehuse eller andet)?*

Den del af afdelingen, der er omfattet af udpegningen til såkaldt hårdt ghettoområde, indeholder 561 almene familieboliger - svarende til 94 pct. andel af almene familieboliger. Desuden omfatter området samlet set 2.636 m<sup>2</sup> erhvervsarealer, svarende til de resterende 6 pct. bygningsmasse.

Af den strategiske udviklingsplan side 14 fremgår den eksisterende fordeling af boliger og erhverv i området.

*Hvilken type erhverv, detailhandel og erhvervsejendomme er der i jeres boligområde?*

Inden for det afgrænsede område ligger en mindre butiksarkade indeholdende apotek, kiosk, pub og frisør. Butikkerne ligger som en del af et aktivt handelsområde bestående af yderligere blandt andet supermarked, bager, biludlejning, tankstation, bank og en fagforening.

*Er der øvrige forhold vedrørende boligområdets fysiske forhold, som er væsentlige at fremhæve?*

Med sin lokalisering op ad Munkevængets Skole samt idrætshal og -anlæg mv. mod vest, samt det forhold, at mange bevæger sig gennem området for at handle i det nævnte handelsområde, har mange af byens indbyggere generelt godt kendskab til området, fra ærinder i eller i umiddelbar nærhed til området.

Mange skoleelever, unge, idrætsudøvere og beboere i boligområderne vest for Munkebo bruger dagligt stiforbindelser gennem området, eller i kanten af området.

- *I øvrigt henvises til beskrivelser i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Munkebo" samt "Dispensationsansøgning – Munkebo: En levende bydel i Kolding" (ABL § 168a, stk. 4), for yderligere indblik ift. ovenstående korte beskrivelser.*

## **5. Præsentation af tiltagene i jeres udviklingsplan**

*Hvilke konkrete tiltag igangsætter I med henblik på at opnå målet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 40 pct. inden 2030? (husk at I kan tage udgangspunkt i 2010 og frem).*

Andelen af almene familieboliger planlægges nedbragt ved hjælp af værktøjerne:

- Salg
- Nedrivning
- Fortætning med private boliger
- Ommærkning til ungdomsboliger
- Ommærkning til ældreboliger

Af den strategiske udviklingsplan side 32 fremgår omfanget i anvendelsen af de forskellige værktøjer, og hvordan de indgår med forskellige andele ift. at nå den dispenserede 60 pct. andel af almene familieboliger.

Som en del heraf anmodes samtidig om udvidelse af den eksisterende afgrænsning af det såkaldte hårde ghettoområde, Munkebo. Baggrunden er, at samarbejdspartnerne har revurderet det tidligere oplæg til, hvordan de ansøgte 70 pct. kunne nås. På baggrund af ministeriets afgørelse med 10 pct. lavere end den ansøgte procentsats, har Kolding Kommune og Alfabo fundet det nødvendigt at inddrage tilstødende arealer for yderligere brug af virkemidlet vedr.

privat fortætning (se selvstændigt brev vedr. anmodning om udvidelse af området).

*Beskriv kort baggrunden for jeres valg af tiltag og begrund hvorfor det er meningsfuldt at vælge netop den vej.*

Munkebo er som nævnt renoveret i nyere tid, hvilket har givet boligerne og området generelt en opgradering og et tidssvarende udtryk.

Men når lovgivningen påbyder, at der skal planlægges for yderligere forandringer i området, er udviklingsplanens valg af tiltag foretaget ud fra, at de kan understøtte og yderligere styrke de sammenhænge der er mellem boligområdet og de omgivende byområder. Områdets beliggenhed op ad Munkevængets Skole vurderes at kunne udnyttes i højere grad, så de to områders udearealerne integreres i større grad. Ligeledes vil et udbygget aktivitetshus (Den Grønne Gren) til et egentligt bydelshus kunne skabe en ny destination i området til glæde for et større opland og en bredere skare, end de nuværende brugere.

Med nye forbindelser i og gennem området, vil boligområdet kobles endnu bedre sammen – dels ift. adgangen til skolen, dels ved at opgradere den gennemgående Cypresvej med en ny grøn gang- og cykelforbindelse, der også vil fungere som sikker skolevej gennem området. Udviklingsplanen indeholder et vejgennembrud fra nord ved Gl. Esbjergvej og ind i området, hvilket vil udgøre en lettere adgang til og fra skolen, men vejen vil ligeledes kunne betjene de foreslåede fortætninger med privat boligbyggeri i den nordvestlige del af Munkebo. På den måde er udviklingsplanens strategi at sammentænke de forskellige tiltag, herunder med den fremtidige infrastruktur understøtte mulighederne for, at de tiltag, der beskrives ift. forandringer i boligmassen, kan realiseres.

Udviklingsplanen sigter på at skabe et område med en større variation af boligtyper og ejerformer. Derfor er prioriteret at sælge to etagebygninger og muliggøre privat boligbyggeri på synlige steder i kanterne af boligområdet, så det tydeligt signaleres at der pågår forandringer i området.

Med det foreslåede etagebyggeri langs Palme Allé i den østlige del af området vil der samtidig etableres en mere lukket karréstruktur ved den såkaldte 'hestesko'-bebyggelse, omkring et identitetsskabende uderum. Ligeledes vil kantbebyggelsen understøtte oplevelsen af en bygade mellem Vejlevej og Cypresvej.

For at skabe arealer der muliggøre etablering af et privat boligbyggeri i form af en punkthus i det nordvestlige hjørne, nedrives halvdelen af en lang etagebygning. Dette vil også kunne understøtte oplevelsen af en karréstruktur omkring et gårdrum i den resterende bebyggelse.

Generelt har tilgangen været at undgå for mange forskellige ejerforhold omkring de forskellige gårdrum i det samlede boligområde. Samtidig er det intentionen at skabe en højere grad af mix af bolig- og ejerformer i området, for

dermed at opnå en endnu mere blandet bydel, med bredere boligudbud og dermed forventet bredere repræsentation i beboersammensætning i området.

Munkebo indeholder en del boliger under 55 m<sup>2</sup>, hvilket muliggør ommærkning til ungdomsboliger. Da området er beliggende tæt på byens tekniske uddannelser og mange virksomheder med mulighed for lærepladser i den nordlige del af Kolding, vurderes det, at det kan give mening at målrette boliger i Munkebo til unge. Dette skal dog afvejes ift. at der over de seneste år er bygget mange nye ungdomsboliger i Kolding bymidte omkring byens nyere campusområde med de videregående uddannelser.

Sidst er valgt ommærkning til ældreboliger for én opgang, hvilket samtidig nødvendiggør tilgængelighedsrenovering af boligerne. Der planlægges i øvrigt for etablering af tilgængelighed i flere opgange og boliger, end de der kan tæles med i forhold til ministeriets beregningsmodel for nedbringelse af andelen af almene familieboliger i såkaldte hårde ghettoområder. Det vurderes dog at boliger med gode tilgængelighedsforhold er en efterspurgt boligtype, hvormed renovering af et antal almene familieboliger i bebyggelsen vil gøre området endnu mere attraktivt. En sådan renovering forventes at have en positiv indvirkning på at fastholde områdets ressourcestærke beboere, ligesom det forventes at kunne tiltrække nye ressourcestærke beboere.

- *I øvrigt henvises til beskrivelser i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Munkebo" samt "Dispensationsansøgning – Munkebo: En levende bydel i Kolding" (ABL § 168a, stk. 4), for yderligere indblik ift. ovenstående korte beskrivelser.*

*Beskriv hvor mange almene familieboliger i jeres boligområde der er omfattet af jeres valgte tiltag (fx hvor mange sælges, ommærkes, nedrives, fortættes der med) og angiv eventuelt hvilke boliger i området, der konkret er tale om.*

*Der henvises til side 32-33 i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Munkebo".*

## 6. Tidsplan

*Hvad er de vigtigste tidsmæssige nedslagspunkter i udviklingsplanen? (Henvis eventuelt til bilag med tidslinje for tiltagene de enkelte år frem mod 2030).*

Der må forudsættes en årrække til planlægning og konkretisering af finansieringsforhold til udviklingsplanens forskellige tiltag. Derefter vil den forventede rækkefølge i udviklingsplanens forskellige tiltag udgøres ved:

1. Opgradering af skolevej og grøn forbindelse gennem området
2. Etablering af bydelsnetværk – som forberedelse til aktivering af udbygget bydelshus, og til understøttelse af, at udbygningen vil basere sig på et afdækket behov.
3. Ommærkning af boliger til ungdomsboliger vil løbende kunne ske, når de aktuelle boliger fraflyttes.
4. Ommærkning til ældreboliger forudsætter særlig tilgængelighedsrenovering af de aktuelle boliger, hvilket indebærer en samtidig planlægning og projektering med øvrige tilgængelighedsrenoveringer.

5. Ny vejforbindelse til Gl. Esbjergvej nødvendiggør en del planlægning, myndighedsarbejde mv., hvorfor det i tidsplanen er angivet som det sidste tiltag i opgraderingen af områdets infrastruktur (2024).
6. Udbygning af eksisterende aktivitetshus til bydelshus (2025)
7. Fortætning med private byggeri forudsætter planlægning, tilrettelægning og udbud før dette blive realiseret. Det forventes at der bliver behov for at dyrke noget investeringsinteresse, før private investorer ser en god forretning i at bygge i området. Investorer har givetvis behov for at se synlige resultater af de planlagte forandringer i området, før de er klar til at investere. Derfor fremgår realisering af nye private boliger af tidsplanens sidste år (2028-2029).
8. Når interessen for private investeringer i området er til stede, er der basis for at nedrive en etagebygning delvist, så der kan gøres plads til opførelse af privat byggeri i det nordvestlige hjørne.

*Der henvises til beskrivelse af tidsplanen (side 34-35) i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Munkebo".*

## **7. Organisering**

*Beskriv det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse.*

Opfølgning på udviklingsplanen organiseres via et program, hvor en kommunalt ansat programleder vil få det koordinerende ansvar for gennemførelsen.

Programmet vil blive administrativt forankret i én af de to centrale forvaltninger i forhold til programorganiseringen; By- og Udviklingsforvaltningen eller Børne-, Uddannelse- og Arbejdsmarkedsforvaltningen. Udover koordineringen mellem de to forvaltninger, vil der være tæt løbende dialog og koordinering med boligorganisationerne omkring realisering af de, af udviklingsplanen afledte helhedsplaner, samt ift. håndtering af de genhusningsudfordringer, som gennemførelse af udviklingsplanen medfører.

Programlederen vil have ansvaret for - og i forbindelse dermed kunne trække på følgende kompetencer:

- Indsatser på beskæftigelsesområdet
- Udlejning af almene boliger, herunder ift. håndtering af udlejningsværktøjer
- Den boligsociale indsats – BylivKolding (forankring af boligsocial helhedsplan i Kolding)
- Skole og daginstitutionsområdet
- Indsatser indenfor fritids- og kulturområdet
- Boligsocial monitorering – herunder ift. at undgå uhensigtsmæssige konsekvenser i andre af byens større boligområder, med risiko for at kunne udvikle sig til udsatte boligområder.
- Den almene boligsektor- myndighedsbehandling ifm. realisering af helhedsplaner mv.
- Fysisk planlægning – udarbejdelse af de nødvendige planer til realisering af helhedsplanerne

- Infrastruktur – afdække de kommunale infrastrukturprojekter, både ift. myndighedsbehandling og ift. projektering

For hvert af de ovennævnte områder vil der være en person tilknyttet, som ansvarlig for området. Programlederen koordinerer løbende med denne person.

*Beskriv samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation.*

Som opfølgning på en udviklingsplan har de berørte boligorganisationer ansvaret for at udarbejde en konkret helhedsplan. Dette sker i tæt i dialog med Kolding Kommune.

Kolding Kommune har ansvaret for at arbejde videre med de delelementer, der relaterer sig til de omkringliggende arealer, herunder fx kommunale infrastrukturprojekter som følge af helhedsplanerne. Ligeledes vil de i udviklingsplanen omtalte nye destinationer i området basere sig på kommunalt initierede udviklingsprojekter.

Generelt vil der mellem boligorganisationerne og Kolding Kommune være et tæt samarbejde omkring bl.a.

- Helhedsplaner
- Udlejningskriterier
- Erstatningsbyggeri
- Genhusning (se nærmere under punkt "9. Overvejelser om genhusning")

I forhold til den boligsociale indsats er der i Kolding Kommune allerede et vel-fungerende samarbejde i form af sekretariatsbetjeningen af den tværgående organisering BylivKolding. Dette samarbejde vil ligeledes blive knyttet tæt til realisering af helhedsplanerne.

*Hvordan sikrer I inddragelse af det politiske niveau og eventuel brug af eksterne konsulenter?*

Kolding Kommune vil gennem et såkaldt § 17, stk. 4-udvalg sikre en tæt kobling til det politiske niveau. Udvalgets medlemmer består af repræsentanter fra Kolding Byråd og fra de berørte boligorganisationers politiske ledelse (organisationsbestyrelsen).

Udarbejdelse af udviklingsplanerne for de to såkaldte hårde ghettoområder i Kolding, Skovvejen/Skovparken og Munkebo, er ligeledes sket med reference til dette særlige udvalg.

*Hvilke mulige samarbejdspartnere indgår i udviklingsplanens gennemførelse (fx beboere, virksomheder, afdelingsbestyrelser, foreninger, skoler og andre nøgleinstitutioner i området)?*

Nøglesamarbejdspartnere i forbindelse med gennemførelse af udviklingsplanen vil være:

- Landsbyggefonden
- Beboerdemokratiet
- BylivKolding
- Relevante kommunale skole- og daginstitutioner ift. området

Nærmere tilrettelæggelse af udviklingsforløbet, samt gennemførelse heraf, vil naturligvis kunne indebære yderligere samarbejdspartnere.

*Hvordan sikrer I en aktiv inddragelse af afdelingsbestyrelse, beboere og nøgleinstitutioner i boligområdet i forhold til udviklingsplanens gennemførelse?*

I Kolding kommune arbejder vi med afsæt i visionen "Sammen designer vi livet". Derfor er der i Kolding Kommune en stor tradition for inddragelse af interessenter i projektmodning og -realisering. Denne tradition vil naturligvis også komme til at afspejle sig ift. gennemførelse af udviklingsplanen, hvor involveringen kan tænkes gennemført gennem designprocesser med afsæt i visionen.

De forskellige lovgivningers krav om høring, afstemning o.lign. ift. projektforslag mv. (jf. fx planloven, vejloven, almenboligloven og almenlejeloven) udgør således et minimumsniveau for inddragelse i forbindelse med gennemførelsen.

## **8. Milepæle, dokumentation og afrapportering**

*Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen.*

*Der henvises til beskrivelser under skabelonens punkt 6, samt beskrivelse af tidsplanen (side 34-35) i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Munkebo".*

*Angiv opstart og forventet afslutning på hvert enkelt tiltag (fx på en tidslinje som et bilag).*

*Der henvises til beskrivelser under skabelonens punkt 6, samt beskrivelse af tidsplanen (side 34-35) i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Munkebo".*

*Beskriv hvordan I vil dokumentere de enkelte tiltag.*

Samarbejdspartnerne vil gerne indlede en dialog med ministeren / styrelsen i forlængelse af udviklingsplanens godkendelse, med henblik på nærmere at aftale hvordan fremdrift i de tiltag, udviklingsplanen indeholder, ønskes dokumenteret.

Et oplæg til denne dialog kan bestå af følgende forhold, der vil kunne beskrives og dokumenteres nærmere i de forestående 10 år:

- Nærmere projektbeskrivelse af det samlede byudviklingsprojekt med afsæt i foreliggende udviklingsplan (skal ses i sammenhæng med punkt "7. Organisering").
- Kommunale (med)finansieringer af udviklingsplanens tiltag.



- Skema A, B og C i forbindelse med tilvejebringelse af helhedsplan for almene boliger i Munkebo, afklaring af finansieringsforhold, godkendelser samt gennemførelse.
- Afledt planlægning (fx lokalplanlægning).
- Udbud af byggegrunde / salg af byggeretter.
- Eventuelle ændrede forudsætninger for realisering af de i udviklingsplanen nævnte tiltag – henover perioden 2019-2030.

*Beskriv kort hvordan I vil sikre den rette fremdrift i udviklingsplanen.*

Som beskrevet i ovenstående vil den fremadrettede organisering baseres på en programtankegang. Programlederen vil have ansvaret for fremdriften i implementeringen. Dette bl.a. gennem løbende fokus på milepælsplanen og af-rapportering af fremdriften i forhold til denne. Dertil vil projektets deltagere have fokus på allokering af ressourcer til implementeringen.

## 9. Overvejelser om genhusning

*Hvordan vil udfordringerne med genhusning konkret blive imødegået?*

Der henvises til fremsendte notat "Genhusning og fælles opgaver – udviklingsplaner for Skovvejen-Skovparken og Munkebo", samt beskrivelser (side 8-9) i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Munkebo", for yderligere indblik ift. lokale forhold i Kolding vedr. boligmarked mv.

## 10. Finansieringsskitse

*Beskriv her hvordan tiltagene forventes finansieret.*

Af det fremsendte materiale fremgår en finansieringsskitse for de af udviklingsplanens tiltag, der foregår på arealer og bygninger omfattet af lovgivning vedr. almen byggeri. Finansieringsskitzen er udarbejdet efter Landsbyggefondens principper for støttet byggeri.

Desuden er byrådet i forbindelse med behandling af udviklingsplanerne for Skovvejen-Skovparken og Munkebo blevet forelagt en oversigt over estimerede kommunale udgifter, afledt af planerne. Denne vedlægges det fremsendte materiale.

**Underskrift**  
**øverste myndighed i**  
**boligorganisationen**




---

Formand, Alfabo

**Underskrift**  
**kommunalbestyrelsen**




---

Borgmester, Kolding Kommune