

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 Skovvejen/Skovparken i Kolding**

### 2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Per Nielsen

Titel: Direktør, AAB Kolding

Telefon: 7634 1021 / 2368 3571

E-mail: pn@bovia.dk

Navn: Morten Køhlert

Titel: Forretningsfører, Boligselskabet Kolding

Telefon: 7376 2608 / 2168 9178

E-mail: moko@bdk.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).*

Skovvejen/Skovparken er beliggende i den nordlige del af Kolding by, afgrænset mod vest af et ældre industriområde, mod syd af Lærkevej og et større parcelhuskvarter, mod øst af den større vej Skovvangen (med sygehuset tæt på området), og umiddelbart nord for det udpegede område med en tæt-lav almen boligbebyggelse samt almene bofællesskaber (bl.a. ældrebolig).

Efter dispensation fra områdeafgræsning, hvor AAB's afd. 22 udgik, består det udpegede område (jf. BEK 1365) af to almene boligafdelinger (hhv. afd. 2, Boligselskabet Kolding, og afd. 21, AAB Kolding/Bovia), samt et privat ejet butikcenter. Området rummer desuden daginstitutionsbyggeri, ejet af Boligselskabet Kolding og med Kolding Kommune som lejer.

Det samlede område blev påbegyndt opført i perioden 1971-73, og er renoveret i løbet af 1990'erne og 2000'erne.

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

Boligområdet er karakteriseret ved de mange, relativt ensartede etagebygninger (hovedsageligt 3-4 etager), større grønne plæner og centrale parkeringspladser.

I Skovparken (AAB Kolding) bestod bebyggelsen oprindeligt af 21 blokke med 432 boliger. Siden er der, i forbindelse med en større modernisering midt i 90'erne, tilføjet tagboliger og en opdeling af nogle af de større lejligheder. Dermed er det samlede antal boliger i dag 554 i Skovparken og 474 i Skovvejen (Boligselskabet Kolding).

Generelt fordeles boligerne i blokke af tre opgange. Ankomsten til boligen sker fra et fælles forareal, som man kommer til, når man har parkeret sin bil på den fælles parkeringsplads. I begge afdelinger tilbydes 2-, 3-, og 4- og 5-værelses lejligheder. I Skovvejen er hovedvægten dog på 2- og 3-værelses lejligheder med meget få store lejligheder, mens Skovparken har flere 4- og endda 5-værelses lejligheder. I Skovvejen tilbydes også enkelte 1-værelses lejligheder samt 84 ungdomsboliger.

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

Det samlede område, der er omfattet af udpegningen til såkaldt hårdt ghettoområde, indeholder samlet set 944 almene familieboliger – svarende til 87 pct. andel af almene familieboliger. Desuden omfatter området 84 ungdomsboliger (svarende til 8 pct. af bygningsmassen), samt samlet set knap 4.400 m<sup>2</sup> erhvervsarealer, svarende til de resterende 5 pct. bygningsmasse. Sidstnævnte omfatter det privatejede butikcenter med knap 2.600 m<sup>2</sup>.

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?*

Centralt i det samlede område, på grænsen mellem de to boligafdelinger, ligger et privatejet butikscenter. Centret har tidligere huset en nu nedlagt Fakta-butik og rummer i dag bl.a. en pub, et pizzeria, en kiosk/grønthandel og et be-derum.

Der er i dag adgang til centret fra Lærkevej via en stor parkeringsplads, og der er adgang fra den nordlige side mod institutioner. Derudover ligger centret placeret i knudepunktet mellem et øst-vest- og et nord-syd-gående stiforløb.

Umiddelbart nord for butikscentret ligger bygninger, der huser en daginstitution. Umiddelbart vest for denne ligger Skovhuset (fælles- og aktivitetshus for afd. 2), og i den sydlige del af Skovparken ligger børnehuset "Ambassaden" samt et fremskudt jobcenter som en del af afdelingens torvedannelse. Alle disse funktioner udgør erhvervsarealer, som er oplyst nærmere i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Skovvejen/Skovparken".

- *I øvrigt henvises til beskrivelsen side 18 i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Skovvejen/Skovparken", for yderligere indblik ift. nærmere beskrivelse af det centrale område i Skovvejen/Skovparken.*

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

Den eksisterende adgang til boligområderne foregår i dag hovedsageligt nordfra via hhv. Nørremarksvej / Skovvejen i vest, og Skovvangen / Skovparken i øst. Fra syd er der adgang henover et parkeringsareal delt mellem butikscen-tret og afd. 2, Boligselskabet Kolding. Der er gennemgående stiforbindelser øst-vest gennem de to almene boligafdelinger, men ikke mulighed for gen-nemkørende trafik.

Midt gennem området, langs med dagsinstitutionsbygningen, butikscen-tret og nogle af områdets ungdomsboliger, forefindes en sti. Ved en underføring på Skovvangen mod nord, skaber den forbindelse til Kolding Gymnasium samt tekniske uddannelser mv. i den nordlige del af Kolding. Mod syd skaber stien forbindelse under Lærkevej og til parcelhuskvarteret syd for Lærkevej, men også videre til Pædagogisk Center og til bymidten i Kolding.

Stiforbindelsen vurderes at være et potentiale til at skabe endnu bedre sam-menhæng mellem bymidten og nordlige del af byen, til gavn for Skovvejen / Skovparken.

- *I øvrigt henvises til beskrivelser i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Skovvejen/Skovparken", 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 36, med et alternativ oplæg side 38, fremgår omfanget i anvendelsen af de forskellige værktøjer, og hvordan de indgår med forskellige andele ift. at nå den af lovgivningen fastsatte maksimale 40 pct. andel af almene familieboliger.

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

Udviklingsplanen indeholder forslag om etablering af en ny vejinfrastruktur, der skaber et hierarki af veje og gader og i højere grad differentierer dem. Med dette fremtidige netværk er der samtidig fokus på, at der med en underopdeling af det samlede område, kan muliggøres brug af de foreliggende værktøjer til forandringer i den samlede boligmasse i området. Herved kan også etableres kvarterer med forskellige fysiske karakteristika og fremtoninger.

Af den strategiske udviklingsplan fremgår dels en fremtidig gennemgående hovedgade, der forbinder det samlede område øst-vest. Dels fremgår det at der med det samlede tiltag etableres en række boliggader og varierede byrum, blandt andet med variation af parkeringsforhold som virkemiddel, og som kvalitet for de beboere, der kan få bilen frem til parkering tæt på egen bolig.

Ydermere fremgår det af udviklingsplanen, at der planlægges en opgradering af stiforbindelsen nord-syd gennem området. Dette skal ses sammen med tiltaget om en ny samlet torvedannelse omkring aksens gennem området.

Der planlægges for at etablere nye destinationer i området, hvilket fx kan ske ved etablering af nyt idræts- og bydelshus øst for stiforbindelsen, og i mulig sammenhæng med ny boldbane centralt i området.

Udviklingsplanen sigter på at skabe et område med en større variation af boligtyper og ejerformer.

Dette planlægges at ske ved en kombination af, at transformere eksisterende bygninger og introducere nye boligtyper. Fra at være et boligområde med stort

set kun én vare på hylden – almene lejligheder i etagebyggeri, placeret i ensartede blokke – er det intentionen at området i 2030 rummer mange forskellige måder at bo og eje.

Private ejerformer indføres ved fortætning i kanterne af det samlede boligområde. Frasalg af boliger kombineres med byggeretter til nye boliger, så der skabes et incitament for private investorer til at udvikle området med nye boligtypologier. Det kan være rækkehuse, der introducerer en mindre og mere menneskenær skala i byggeriet, og som skaber mere liv og forskellighed i gaderummet med private haver helt ud til gaden.

Et væsentligt bidrag til nedbringelse af andelen af almene familieboliger planlægges at ske ved at transformere bygninger til et færre antal boliger, men af højere kvalitet og med større variation.

Transformationen har til formål at mindske områdets ensartede udseende og tilbyde nye boligtyper i det almene system, så de mest ressourcestærke ikke søger væk.

I omdannelsen af området er det også afgørende at boligerne – de nye såvel som de renoverede – orienterer sig mod gaderummet.

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 tælles 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 efterspurgt, 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 både at kunne fastholde områdets ressourcestærke beboere, ligesom det forventes at kunne tiltrække nye ressourcestærke beboere.

I Skovparken indføres nye ungdomsboliger, mens det eksisterende antal fastholdes i Skovvejen. På den måde opnås et bredt aldersmæssigt spektrum i beboergruppen.

Udviklingsplanen indeholder fortætning med et mindre antal almene familieboliger, på strategiske lokaliseringer i den samlede struktur. Baggrunden er, at en fortætning her vil understøtte den ønskede karakter af den boliggade, der planlægges for at få området til at hænge bedre sammen og fremstå anderledes og mere blandet end det er tilfældet i dag.

- *I øvrigt henvises til beskrivelser i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Skovvejen/Skovparken", 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 36-39 i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Skovvejen/Skovparken".

## 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 infrastruktur, med en ny hovedgade og en opgradering til en hovedsti, udgør de centrale, indledende tiltag i området (angivet som 2023/2024). Dog kan nye vejtilslutninger mv. nødvendiggøre en del planlægning, afklaring af finansiering, myndighedsarbejde mv., hvorfor det i tidsplanen er angivet som et senere tiltag i opgraderingen af områdets infrastruktur.
2. Etablering af et nyt idræts- og bydelshus (2024/2025)
3. Ommærkning af boliger til 4ungdomsboliger 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. Fortætning med private byggeri forudsætter planlægning, tilrettelægning og udbud før dette kan 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 (2028-2030).
6. Nedrivning af hele etagebygninger planlægges at ske sidst i forløbet, når effekten af øvrige tiltag er afdækket nærmere, ligesom der er gjort erfaringer med de øvrige tiltag ift. at nedbringe andelen af almene familieboliger i området.

Der henvises til beskrivelse af tidsplanen (side 42-43) i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Skovvejen/Skovparken".

## 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 daginstitutionsoverområdet
- Indsatser indenfor fritids- og kulturområdet
- Boligsocial monitorering – herunder ift. at undgå u hensigtsmæssige 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 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 42-43) i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Skovvejen/Skovparken".*

*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 42-43) i bilaget "Strategisk udviklingsplan for Skovvejen/Skovparken".*

*Beskriv hvordan I vil dokumentere de enkelte tiltag.*

Samarbejdsparterne 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 helhedsplaner for almene boligområder i henholdsvis afd. 2 (Boligselskabet Kolding) og afd. 21 (AAB Kolding / Bovia), 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 Skovvejen/Skovparken", 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

d. 23/5-2019  
Formand, AAB, Kolding  
Karl-John Petersen

**Underskrift**  
kommunalbestyrelsen



Formand for  
Boligorganisationen Kolding  
Tommy Kjaer