

# REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 08-12-2014

**Mødedato** Mandag d. 08. december 2014 kl. 14:00

**Mødested** 1.2 Vest

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

## Indholdsfortegnelse

Synopsis for Lokalplan 0816-11 Ved Overbyvej i Seest – boliger på Kløvkær.....	3
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0941-21 Ved Stenderup Kirkeallé - et grønt område - i 8 ugers	7
Fremlæggelse af kommuneplantillæg nr. 25 og Lokalplan 0522-14, Ved Samsøvej og Langøvej - Sk	9
Synopsis - lokalplan 0012-12 Klostergården - et boligområde i Kolding bymidte.....	11
Endelig vedtagelse af Tillæg 11 til Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 0041-71 Ved Hospitalsg	15
Landzonesag på Trappendalsvej 51.....	18
Anmodning om gennemgang af placeringsmuligheder for dagligvarebutikker.....	20
Klage vedr. vejforløb ved Nyvej 5 og 7, Grønninghoved.....	21
Anmodning om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan til etablering af genbrugsb	23
Facaderenovering Bredgade 10.....	25
Budget 2014, Plan- og Boligudvalget, bevillingsstatus pr. medio november 2014.....	29
Orientering om kautions- og garantiforpligtigelser vedr. boligorganisationer og andelsboligforening	31
Orienteringspunkter.....	32
Orientering fra formanden.....	33
Deltagelse i aktiviteter.....	34

# **Punkt 1: Synopsis for Lokalplan 0816-11 Ved Overbyvej i Seest – boliger på Kløvkær**

14/13368

## **Resumé**

Kløvkær i Seest – oprindeligt et industriområde på Kløvkærvej - skal danne ramme for en ny bydel på ca. 9 ha med blandet boligbyggeri og grønne områder. I forbindelse med den ny byudvikling har Arkitektforeningen og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter gennemført en arkitektkonkurrence for Fremtidens bæredygtige almene boliger, som Lejerbo Kolding og Kolding Kommune ønsker at realisere i et tæt samarbejde.

Det øvrige kommende boligbyggeri på grunden indgår også i den aktuelle planlægning, der tager udgangspunkt i nytænkning indenfor bæredygtighed og klimatilpasning.

Lokalplanen får bygningsregulerende bestemmelser for første etape med Lejerbo Koldings bebyggelse og omfatter desuden overordnede rammebestemmelser for den øvrige bebyggelse på grunden, der nødvendiggør yderligere lokalplanlægning tilpasset de efterfølgende udbygningsetaper.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes lokalplan for den samlede byudvikling på Kløvkærgrunden i Seest ud fra de beskrevne principper,

at lokalplanen udarbejdes med bygningsregulerende bestemmelser for første etape af områdets bebyggelse og med rammebestemmelser for det øvrige område til bebyggelse.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanen er kategoriseret som en A-lokalplan, jævnfør A, B, C-kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der godkender lokalplanforslagets offentliggørelse og den endelige vedtagelse.

Planen henhører under Plan- og Boligudvalgets fokusområde ”Bosætning” og er med til at bidrage til opfyldelse af byrådets vision om 100.000 borgere i 2022.

Kløvkær i Seest – oprindeligt et industriområde - skal danne ramme for en ny bydel på ca. 9 ha med blandet boligbyggeri og grønne områder. I forbindelse med den ny byudvikling har Arkitektforeningen og Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter gennemført en arkitektkonkurrence for fremtidens bæredygtige almene boliger, som Lejerbo Kolding og Kolding Kommune ønsker at realisere i et tæt samarbejde på ca. 1 ha af grunden.

### *Eksisterende forhold*

Den 9 hektar store grund henligger i dag som ubebygget naturområde, bortset fra bygninger på Overbyvej 8A tilhørende virksomheden PNA 83, der efter indgået aftale med Kolding Kommune rømmes senest i sommeren 2016 med henblik på Kommunens overtagelse af ejendommen således, at den kan indgå i den kommende byudvikling.

Den vestligste del af området omfatter arealer med beskyttet natur og bebygges ikke.



*Foto fra området fra syd, med bebyggelse langs Sandbjergvej i baggrunden*

### *Fremtidens bæredygtige almene bolig*

Byrådet vedtog den 8. april 2013 at lade Kolding Kommune deltage i en åben arkitektkonkurrence om fremtidens bæredygtige almene bolig udskrevet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. I Kommunens ansøgning var Fyrværkerigrunden i Seest udpeget til en realisering af projektet.

Formålet med konkurrencen var at præsentere fremtidens almene bolig, som opfylder krav til attraktive og prismæssigt konkurrencedygtige boliger med innovative løsninger på energireduktion, reduktion af driftsudgifter, fleksibilitet, indeklime og klimatilpasning.

Boligprojektet skal kunne certificeres efter den nye standard for bæredygtigt byggeri (DGNB) og vil dermed blive blandt de første boligbyggerier, der opnår certificeringen i Danmark.

Certificeringsordningen DGNB indebærer en vurdering af området ud fra tre dimensioner, der tilsammen giver et billede af bæredygtigheden: miljøet, de sociale og de økonomiske forhold. Det betyder, at det ikke blot er f.eks. energiforbruget og materialerne, der vurderes, men også eksempelvis indeklime, komfort, kunst og den rumlige fleksibilitet.



*Planillustration med bebyggelsesplan fra vinderprojektet*



*Prospekt fra adgangstorvet, Dissing+Weitlings vinderprojekt*

Vinderprojektet fra arkitektkonkurrencen er udarbejdet af arkitekttegnekstuen Dissing+Weitling Architecture i samarbejde med MOVE Arkitektur.

Projektet består af 35 tæt-lave boliger fordelt på 3 boliggrupper omkring et fælles adgangstorv samt et selvstændigt fælleshus. Byggeriet er placeret centralt i Kløvkær-området og mange af beboerne får direkte udsyn til det naturbeskyttede mose- og engområde i den vestlige del af grunden.

Byggeriet opføres i naturmaterialer med vægt på lysindfald, bæredygtige løsninger og fællesskaber. Bygningerne tænkes opført som kassettebyggeri i træ udførset med 3D-teknik, der muliggør en stor variation i boligernes udformning. Byggeriet forventes igangsat i foråret 2016.

#### *Øvrig boligbebyggelse*

Det er hensigten, at lokalplanen fastlægger bygningsregulerende bestemmelser for delområdet med Lejerbo Koldings byggeri samt den overordnede infrastruktur i hele lokalplanområdet, men der fastsættes overordnede rammer for de øvrige delområder. Når det efterfølgende besluttet at realisere en ny etape med boliger, skal der udarbejdes en selvstændig lokalplan for det pågældende delområde med detaljerede bygningsregulerende bestemmelser for den pågældende bebyggelses karakter.

Det foreslås, at Lejerbo Koldings projekt Fremtidens bæredygtige almene boliger skaber præcedens for kvaliteten i områdets øvrige boligbebyggelser. Det høje ambitionsniveau for Lejerbo Koldings boligbyggeri vil være udgangspunkt for det øvrige byggeris indretning og udformning, hvad angår innovation, bæredygtighed, klimatilpasning og nutidighed i det arkitektoniske udtryk.

I dialogen om de kommende boligprojekter til bebyggelse af området, vil Kolding Kommunes arkitekturstrategi og Trekantområdets nye værktøj for bæredygtighed blive anvendt som dialogværktøjer. I såvel planlægningen for og i godkendelsen af projekter vil der indgå minimumskrav til kvaliteten af byggeri.

#### *Udstykning*

Kløvkær-områdets øvrige boligbebyggelser foreslås realiseret på storparceller med projekter efter en samlet plan, der byggemodnes og udbydes til salg i etaper, så der sker en gradvis udbygning af området. Når området er fuldt udbygget, forventes det at rumme over 100 boliger.

Principper for den øvrige boligbebyggelses placering på grunden er vist på bilaget "Planillustration 20.11.2014a med principper for bebyggelse, Fyrværkerigrunden i Seest" og følger de eksisterende landskabelige forhold og den skitserede infrastruktur til forsyning af området.

Den endelige udstykning i storparceller vil tage udgangspunkt i:

- De eksisterende landskabsplateauer, der følger afgrænsninger af de daværende erhvervsjendomme og således forholder sig til områdets oprindelige anvendelse, i god overensstemmelse med arkitekturstrategien og bæredygtighedsprincipperne.
- Sikring af fælles areal til færdsel og ophold (shared space), synlig afvanding og andre infrastrukturelle formål.

Lokalplanforslaget forventes fremlagt i offentlig høring i foråret 2015. I forbindelse med offentlighedsperioden planlægges et borgermøde for en nærmere orientering og debat om planerne for området.

### *Infrastrukturelle forhold*

Det er hensigten, at hele området bindes sammen af en infrastruktur med en fælles løsning for færdsel og ophold og for opsamling og bortledning af regnvand.

Adgangen til bebyggelserne følger i store træk vejstrukturen i det oprindelige erhvervsområde, der er placeret under hensyntagen til det overordnede, gennemgående ledningsnet for spildevand.



*Eksempel på vejbelægning med vandrende*

Områdets vejprofiler udformes med varierende bredde som shared space (færdsel på de bløde trafikanters præmisser), der tilgodeser arealer til ophold, fremkommelighed og parkering. Der arbejdes med særlig belægning og profil under hensyntagen til vandafledning. Vandafledningen tænkes at indgå i vejarealet som foranstaltning til hastighedsdæmpning.



*Eksempel på opsamling af regnvand med regnbede*

Under normale forhold må udledningen af regnvand fra storparceller maksimalt udgøre 1 l/sek. pr. ha., idet den øvrige mængde regn skal fastholdes eller bortskaffes på egen grund ved hjælp af eksempelvis nedsivning, opsamling, anvendelse og fordampning. Udledning fra storparcellerne sker fra fastlagte lokaliseringer. Overløb i forbindelse med større regnhændelser opsamles via vejprofilet i et fælles regnvandsbassin, hvorfra der er mulighed for kontrolleret bortledning.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014**

Godkendt.

### **Bilag**

Illustrationsplan 20.11.2014a med princip for bebyggelse, Fyrværkerigrunden i Seest

## Punkt 2: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0941-21 Ved Stenderup Kirkeallé - et grønt område - i 8 ugers offentlig høring

14/9260

### Resumé

Sdr. Stenderup Menighedsråd har søgt Kommunen om tilladelse til at nedrive den gamle skolebygning. By- og Udviklingsforvaltningen meddelte i første omgang afslag til ansøgningen, da bygningen er bevaringsværdig og omfattet af byplanvedtægt, som forhindrer nedrivning. Efterfølgende har menighedsrådet anmodet om at få udarbejdet en lokalplan, som muliggør en nedrivning. Et flertal i Byrådet vedtog i april 2014 at igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan som muliggør nedrivning.

Forslag til lokalplan 0941-21 Ved Stenderup Kirkeallé – et grønt område giver mulighed for at nedrive den gamle skolebygning, der ligger ved Sdr. Stenderup Kirke. Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse. Der stilles krav om, at der plantes en hæk, hvis bygningen nedrives, så ankomstpladsen ved kirken bevarer en vis struktur. Lokalplanforslaget sikrer, at den bevaringsværdige, stråtekte ladebygning fortsat ikke må nedrives. Der er udarbejdet en miljøvurdering, der konkluderer, at nedrivning af Sdr. Stenderup gamle skole indebærer et tab for kulturmiljøet omkring kirken.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0941-21 Ved Stenderup Kirkeallé – et grønt område fremlægges offentligt i 8 uger.

### Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en A-lokalplan, jævnfør A, B, C-kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der træffer beslutning om planforslagets udsendelse i offentlig høring.



Lokalplanområdets placering i Sdr. Stenderup

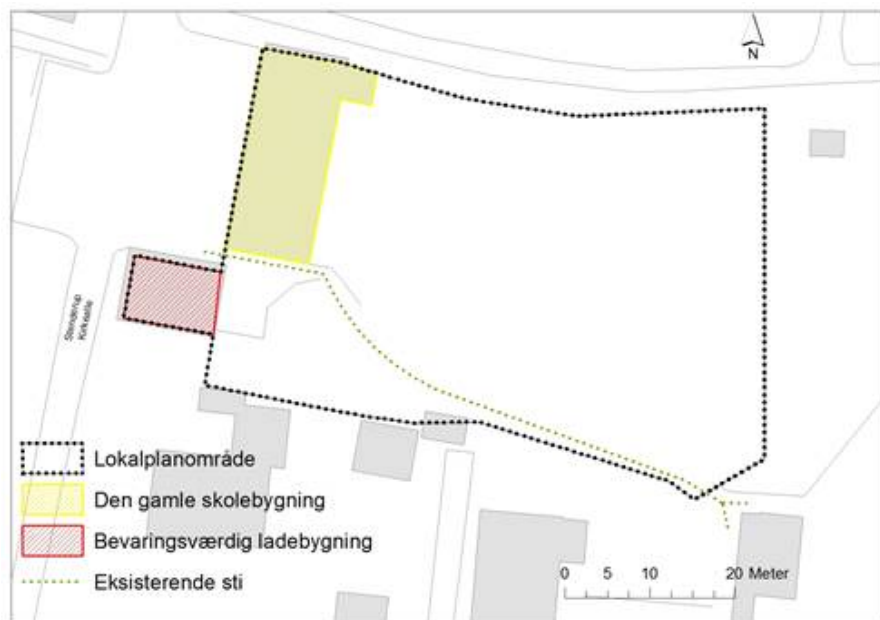
### Baggrund

Den 26. august 2013 modtog Kolding Kommune en ansøgning fra Sdr. Stenderup Menighedsråd om at nedrive en gammel skolebygning. Den 28. november 2013 meddelte By- og Udviklingsforvaltningen afslag, da bygningen er bevaringsværdig og omfattet af byplanvedtægt nr. 98A, som ikke giver mulighed for nedrivning.

Den 10. april 2014 behandlede Plan- og Boligudvalget en anmodning fra Sdr. Stenderup Menighedsråd om at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for at nedrive den gamle skolebygning. Et mindretal (Poul Erik Jensen, Jesper Elkjær og Benny Dall) godkendte by- og udviklingsdirektørens forslag om at afslå anmodningen. Et andet mindretal (Asger

Christensen, Knud Erik Langhoff og Eea Haldan Vestergaard) ønskede, at der igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan, som sikrer mulighed for nedrivning af ejendommen Stenderup Kirkeallé 6. Herefter begærede Asger Christensen og Knud Erik Langhoff sagen i Byrådet.

Den 28. april 2014 behandlede Byrådet sagen. Et flertal i Byrådet med stemmerne 16 for og 8 imod besluttede at igangsætte udarbejdelse af ny lokalplan, som sikrer mulighed for nedrivning af skolebygningen. Imod stemte Christian Haugk, Poul Erik Jensen, Hanne Dam, Michael Jensen, Annie Terp Thomsen, Benny Dall, Lis Ravn Ebbesen og Jesper Elkjær.



Lokalplanområdet med markering af de to bygninger og den eksisterende sti.

#### *Indhold*

Lokalplanens bestemmelser giver mulighed for at nedrive den gamle skolebygning ved Stenderup Kirke. For at sikre, at ankomstarealet fortsat har en vis struktur, stilles der krav om etablering af en bøgehæk i skolebygningens facadelinje. Lokalplanen åbner desuden mulighed for at bevare soklen af skolebygningen eller på anden vis markere placeringen skolebygningen, hvis den fjernes. Det er dog ikke formuleret som et krav.

Lokalplanen sikrer, at den bevaringsværdige ladebygning bevares samt at bygningen fortsat vil fremstå hvidkalket og med stråtag. Lokalplanen viderefører dermed bevaringshensynene fra byplanvedtægt nr. 98A. Ladebygningen kan fortsat anvendes af kirkens personale i forbindelse med vedligeholdelse af kirkens arealer og bygninger.

Lokalplanområdet udlægges fremadrettet til et grønt område og den eksisterende sti mellem kirken og skolen fastholdes.

#### *Miljøvurdering*

Det er i miljøscreeningen vurderet, at lokalplanforslaget medfører så store indvirkninger på miljøet, at der er udarbejdet en miljøvurdering af lokalplanforslaget i forhold til kulturarv. Miljøvurderingen viser, at nedrivningen af den gamle skole har væsentlige negative indvirkninger på kulturmiljøet omkring Sdr. Stenderup Kirke. Miljøvurderingen viser også, at der ikke iværksættes tiltag, der kan afbøde de negative indvirkninger. Nedrivning af Sdr. Stenderup gamle skole vurderes derfor at indebære et tab for kulturmiljøet omkring kirken.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014**

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Poul Erik Jensen, Jesper Elkjær og Benny Dall) indstiller, at lokalplanforslaget sendes i 8 ugers offentlig høring.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Poul Erik Jensen, Jesper Elkjær og Benny Dall) indstiller, at lokalplanforslaget ikke sendes i høring.

### **Bilag**

Forslag til lokalplan 0941-21 Ved Stenderup Kirkealle - et grønt område

## **Punkt 3: Fremlæggelse af kommuneplantillæg nr. 25 og Lokalplan 0522-14, Ved Samsøvej og Langøvej - Skovparceller i Drejens - i 8 ugers høring**

14/13558

### **Resumé**

Et flertal i Plan- og Boligudvalget besluttede den 11. august 2014, at der skulle udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg for 31 boliger langs Langøvej og Samsøvej, Kolding. Boligerne placeres i skovlysninger som åben-lav boliger i maksimalt 2 etager.

Den nye lokalplan erstatter den gældende lokalplan 0522-12 for skovparceller i Drejens Boligby. Ønsket fra grundejeren begrundes i, at de boliger på sokkelgrunde, den gældende lokalplan muliggør, ikke er salgbare. Lillebæltgruppen ønsker i stedet en mere åben struktur med færre boliger, hvor hver bolig får egen grund. Principperne om beliggenhed indenfor et skovbånd fastholdes, men skovens areal reduceres.

Det nye forslag til Lokalplan 0522-14, Ved Samsøvej og Langøvej - Skovparceller i Drejens er en B-lokalplan.

Inden den endelige vedtagelse af lokalplanen, skal det afklares med Naturstyrelsen, om de kan give tilladelse til reduktion af fredsskovarealet.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg nr. 25 og forslag lokalplan 0522-14 sendes i offentlig høring i 8 uger.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanen er en B-lokalplan, jævnfør A, B, C-kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der godkender lokalplanforslagets offentliggørelse og den endelige vedtagelse.

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Benny Dall) besluttede den 11. august 2014, at der skulle udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg for 31 boliger langs Langøvej og Samsøvej.

Et mindretal (Benny Dall) stemte imod med den begrundelse, at der ikke ønskes en reduktion i skovarealet.

Lokalplanen understøtter de politiske fokusområder i forhold til at bidrage til at skabe muligheder for nye boliger, som kan bidrage til en øget bosætning. Derudover er arkitekturstrategien anvendt i udformning af bestemmelserne.

Lokalplan 0522-14, Ved Samsøvej og Langøvej - Skovparceller i Drejens og kommuneplantillæg 25 omfatter 31 nye boliger langs Langøvej og Samsøvej. Boligerne placeres i skovlysninger som åben-lav boliger i maksimalt 2 etager.

Den nye lokalplan erstatter den gældende lokalplan 0522-12 for skovparceller i Drejens Boligby. Ønsket fra grundejeren begrundes i, at de boliger på sokkelgrunde, den gældende lokalplan muliggør, ikke er salgbare. Lillebæltgruppen ønsker i stedet en mere åben struktur med færre boliger, hvor hver bolig får egen grund. Principperne om beliggenhed indenfor et skovbånd fastholdes, men skovens areal reduceres.



Aarstiderne Arkitekter A/S har udarbejdet boligprojektet, som danner udgangspunkt for lokalplanen. Projektet lægger op til en mere åben struktur indenfor skovbåndene med udstykninger til åben-lav boliger. Der foreslås udlagt 31 boligparceller på mellem 700 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup> indenfor den del af området. Boligerne er fordelt i fem mindre lysninger i skoven, som vejbetjenes særskilt med hver sin boligvej. På den måde fastholdes hovedprincippet fra den oprindelige plan for Drejens om, at området skal have karakter af skov. Fra hver enkelt klynge med boliger skabes forbindelse gennem skoven til hovedstinettet.

Der gives mulighed for bebyggelse i op til 2 etager. Der er mulighed for både flade tage, saddeltage og tage med ensidig taghældning. Generelt åbnes mulighed for, at bebyggelsen kan have et varieret udtryk men holdt i mørke nuancer.



Lokalplanen forudsætter, at skoven, der er registreret med fredskovspligt, reduceres. Fredskovsarealet reduceres fra 53.255 m<sup>2</sup> til 38.515 m<sup>2</sup>. Det vil sige, at der inddrages 14.740 m<sup>2</sup> fredskov, hvilket vil kræve en tilladelse fra Naturstyrelsen.

Lokalplanen forudsætter endvidere, at der vedtages et kommuneplantillæg nr. 25, som udlægger området til åben-lav bebyggelse med en maksimal højde på 8,5 m.

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Benny Dall) godkendte indstillingen.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Benny Dall) stemte i mod med den begrundelse, at der ikke ønskes en reduktion i skovarealet.

## Bilag

LP 0522-14 - forslag.pdf

# Punkt 4: Synopsis - lokalplan 0012-12 Klostergården - et boligområde i Kolding bymidte

14/16718

## Resumé

Byrådet har efter gennemført udbudsproces besluttet at sælge de kommunalt ejede arealer ved Klostergården til almenboligselskabet Domea, som vil opføre boliger på området. Der skal udarbejdes en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for at muliggøre projektet.

Lokalplanen skal muliggøre et projekt med 95 boliger med en bygningshøjde på op til 4½ etager. Bebyggelsens placering, form og udtryk indpasser sig i bymidtens eksisterende karrebebyggelse.

I lokalplanområdet indgår også arealet mellem Klostergården og jernbanen. Der er afsat 500.000 kr. af købesummen til skitsering samt afsøgning af fonde til en forskønnelse af dette areal. Dette vil der blive arbejdet med i løbet af lokalplanprocessen. I den forbindelse vil arealet blive set i sammenhæng med et nyt byrum omkring skaterbanen.

Da lokalplanområdet ligger meget nær jernbanen vil der også blive arbejdet med at løse udfordringer ifht. støj ved boligerne.

Klostergade 2, 6, 12 og 14 ejes ikke af Kolding Kommune og indgik således ikke i udbuddet. Det skal undersøges i løbet af planprocessen, hvorledes disse ejendomme skal indgå i lokalplanlægningen.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og Udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 0012-12 Klostergården med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2013-2025 ud fra de beskrevne principper.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen er en A-lokalplan, jævnfør A, B, C-kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet der godkender lokalplanforslagets offentliggørelse og den endelige vedtagelse.

### *Politiske fokusområder og andre planer*

Lokalplanen vil give mulighed for op mod 95 nye boliger i bymidten. Desuden forventes det, at de omtalte nye byrum vil bidrage positivt til bylivet i Kolding bymidte. Dermed understøtter lokalplanen den vedtagne Bylivsstrategi samt det politiske fokusområde om flere boliger i bymidten.

Arealet mellem Klostergården og jernbanen kan med fordel ses i sammenhæng med Klimatilpasningsplanen og således understøtte håndteringen af regnvand i bymidten.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen skal der gøres brug af Kolding Kommunes Arkitekturstrategi. Strategien har været anvendt i forbindelse med den faglige vurdering af de indkomne tilbud.

### *Udbudsprocessen*

Byrådet har efter gennemført udbudsproces besluttet at sælge de kommunalt ejede arealer ved Klostergården til almenboligselskabet Domea, som vil opføre boliger på området.

### *Lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed*

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Kolding bymidte, i den sydligste del af middelalderbyen. Området afgrænses af Klostergade, Lille Brostræde og jernbanen. Området er bebygget med en tidligere fabriksbygning, Klostergården, som er delvist sammenbygget med ældre byhuse mod Klostergade.

Lokalplanområdet omfatter de udbudte arealer, de tilgrænsende arealer mod jernbanen samt de ejendomme, der ligger i samme sluttede karre, som de udbudte arealer. Det bliver således muligt i lokalplanprocessen at se hele området i sammenhæng.



*Lokalplanområdets afgrænsning. De arealer, der indgik i udbuddet, er vist med skravering.*

#### *Forhold til eksisterende planlægning*

Området er omfattet af lokalplan 0000-12 Kolding bymidte. Denne lokalplan tillader ikke boliger i stueetagen for det pågældende område. Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan for at muliggøre projektet.

Den gældende kommuneplan begrænser ligeledes brugen af stueetagerne i området. Derudover er projektet ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i forhold til bygningshøjde og bebyggelsesprocent. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen sideløbende med lokalplanen.

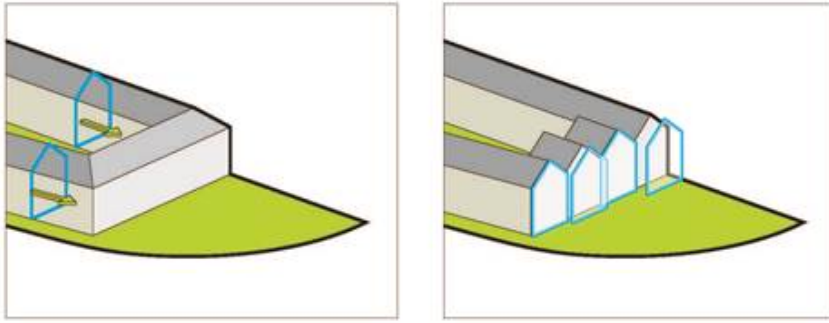
#### *Projektbeskrivelse*

Projektet harmonerer godt med skalaen i området. Bebyggelsen består af 95 boliger i 2½ til 4½ etager placeret som en karré omkring et indre, privat gårdrum. Bebyggelsen er sammensat af genkendelige typologier med saddeltag og fastholdelse af de eksisterende facadelinjer mod Klostergade og Lille Brostræde. De bestående bygninger (Klostergade 2, 6, 12 og 14, som ikke indgik i udbuddet) indarbejdes i facadelinjen mod Klostergade.



*Klostergården – situationsplan. Alle tagflader, der er vist med vinduer, indgår i Domeas projekt. De øvrige tagflader ligger uden for det udbudte areal.*

Bebyggelsens placering skaber en ny pladsdannelse mod øst i sammenhæng med skaterbanen og Klostergade. Facaderne mod Lille Brostræde og den nye pladsdannelse består af markante gavleender, med variation af facadelinjen. Gavlelementet adskiller bebyggelsen fra det omgivende bymiljø og giver det en selvstændig karakter og identitet.



*Illustration – gavlmotivet giver bebyggelsen identitet.*

I brug af materialer tager bebyggelsen udgangspunkt i de omkringliggende bygninger ved primært at anvende tegl. Desuden foreslås træ som et element i facaderne.



*Illustration – bebyggelsen set fra Brostræde/jernbanen.*

#### *Nyt byrum*

Som beskrevet ovenfor, opstår der med bebyggelsens placering et nyt byrum omkring skaterbanen. Det vil være nærliggende at sammentænke denne plads med arealet mellem Klostergården og jernbanen. Lokalplanen skal desuden sikre, at byrummet indrettes på en sådan måde, at det bliver funktionelt og rart at opholde sig i.

#### *Arealet mellem jernbanen og Klostergården*

I forbindelse med den planlagte flytning af den eksisterende busterminal vil det være hensigtsmæssigt, at Kommunen gennemfører en forskønnelse af arealet mellem jernbanen og Klostergården samt nedgangen under banen ved Brostræde. Det er endvidere By- og Udviklingsforvaltnings vurdering, at en forskønnelse af dette areal vil forstærke de kvaliteter, som Domeas projekt tilfører området, i tråd med Kolding Kommunes bylivsstrategi. Området kan desuden med fordel ses i sammenhæng med Kolding Kommunes klimatilpasningsplan.

I forbindelse med beslutning om salget af Klostergården, blev det derfor samtidig besluttet at der af købesummen reserveres 500.000 kr. til skitsering af et muligt forskønnelsesprojekt på dette areal samt til afsøgning af evt. fonde. Der er igangsat beskrivelse af opgaven om en fremtidig løsning for dette areal i sammenhæng med arealet ved skaterbanen.

#### *Trafik og parkering*

Projektet udlægger parkering i kælderen under bebyggelsen. Tilkørsel til parkeringen skal ske fra Klostergade, som er præget af fodgængertrafik. Der skal derfor sikres gode oversigtsforhold ved adgang til parkeringskælderen.

Det er forudsat i udbudsvilkårene, at der skal være offentlig adgang til mindst 100 parkeringspladser i projektet på hverdage i tidsrummet 8.00-16.00. Domea har oplyst, at de har erfaringer med, at p-kælderen udstykkes i en ejerlejlighed og sælges til en privat aktør, som skal sørge for driften af denne. Der findes enkle (tekniske) løsninger, som kan sikre, at der er offentlig adgang i det nævnte tidsrum og kun adgang for beboere i det øvrige tidsrum.

Der er flere, vigtige stiforbindelser i området i dag. Det skal sikres, at disse bevares og eventuelt forbedres. Desuden bør cykelforbindelse på tværs af byen indarbejdes i områdets disponering.

#### *Miljøforhold - støj*

Området ligger meget nær jernbanesporene mod syd. Bygherre ønsker at etablere altaner ud mod jernbanen. Dette kan give store udfordringer ifht. støjbelastning af disse som opholdsarealer.

Der er igangsat beregninger af støj på bebyggelsen og udenomsarealerne. Løsninger af støjudfordringen kan have betydning for den endelige udformning af bebyggelsen.

#### *Bestående bygninger*

Klostergade 2, 6, 12 og 14 ejes ikke af Kolding Kommune og indgik således ikke i udbuddet. Det vil være vanskeligt for Domea at opkøbe ejendommene, da rammebeløbet for almene boliger begrænser den købesum, der vil være mulig at tilbyde de nuværende ejere. Det skal undersøges i løbet af planprocessen, hvorledes disse ejendomme skal indgå i lokalplanlægningen.

#### *Miljøvurdering*

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer skal der foretages en screening af, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes i henhold til lovens regler. Screening udarbejdes i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

#### *Tidsplan*

I købsaftalen har Kolding Kommune forpligtet sig til at vedtage en lokalplan inden udgangen af 2015.

Det forventes, at et forslag til lokalplan kan forelægges Plan- og Boligudvalget den 8. juni 2015 og Byrådet den 22. juni 2015. Endelig vedtagelse i Byrådet forventes den 30. november 2015.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014**

Godkendt.

## **Punkt 5: Endelig vedtagelse af Tillæg 11 til Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 0041-71 Ved Hospitalsgade - Slotssøbadet**

14/18331

### **Resumé**

Et flertal i Plan- og Boligudvalget besluttede den 10. juni 2014 at offentliggøre forslag til kommuneplantillæg nr. 11 og forslag til lokalplan 0041-71 med den bemærkning, at der skal sikres aftale om etablering af de fornødne P-pladser og retablering/afgrunding af beplantningen inden lokalplanforslaget sendes i høring.

Planforslagene har været fremlagt offentligt i otte ugers høring. Der er indkommet 4 indsigelser indenfor høringsperioden.

Der er foretaget redaktionelle rettelser, herunder ændring af kortbilag med forbedret parkeringsløsning.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 11 vedtages,

at lokalplan 0014-71, Ved Hospitalsgade–Slotssøbadet, vedtages med den ændring, at udlægget til parkeringsareal trækkes tilbage således, at Sct. Jørgens Have og ankomstarealet friholdes mest muligt for parkering,

at der foretages ændringer og justeringer af redaktionel karakter i planforslagene.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C-kategoriseringen, hvilket betyder, at det Plan- og Boligudvalget der træffer beslutning om lokalplanens endelige vedtagelse.

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (Udvalget med undtagelse af Benny Dall) besluttede den 10. juni 2014 at offentliggøre planforslagene.

Et mindretal i udvalget (Benny Dall) stemte imod forslaget.

Planforslagene muliggør udvidelse af Slotssøbadet på henholdsvis bygningens sydside og nordside. Udvidelse i det sydøstlige hjørne vil blive placeret på en mindre del af det nuværende grønne område. Udvidelsen udgør samlet 1.895 m<sup>2</sup>. Derudover udvides med udendørs terrasse samt overdækket cykelparkering. Lokalplanforslaget indeholder desuden arealer til parkering.

Forslaget til kommuneplantillæg 11 og lokalplan 0014-71, Ved Hospitalsgade–Slotssøbadet har været fremlagt i offentlig høring i otte uger i perioden fra 27. august 2014 til 22. oktober 2014. By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget 4 indsigelser indenfor høringsperioden. Se bilag med indsigelser og forvaltningens uddybende bemærkninger hertil.



*Kort med afgrænsningen af kommuneplantillæg 11 og lokalplan 0014-71.*



*Kort med forslag til ny parkeringsløsning.*

*Indsigelse 1 samt supplerende indsigelse – Carsten Brønd, Ejerforeningen Låsbygade 34 D:*

Indsiger repræsenterer ejerforeningen på Låsbygade 34 D, som er placeret syd for Slotssøbadet.

Ejerforeningen har fremsendt indsigelse mod udformningen og belastningen af den foreslåede udvidelse og mener ikke, de kan tage endeligt stilling, før de ser en visualisering set fra deres område.

De har derudover gjort indsigelse mod parkeringsforhold, trafikikkerhed og trafikken i området samt manglende forbedring af stisystemer, belægning og oprydning.

Endelig mener de, at der er manglende stillingtagen til affald og oprydning samt gener ved indblik og bekymring angående byggeformen og undergrundens stabilitet.

*Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 1:*

Forvaltningens vurdering er, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer af lokalplanforslaget.

Der vurderes ikke at være behov for yderligere illustrationer af facaden mod syd, idet illustrationen på side 33 viser omfanget af facaden, som holdes under det eksisterende buede tag. Det vurderes dertil, at der inden for den gældende ramme i dag ikke ændres væsentligt på facaden.

Dele af indsigelserne omhandler forhold udenfor lokalplanområdet, idet forhold vedrørende eksisterende stier og trafikbelastningen ikke reguleres i lokalplanmæssig sammenhæng.

I forhold til parkeringen sikrer lokalplanen, at der kan etableres yderligere parkeringspladser i forhold til udvidelsen.

*Indsigelse 2 (bemærkninger) – Mette Lolk, Drejens:*  
Mette Lolk ser positivt på udbygning af Slotssøbadet.

*Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 2:*  
Tages til efterretning.

*Indsigelse 3 (Spørgsmål) – Thomas Mortensen:*  
Borger kunne ikke åbne billaget; ”Annonce – planforslag – Slotssøbadet”.

*Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 3:*  
Forvaltningen har sikret svar til Thomas Mortensen.

*Indsigelse 4 – Ulrike Naegele har fremsendt en indsigelse, der omhandler:*

- at bilister prioriteres mere efter udbygning end før udbygning,
- at ankomstmuligheder ødelægges,
- at ændringer sker for at tilbygge fitnessmuligheder,
- p-pladser i Sct. Jørgens Haves arealer,
- at ikonbyggerier som Slotssøbadet og andre bør bevares bedre.

*Forvaltningens bemærkninger til indsigelse 4:*

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanen sikrer, at der fremadrettet stadig er et hensigtsmæssigt ankomstareal og at den ønskede udvidelse tager hensyn til Slotsøbadets eksisterende arkitektur. Lokalplanen sikrer dertil, at der tages hensyn til både bilister og cyklister gennem parkeringsarealer til disse. Derudover er der planlagt stiforbindelser til slotsøbadet, så gående også har nem adgang.

I forhold til parkering, er der, blandt andet på baggrund af indsigelsen, udarbejdet en opdateret parkeringsløsning, som sikrer, at Sct. Jørgens Have og ankomstarealet friholdes mest muligt for parkering.

Indsigelsen omkring parkering giver således anledning til, at forvaltningen foreslår en ændring i lokalplanen.

Den ændrede parkeringsløsning medfører, at forvaltningen har revideret Bilag 3 og kortbilag 2, 3 og 4:

- De bevaringsværdige træer i Sct. Jørgens Have er indsat på kortbilag 4,
- parkeringsløsningen er justeret, så indgrebet i Sct. Jørgens Have og forpladsen er minimeret.

Byggefelt 4 til cykelparkering er dermed flyttet nord for forpladsen.

Det vurderes, at ændringen er en forbedring af lokalplanforslaget, som ikke vurderes at kræve en ny offentlig høring.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014**

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Benny Dall) godkendte indstillingen.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Benny Dall) stemte imod.

## **Bilag**

Slotssøbadet - Bilag om parkeringsforhold.pdf

Lokalplan Ved Hospitalsgade 21-11-2014.pdf

Indsigere - høringsvar\_LP 0014-71-Slotssøbadet

## Punkt 6: Landzonesag på Trappendalsvej 51

14/5882

### Resumé

Kolding Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af et 243m<sup>2</sup> stort helårshus samt 67m<sup>2</sup> garage på Trappendalsvej 51. Den nye bolig ønskes opført som erstatning for tidligere fiskerhus, der blev tilladt nedrevet ultimo 2008. Det ansøgte vil kræve en landzonetilladelse.

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles afslag til det søgte, da grunden, hvorpå der søges, skal opfattes som ubebygget grund, da der ikke har været byggeri på ejendommen siden ultimo 2008. Dette er i overensstemmelse med Natur- og Miljøklagenævnets praksis.

Dilemmaet i sagen er, at Kolding Kommune tilbage i 2007 meddelte en landzonetilladelse til byggeri, som var gældende i 3 år. Tilladelsen blev efterfølgende fulgt op med en ny landzonetilladelse i 2010, da ansøger ikke nåede at udnytte den første. Den nye tilladelse var ligeledes gældende for 3 år. Denne tilladelse udløb i februar 2013.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles afslag til landzonetilladelse til opførelse af bolig på ejendommen Trappendalsvej 51

### Sagsfremstilling

Kolding Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af et 243m<sup>2</sup> stort helårshus samt 67m<sup>2</sup> garage på Trappedalsvej 51. Trappendalsvej 51 er beliggende i landzone, men grænser op til sommerhusområde omfattet af Byplanvedtægt nr. 5.

Ejendommen er beliggende indenfor 3 km kystnærhedszone og der er tydelig visuel kontakt mellem ejendommen og havet.



#### *Forvaltningens vurdering*

Der er i februar 2010 meddelt landzonetilladelse til opførelse af ny bebyggelse på ejendommen. Tilladelsen bortfaldt den 15. februar 2013. I den mellemliggende periode er der ikke indleveret byggeandragende eller ansøgning om ny landzonetilladelse.

Ud fra Natur- og Miljøklagenævnet praksis, skal forvaltningen anbefale, at der meddeles afslag til det ansøgte, da praksis er, at der ikke meddeles fornyet tilladelse, hvis en tilladelse ikke er udnyttet indenfor den fastlagte tidsfrist.

#### *Historik*

Der er tidligere meddelt landzonetilladelse til byggeri på ejendommen.

- Februar 2007 meddeles der landzonetilladelse til udstykning af 3.490m<sup>2</sup> stor parcel omkring eksisterende sommerhus på Trappendalsvej 53 samt til at nedrive eksisterende bebyggelse på restejendom, Trappendalsvej 51

samt efterfølgende opførelse af nyt enfamiliehus på op til 250m<sup>2</sup> + garagebygning på maks. 75m<sup>2</sup>. Tilladelsen gælder i 3 år.

- Februar 2010 meddeles en ny landzonetilladelse, da den oprindelige ikke er blevet udnyttet. Det er vurderet, at tilladelsen fra 2007 ikke kan forlænges, idet udstykningen er gennemført. Der er således tale om en ny vurdering, men der er ikke fundet forhold, der taler imod en ny tilladelse. Det fremgår ikke af sagen, at der er foretaget naboorientering. Tilladelsen gælder i 3 år.

I februar 2013 udløber landzonetilladelsen fra 2010. Ansøger har ikke kontaktet Kolding Kommune eller indleveret en ansøgning i perioden fra februar 2013 og frem til marts 2014, hvor de fremsender en ny ansøgning om landzonetilladelse.

*Natur- og Miljøklagenævnets praksis*

Den i 2010 givne landzonetilladelse er bortfaldet. Når der i 2010 blev givet en forlængelse kan dette bygge på, at der kun var forløbet 2 år siden nedrivning. I Landzonevejledningen er angivet, at ansøgning om nyopførelse skal være indgivet i rimelig tid efter skadevoldende begivenhed (nedrivning). Begrebet ”rimelig tid” er af Natur- og Miljøklagenævnet defineret til 3 år.

Dette fremgår også af Natur- og Miljøklagenævnet praksis.

Ejendommen har henstået ubebygget i godt 4 år, da ansøgning om nyopførelse kommer. I henhold til Planloven skal sagen således behandles som opførelse af ny bebyggelse på en tom grund i landzone. En tilladelse vil ud fra dette ene synspunkt kunne danne præcedens.

Natur- og Miljøklagenævnet har i november 2013 stadfæstet afslag på ansøgning om tilladelse til genopførelse af enfamiliehus, da tilladelsen ikke var udnyttet indenfor tidsfristen. Det bemærkes samtidig, at en landzonetilladelse ikke kan anses som udnyttet, blot fordi der er ansøgt om byggetilladelsen indenfor 3 års fristen.

I en anden sag har Natur- og Miljøklagenævnet i 2013 meddelt afslag på ansøgning om tilladelse til genopførelse af bygning, der brændte i starten af 2008. Brandtomten blev ryddet efter nedrivningstilladelse den 8. maj 2008. Baggrunden for afslaget er, at ud fra Natur- og Miljøklagenævnets praksis må det lægges til grund, at betingelserne for genopførelse efter brand ikke er til stede, da der på tidspunktet for ansøgningen var forløbet ca. 4,5 år siden den tidligere bygning nedbrændte.

*Argumenter for en tilladelse*

Ejer kan have en berettiget forventning om, at tilladelsen fra 2007 kan forlænges/fornyas endnu engang, svarende til forløbet i 2010. Det vil kunne anføres, at der ud over nedrivningen i 2008/2009 ikke er sket ændringer på ejendommen, der har medført ændringer i beslutningsgrundlaget.

Der er afholdt en naboorientering, som ikke har givet anledning til ”tunge” indsigelser. Efter god forvaltningsskik bør naboorientering ikke gennemføres, hvis forvaltningen ikke er indstillet på at meddele en given tilladelse.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014**

Plan- og Boligudvalget besluttede at meddele fornyet landzonetilladelse, idet der udover nedrivningen i 2008/2009 ikke er sket ændringer på ejendommen.

## **Punkt 7: Anmodning om gennemgang af placeringsmuligheder for dagligvarebutikker**

14/19090

### **Resumé**

Venstre, ved byrådsmedlem Asger Christensen (V) anmoder om, at der optages et punkt på Plan- og Boligudvalgets dagsorden om dagligvarestrukturen i Kolding Kommune

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager stilling til Asger Christensens (V) forslag om en gennemgang af dagligvarestrukturen samt udarbejdelse af et overblik.

### **Sagsfremstilling**

Asger Christensen (V) anmoder om, at der optages et punkt på Plan- og Boligudvalgets dagsorden om dagligvarestrukturen i Kolding Kommune.

Anmodningen skal ses i lyset af det igangsatte arbejde med en detailhandelsanalyse, samt den seneste tids drøftelser om placering af dagligvarebutikker.

Derfor ønskes følgende:

1. En gennemgang/oversigt over udlagte områder i Kommuneplanen, hvor der kan etableres dagligvarebutikker.
2. Med afsæt i ovenstående en strategisk drøftelse af den fremtidige placering af dagligvarebutikker i Kolding Kommune.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Kolding Kommune har i Kommuneplan 2013 udarbejdet en oversigt over udlagte områder, hvor der kan placeres dagligvarebutikker, herunder hvad restrummeligheden er i de enkelte områder.

Såfremt udvalget beslutter, at der skal foretages en gennemgang, kan det anbefales, at gennemgangen suppleres med et overblik over, hvilke områder der allerede er lokalplanlagte.

COWI er ved at færdiggøre en detailhandelsanalyse for Kolding Kommune, som ligeledes kan danne baggrund for en drøftelse af den fremtidige struktur.

Gennemgangen kan foretages på et Plan- og Boligudvalgsmøde primo 2015.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014**

Plan- og Boligudvalget besluttede, at der skal være en temadrøftelse af dagligvarestrukturen i starten af 2015.

## Punkt 8: Klage vedr. vejforløb ved Nyvej 5 og 7, Grønninghoved

13/15792

### Resumé

Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget har modtaget en henvendelse fra Grundejerforeningen Fuglsanggård. I grundejerforeningens henvendelse påpeges det, at udmøntningen af den tidligere dispensation for vejforløbet ved Nyvej Grønninghoved 5 og 7 ikke følger den politiske beslutning fra Teknikudvalgsmødet den 7. april 2014 og Plan- og Boligudvalgets møde den 12. maj 2014 - samt at der er etableret en sommerhusgrund på ulovligt grundlag.

Det er Forvaltningens vurdering, at der ikke er foretaget nogen administrativ ændring af Teknikudvalgets samt Plan- og Boligudvalgets beslutninger vedr. vejforløbet ved Nyvej Grønninghoved.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning,

at grundejerforeningen besvares i overensstemmelse med redegørelsen fra sagsfremstillingen.

### Sagsfremstilling

Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget har modtaget en henvendelse fra Grundejerforeningen Fuglsanggård. Grundejerforeningens henvendelse påpeger, at udmøntningen af den tidligere dispensation for vejforløbet ved Nyvej Grønninghoved 5 og 7 ikke følger de politiske beslutninger, der er truffet på henholdsvis Teknikudvalget den 7. april 2014 og Plan- og Boligudvalget den 12. maj 2014, samt at der er etableret en sommerhusgrund på ulovligt grundlag.

#### *Historik*

Teknikudvalget besluttede den 7. april 2014, at meddele afslag på anmodning om at afspærre for gennemkørsel ved Fuglsangvej/Nyvej og besluttede samtidig, at Fuglsangvej ikke kunne forlænges til Gl. Strandvej (ved nedlæggelse af sommerhusgrund).

Efterfølgende besluttede Plan- og Boligudvalget den 12. maj 2014, at meddele dispensation fra Byplanvedtægt nr. 6 til at reducere vejudlægget på Nyvej fra 10 meter til 8 meter, mod at kørebanebredden udvides til 5 meter og der etableres 1,5 meter rabat i begge sider af vejen. Vejudlægget placeres mod ejendommen Nyvej 5. Dette efter princippet som ses på nedenstående skitse. På skitsen er vejudlægget placeret ind mod den faktiske afgrænsning af ejendommen Nyvej 5 (ind mod stensætningen) i stedet for at respektere skelgrænsen som ligger lidt længere mod vest (ikke vist på skitsen).



Beslutningen blev truffet på baggrund af en anbefaling fra forvaltningen – og med det sigte, at finde en kompromisløsning, som både tilgodeså en hensigtsmæssig trafikafvikling og muliggjorde opførelsen af et sommerhus på ejendommen Nyvej 7.

#### *Ansøgning om byggetilladelse*

Ejeren af Nyvej 7 har efterfølgende fremsendt en ansøgning om byggetilladelse til sommerhusgrunden Nyvej 7 og sideløbende hermed ansøges der om en matrikulær godkendelse til frastykning af Nyvej 7 således, at vejudlægget på i alt

8 meter etableres ind mod den faktiske afgrænsning af ejendommen Nyvej 5 mod øst (stensætning), i stedet for den faktiske skelgrænse. Ansøgningen er i overensstemmelse med den skitse som fremgik af sagsfremstillingen, da de 2 udvalg behandlede sagen i foråret 2014.

Forvaltningen har vurderet, at det reducerede vejudlæg med 5 meter kørebane og 1,5 meter rabat i begge sider kan placeres mod øst, uden at det får konsekvenser for trafikikkerheden. Samtidig tilgodeses ønsket om at bygge nyt sommerhus på ejendommen Nyvej 7 i videst muligt omfang. At Landinspektøren i den matrikulære sag, har frastykket matr. 12fæ (Nyvej Grønninghoved 7), har forvaltningen vurderet som en berigtigelse af eksisterende forhold og ikke en udstykning, i den forstand som byplanvedtægten har til hensigt at regulere.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er foretaget nogen administrativ ændring af henholdsvis Teknikudvalgets samt Plan- og Boligudvalgets beslutning vedr. vejforløbet ved Nyvej Grønninghoved, men at sagsbehandlingen er i fuld overensstemmelse med de politiske beslutninger.

Det foreslås, at Grundejerforeningen Fuglsanggård besvares i overensstemmelse med ovenstående.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014**

Godkendt.

### **Bilag**

Klage fra Grundejerforening vedr. vejudførelse

# Punkt 9: Anmodning om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan til etablering af genbrugsbutik

14/15139

## Resumé

Luthersk Mission har ansøgt om dispensation til etablering af genbrugsbutik (detailhandel), missionslokaler samt kontorer for Norea Radio Danmark på henholdsvis H.C. Ørstedsvvej 3 eller Sdr. Ringvej 42. De gældende lokalplaner for områderne åbner ikke mulighed for detailhandel.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at der meddeles afslag på dispensationsansøgningen at der i samarbejde med ansøger afsøges andre muligheder for etablering af genbrugsbutik, missionslokaler samt kontorfaciliteter

## Sagsfremstilling

Luthersk Mission (LM) har i samarbejde med ejendomsmæglere og forvaltningen gennem det seneste halve år, søgt at finde en egnet lokalitet som ansøgt til et arbejds- og menighedsfællesskab, indeholdende kontordel til Norea Radio Danmark, menighedslokaler for Luthersk Mission samt genbrugsbutik.

På nuværende tidspunkt har LM option på to lokaliteter, Sdr. Ringvej 42 (1. prioritet) samt H.C. Ørstedsvvej 3 (2. prioritet) - begge beliggende i lokalplanområder, der er udlagt til erhverv, uden mulighed for detailhandel.

LM har ansøgt om dispensation for anvendelsesbestemmelserne på de to lokaliteter med henblik på at etablere sig med ovenstående aktiviteter.



Sdr. Ringvej 42



H.C. Ørstedsvvej 3

Forvaltningen har i sagsforløbet oplyst ansøger om, at der på de to lokationer ikke er mulighed for at etablere detailhandel (genbrugsbutik).

#### *H.C. Ørstedsvvej 3*

Kommuneplanen udlægger rammeområde 0131.E1 til erhvervsområde - lettere industri, kontor og serviceerhverv samt butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Virksomheder miljøklasse 1-3.

Ejendommen er omfattet af [Lokalplan 0131-22](#) og er beliggende i område 5. Lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser åbner ikke mulighed for detailhandel. Område 5 er udlagt til erhvervsformål såsom fremstillingsvirksomhed, oplagring, engroshandel, administration og anden virksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv.

#### *Sdr. Ringvej 42*

Kommuneplanen udlægger rammeområde 0314.E1 til erhvervsområde - kontor og serviceerhverv, lettere industri og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Virksomhedsklasse 1-2.

Ejendommen er omfattet af [Lokalplan 0421-13](#) og er beliggende i område 2. Lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser åbner ikke mulighed for detailhandel.

Anvendelsesbestemmelserne giver mulighed for butikker til salg af egne produkter samt til butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Forvaltningen har vurderet ansøgerens ønsker og finder, at der ikke kan meddelelse tilladelse til etablering af detailhandel indenfor de to lokalplaner. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at det ikke umiddelbart er muligt at etablere et nyt lokalplangrundlag, da det vil kræve udlæg af lokalcenter, som er til lokalområdets egen forsyning. Der kan ikke argumenteres for, at en genbrugsbutik er til lokalområdets egen forsyning.

En tilladelse til etablering af detailhandel vil ikke være i overensstemmelse med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser, og en dispensation vil derfor være i strid med Planlovens § 19.

Området for [Lokalplan 0131-22](#) er under omdannelse til Campus Nord samt, der arbejdes med en afklaring af udnyttelsen af de eksisterende områder, der er udlagt til produktionsvirksomheder. Der er ikke planer om at åbne mulighed for detailhandel på den ønskede placering.

Området for [Lokalplan 0421-13](#) er under omdannelse med henblik på etablering af et butiksområde ved Olgas Alle, i den forbindelse er der udarbejdet [Lokalplan 0421-42](#), der udnytter restrummeligheden på 3000 m<sup>2</sup> til detailhandel, hvoraf 1200 m<sup>2</sup> kan anvendes dagligvarer. Der er ikke yderligere ramme til detailhandel i bydelscentret.

Området omkring Sdr. Ringvej 42 er i dag delvis udnyttet til detailhandel (Datagården A/S og Punkt 1), hvilket er en videreførelse af hidtidig lovligt etableret virksomheder.

Etablering af butik, menighedslokale og kontorer på ejendommen kan være problematisk med baggrund i, at en ændret anvendelse af ejendommen vil medføre et ændret brugs mønster samt større støjmæssig belastning i forhold til ejendommens placering umiddelbart op af et eksisterende boligområde.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014**

Godkendt.

### **Bilag**

Dispensationsansøgninger.pdf

## Punkt 10: Facaderenovering Bredgade 10

14/19348

### Resumé

JN Arkitektur ApS har på vegne af bygherre Pierre Legarth fremsendt forslag til skiltning og facadeopfriskning på ejendommen Bredgade 10 for at høre, om forslaget var muligt og eventuelt krævede byggetilladelse.

Den foreslåede skiltning og det ønskede tagmateriale kunne umiddelbart godkendes, hvorimod den ønskede facadebeklædning ikke kunne godkendes, da den er i strid med den gældende lokalplan.

Det er efterfølgende konstateret, at bygherren er gået i gang med at montere facadebeklædning bestående af sorte fibercementplader på gavlfacaden.

JN Arkitektur ApS er ikke enig i, at facadebeklædningen er i modstrid med lokalplanens bestemmelser, men har pr. telefon meddelt, at der vil blive indgivet en dispensationsansøgning i forhold til lokalplanens bestemmelser om facadebeklædning.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplanens og Skilte- og facaderegulativets bestemmelser om bevaring af de oprindelige facader drøftes,

at der ikke meddeles dispensation til opsætning af facadebeklædninger indenfor lokalplanområdet.

### Sagsfremstilling

Rådgiver arkitekt Jan Nielsen fra JN Arkitektur ApS kontaktede Kommunen den 20. oktober 2014 på vegne af Pierre Ejendomme, da man er ved at renovere bygningen Bredgade 10, Kolding.

Jan Nielsen sendte et forslag til skiltning og facadeopfriskning på ejendommen for at høre, om dette var muligt og eventuelt krævede byggetilladelse.

Kommunen meddelte i mail af 20. oktober 2014, at den ønskede facadebeklædning bestående af påmonterede sorte plader med sort listedækning omkring indgangspartiet i gavlen ikke vil kunne godkendes, da facadebeklædning er i konflikt med lokalplanen for området.

Af lokalplan nr. 0000-12, §8.6 og §8.7 fremgår følgende:

#### §8.6

*Til udvendige bygnings sider anvendes umalet, uglaseret tegl. Vandskuret eller glatpudset mur kan tillades. Ved renovering skal oprindelig facadeoverflade dog respekteres"*

#### §8.7

*Der må ikke opsættes facadebeklædning.*

Den 19. november 2014 konstateredes det, at man var gået i gang med at montere sorte fibercementplader på gavlfacaden.

JN Arkitektur ApS har pr. telefon meddelt, at bygherren grundlæggende er uenig i, at facadebeklædningen er i modstrid med plangrundlaget, men at der vil blive indgivet en dispensationsansøgning i forhold til lokalplanens bestemmelser om facadebeklædning.

Facaden på den overfor beliggende Bredgade 15 er indenfor det seneste år blevet monteret med en facadebeklædning i form af lister over et mindre stykke af facaden.

Kommunen har taget kontakt til ejeren af Bredgade 15 for afklaring af forholdet, da ejeren ikke har søgt om dispensation til anvendelse af facadebeklædningen.

Facaderenoveringer kræver ikke byggetilladelse. Ved ønsker om afvigelser fra lokalplanens bestemmelser, skal der søges om dispensation hos Kommunen. Der skal søges om skiltning.

Kolding Kommune har igennem tiden vedholdende fastholdt lokalplanens bestemmelser om materialer, farver, belysning, skiltning mv. i forbindelse med facaderenoveringer overfor borgere, både ved forespørgsler og ved ansøgninger. Det er sket med henblik på at bevare det oprindelige udtryk og sikre den oprindelige arkitektur.

Kommunen har indenfor de seneste år ikke modtaget deciderede forespørgsler alene om opsætning af pladebeklædning på facader indenfor midtbyen.

Kommunen finder det væsentligt, at borgere gives de samme muligheder for facader og skiltning i forbindelse med butikker og ejendomme.

### *Bredgade 10 - sort pladebeklædning*



### *Bredgade 15 – trælistebeklædning*



Baggrund for bestemmelse, der ikke tillader beklædning af facader:

Lokalplan 0000-12 og Regulativ vedrørende skilte og facader i Kolding Kommune (2001)

Af lokalplanens formål fremgår det, at:

*”den centrale bymidte skal bevares som det sted, hvor Koldings historie træder tydeligt frem. Det er også et formål at (...) sikre bybilledets arkitektoniske kvalitet. Dette kan ske ved at administrere og styre bymidtens bygninger efter et samlet sæt af regler”*

Af lokalplanens redegørelse fremgår, at:

*”der skal kunne administreres efter et samlet sæt af regler for (...) vedligeholdelse og renovering af bygninger i bymidten med respekt for oprindelig byggeskik og med udgangspunkt i Kommuneatlas Kolding og Kolding Kommunes Regulativ vedrørende skilte og facader i Kolding Kommune ...*

*Bygninger, som er registreret i Kommuneatlas Kolding med bevaringsværdi 1-4, må ikke nedrives og skal respekteres i det ydre i den omdannelse, der finder sted.”*

Bredgade 10 er registreret med bevaringsværdi 4.

Skilte og facaderegulativet er udarbejdet samtidig med lokalplanen for bymidten og giver en uddybende begrundelse for de bestemmelser, der indgår i lokalplan 0000-12.

Formålet med regulativet for bymidten er at bevare og udvikle bymidtens særkende: *”Det er det, vi skal bygge videre på, bevare karakteren af, understrege det særegne i, dyrke det unikke og fastholde byens sjæl på.”*

Om facadematerialer fremgår det af regulativet, at:

*”Som udgangspunkt skal en bygning, der er opført i blank mur, forblive sådan og ikke pudses eller vandskures. Tilsvarende skal oprindeligt pudsede huse vedligeholdes med puds. Facadebeklædninger og skalmuringer er ikke ønskelige og godkendes ikke ved facaderenoveringer. Der bør altid anvendes de materialer, der er typiske for den tid, huset er opført i.”*

Arkitekturstrategi - et politisk fokusområde:

I Kolding Kommunes Arkitekturstrategi fra 2013 er et af fokusområderne ”Identitet”. Identitet kan beskrives ved, at byens historie og udvikling er aflæselig i det fysiske miljø. Det er derfor vigtigt at bevare det oprindelige udtryk i byggeriet og at respektere den oprindelige arkitektur, herunder brugen af materialer i den pågældende periode.

I Plan- og Boligudvalgets udvalgspolitik er der under fokusområdet ”Kolding by som dynamo” nævnt, at der arbejdes på at implementere arkitekturstrategien.

Det er Forvaltningens anbefaling, at der ikke gives dispensation fra bestemmelsen om facadebeklædning for at sikre bygningens oprindelige udtryk og respektere den oprindelige arkitektur.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014**

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Jesper Elkjær) ønsker at meddele dispensation til opsætning af facadebeklædning på ejendommen Bredgade 10.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Jesper Elkjær) ønsker ikke at meddele dispensation til opsætning af facadebeklædningen på ejendommen Bredgade 10.

Herefter begærede Jesper Elkjær sagen i Byrådet.

# Punkt 11: Budget 2014, Plan- og Boligudvalget, bevillingsstatus pr. medio november 2014

14/5182

## Resumé

For Ejendoms- og Boligpolitik er der medio november en nettoforbrugsprocent vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang på 49 svarende til det forventede.

For Ejendoms- og Boligpolitik er der medio november en nettoforbrugsprocent vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang på 52 %. På grund af et meget lille nettobudget på 137.000 kr. i indtægt, betyder små udsving i udgifter/indtægter store udsving i forbrugsprocenten.

For Ældreboliger der ligger uden for servicerammen er der medio oktober en nettoforbrugsprocent på 118. Der er budgetteret med nettoindtægt på området. Indtægterne er lidt større end ventet, udgifterne er som forventet, hvilket pr. medio november resulterer i et bedre nettoresultat end ventet.

Der forventes et regnskab, der stemmer med det korrigerede budget.

## Sagen behandles i

Plan- og boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen medio november vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget	Forbrug medio november	Forbrugsprocent medio november	Forventet forbrugsprocent medio november	Note
Drift af byggemodninger samt	2.235	1.831	82%	85	
jorder	-1.928	-2.133	111%	100	
Fælles formål, bygningsafdeling	-145	-284	196%		1
og rengøringsafdeling	-1.661	-447	27%		
Andre faste ejendomme	4.304	2.533	59%	75	2
	-1.186	-1.190	100%	100	
Byfornyelse	4.420	2.475	56%	60	
	0	-20	0%	0	
Ydelsesstøtte	2.028	1.207	60%	60	
	0	0	0%	0	

I alt 8.067 3.972 49%

Note 1:

Der er tidsforskydninger i udfaktureringen, hvilket påvirker forholdet mellem udgifter og indtægter, en forventet forbrugsprocent er derfor svær at angive.

Note 2:

Den lave forbrugsprocent i udgifterne skyldes der under området er omplaceret 900.000 kr. fra ydelsesstøtte til en budgetreguleringskonto. Ved bevillingskontrollen pr ultimo 2014, er det foreslået at beløbet overføres til administrationspolitik til dækning af manglende indtægter vedr. byggesagsgebyrer.

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen medio november vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget	Forbrug medio november	Forbrugsprocent medio november	Forventet forbrugsprocent medio november	Note
KUA samt	1.818	1.288	71%	85	
Udlejningsejendomme	-2.298	-1.831	80%	85	
Ejendomme til salg	342	472	138%		1
	0	0	0%		
I alt	-137	-72	52%		

Note 1:

Under ejendomme til salg føres driftsudgifter/indtægter vedr. ejendomme, der er/skal sættes til salg. Et evt. driftsoverskud/-underskud finansieres af effektiviseringspuljen. Budgettet på 342.000 kr. er afsat til Christiansfeld skole, de resterende bygninger til salg er der ikke budget på.

For Ældreboliger der ligger uden for servicerammen kan budgetrealiseringen medio november opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget	Forbrug medio november	Forbrugsprocent medio november	Forventet forbrugsprocent medio november	Note
Ældreboliger	15.758	13.913	88%	85	
	-28.260	-28.645	101%	85	
I alt	-12.503	-14.732	118%		

Der forventes et regnskab, der stemmer med det korrigerede budget for området med overførselsadgang.

For de to øvrige områder udenfor overførselsadgang vil et eventuelt over-/underskud tilfalde lejerne.

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014

Godkendt.

## **Punkt 12: Orientering om kautions- og garantiforpligtigelser vedr. boligorganisationer og andelsboligforeninger**

14/19236

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen orienterer om den opgørelse, der årligt udarbejdes over Kolding Kommunes kautions- og garantiforpligtigelser vedrørende boligselskaber, boligforeninger og andelsboligforeninger.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget

### **Forslag**

By- og Udviklingsdirektøren foreslår,

At orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Plan- og Boligudvalget har ønsket at få en orientering om Kolding Kommunes garantiforpligtigelser.

Hvert år i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet opgøres Kolding Kommunes kautions- og garantiforpligtigelser vedrørende boligselskaber, boligforeninger og andelsboligforeninger. Opgørelsen indgår som del af Kolding Kommunes regnskab og kan ses på Kommunens hjemmeside.

Opgørelsen pr. 31. december 2013 fremgår af bilaget til sagen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014**

Godkendt.

### **Bilag**

Kautions- og garantiforpligtigelser m.m.

## **Punkt 13: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014**

Godkendt.

### **Bilag**

Ansøgning om BBBL-pulje til udvikling af Vamdrup bymidte.pdf

Orientering angående indgået samarbejdsaftale med Koldingegnens Lufthavn

Friggasvej 25, 38 og 102, Kolding

Klage til borgmester over gebyr for byggesagsbehandling

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

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014**

Godkendt.

## Punkt 15: Deltagelse i aktiviteter

### Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

### Sagsfremstilling

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

Aktiviteter for Plan- og Boligudvalget:

<i>Aktivitet</i>	<i>Deltagere</i>	<i>Afbud</i>
Fælles dialogmøde mellem Plan- og Boligudvalget og boligorganisationerne den 17. november 2014 på By- og Udviklingsforvaltningen	Poul Erik Jensen, Asger Christensen, Jesper Elkjær, Knud Erik Langhoff, Eea Haldan Vestergaard, Benny Dall	Molle Lykke Nielsen
Borgermøde vedr. lokalplan for Grønninghoved Strand den 16. december 2014 på KUC	Poul Erik Jensen, Asger Christensen, Jesper Elkjær, Knud Erik Langhoff, Molle Lykke Nielsen, Eea Haldan Vestergaard, Benny Dall	

### Beslutning Plan- og Boligudvalget den 08-12-2014

Drøftet. Udvalgets medlemmer har henholdsvis deltaget i og deltager i de nævnte arrangementer, der fremgår af sagsfremstillingen.

### Bilag

Invitation til Politisk Forum 2015