

REFERAT Plan og Teknik d. 01-02-2022

Mødedato Tirsdag d. 01. februar 2022 kl. 07:30

Mødested Bronzehallen, mødelokale K75

Mødedeltagere Jakob Ville, Gitte Grønbæk, Filip Bekic Bladt, Hamlaoui Bahloul, Jan Scherning, Jørn Chemnitz, Molle Lykke Nielsen, Poul Fremmelev, Tobias Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Temapresentation - Affald og cirkulær økonomi.....	3
Fremlæggelse af forslag til Lokalplan 0511-32 Ved Sjællandsvej og Fynsvej med tilhørende komm	4
Opstart af lokalplan 0123-41 Ved Skovvangen – et centerområde med tilhørende kommuneplantilla	9
Opstart af lokalplan 0715-36 Ved Hedevej - et erhvervsområde med tilhørende kommuneplantillæg	15
Opstart af lokalplantillæg 0912-5A-01 For et område ved Gl. Bjert i Sdr. Bjert med tilhørende kom	19
Status på lokalplan 0911-14 Eegsvej.....	23
Endelig vedtagelse af lokalplan 0531-102 Ved Vilhelmsminde - et boligområde.....	27
Vejløsning i Lunderskov.....	30
National cykelpulje 2022 – Cykelfremmeprojekter i Kolding Kommune.....	34
Opgradering af Platinvej 51, Kolding, til busdepot.....	38
Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.....	40
Orienteringspunkter.....	41
Orientering fra formanden.....	42
Underskriftsark.....	43

Punkt 1: Temapresentation - Affald og cirkulær økonomi

22/1782

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen vil på mødet præsentere emner inden for området Affald, herunder cirkulær økonomi.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at præsentationen tages til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Godkendt.

Fraværende:

Molle Lykke Nielsen

Sagsfremstilling

Plan- og Teknikudvalget har blandt andet Affald som ansvarsområde.

By- og Udviklingsforvaltningen vil på mødet præsentere området med fokus på:

- drift af affaldsområdet
- affaldsplanen, strategi og udfordringer, herunder cirkulær økonomi

Mødet starter ved Bronzehallen.

Punkt 2: Fremlæggelse af forslag til Lokalplan 0511-32 Ved Sjællandsvej og Fynsvej med tilhørende kommuneplantillæg 8

21/25290

Resumé

Lokalplanområdet anvendes af virksomheden Nic. Christiansen Gruppen, som har deres kontordomicil på arealet. Virksomheden ønsker at udvide, således at der bliver plads til flere medarbejdere og bedre forhold for virksomhedens øvrige aktiviteter.

Med lokalplanforslaget øges bebyggelsesprocenten i området fra 40 til 100, mens den maksimale bygningshøjde på 24 meter fastholdes.

Lokalplanområdet er udsat for trafikstøj fra Fynsvej. Lokalplanen sikrer, at der kan etableres udendørs opholdsarealer, som ikke belastes med støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Sagen behandles i

Plan og Teknik og Natur, Miljø og Klima (for så vidt angår sidste ”at” i forslaget).

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 8 sendes i offentlig høring i 4 uger,

at forslag til lokalplan 0511-32 Ved Sjællandsvej og Fynsvej – et erhvervsområde sendes i offentlig høring i 4 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidigt.

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 1 ha og er beliggende på hjørnet af Fynsvej og Sjællandsvej umiddelbart nord for Kolding havn og fjord.



Luftfoto, der viser planområdets afgrænsning og beliggenhed

Virksomheden, Nic. Christiansen Gruppen, som har bygninger på ejendommen i dag, ønsker at erstatte de eksisterende bygninger med nybyggeri, som kan rumme flere medarbejdere samt bedre faciliteter til virksomhedens aktiviteter.

Historik

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 3. november 2021, at der skal udarbejdes lokalplan 0511-32 Ved Sjællandsvej og Fynsvej – et erhvervsområde med tilhørende kommuneplantillæg. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper.

Bygherre har dog ønsket, at lokalplanen omfatter en yderligere udvidelsesmulighed, hvorfor lokalplanforslaget giver mulighed for én etage mere end beskrevet ved opstarten.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget giver mulighed for en højere bebyggelsesprocent, idet bygherre ønsker mulighed for at bebygge grunden med op til 98 %. Den gældende kommuneplanramme giver mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Det er ikke nødvendigt at øge den maksimale bygningshøjde på 7 etager og 24 meter.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes i dag af virksomheden Nic. Christiansen Gruppen, som har deres kontordomicil på arealet. Virksomheden ønsker at udvide, således at der bliver plads til flere medarbejdere og bedre forhold for virksomhedens øvrige aktiviteter. Lokalplanområdets anvendelse vil således fortsætte som hidtil og udlægges til erhverv.

Bebyggelse og arkitektur

Den nye bebyggelse på ejendommen er disponeret i en enkelt bygningskrop, som placeres nordligt på grunden. Bygherre ønsker i første omgang at etablere bebyggelse i 5 etager, hvoraf én etage er parkering, da lokalplanen giver mulighed for, at grundens terræn kan udnyttes til at etablere parkering under bygningen.

En mulig fremtidig udvidelse af etagearealet sikres i et mindre byggefelt mod syd i sammenhæng med parkeringsetagen. Der gives ligeledes mulighed for udvidelse med én ekstra etage på den primære bygning.



Snit, der viser den bygning, bygherre ønsker at opføre i 1. etape, samt udvidelsesmuligheder

Den fremtidige bebyggelse er meget synligt beliggende ved en af de mest brugte indfaldsveje til Kolding. Stadsarkitekten har i løbet af planprocessen været i dialog med bygherre om byggeriets udformning og arkitektoniske udtryk. Bygningen udformes med en let og åben stueetage, og oven for en regulær bygningskrop, der tilføres dybde og struktur med dybe udhæng.



Visualisering af den forventede udformning af byggeriet, med parkeringsniveau, der udnytter terrænforskellen i området. Det overliggende dæk er begrønnet for at opnå sammenhæng med det omkringliggende grønne friareal.

Grønne områder

Lokalplanen sikrer, at den del af området, som ikke anvendes til bebyggelse eller parkering, skal tilplantes, således at området fremstår grønt ud mod Fynsvej.

Klimatilpasning

Området er højt beliggende og er derfor ikke umiddelbart i risiko for oversvømmelser eller havstigning. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at regnvand håndteres på grunden, således at kloaksystemet og de omkringliggende områder ikke belastes heraf.

Inden for kommuneplanrammen er dog udpeget et areal, som kan være udsat for oversvømmelse ved en såkaldt 100-års hændelse. Udpegningen omfatter et meget lille område, som ligger udmatrikuleret i vejarealet og ikke vil blive bebygget. Planlægningen har således ingen indflydelse på det udpegede areal.

Trafik og Parkering

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Baldersvej ligesom i dag. Der etableres endnu en indkørsel, således at trafikformer kan adskilles og større køretøjer til f.eks. renovation kan køre ind og ud af området uden at bakke. Lokalplanen udlægger parkering efter de gældende normer for kontor erhverv.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er udsat for kraftig vejstøj fra Fynsvej, som grænser op til arealet. Der er udarbejdet en støjrapport, der viser, at trafikstøjen fra Fynsvej vil overstige Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på Lden 63 dB for kontorer samt Lden 58 dB for udendørs opholdsarealer. Støjreguleringen viser dog også, at der ved etablering af et 1,5 meter højt støjværn på tagfladen kan sikres et opholdsareal, der overholder støjgrænsen for udendørs opholdsarealer.

Lokalplanområdet omfatter en eksisterende erhvervsjendom i et område, som i kommuneplanen er udlagt til blandet bolig og erhverv. Lokalplanområdet er inden for en radius af 200 meter omkranset af blandede byfunktioner med både enfamiliehuse, etageboliger, mindre erhvervs virksomheder, dagligvarebutik og offentlig service samt Kolding Kommunes center for senhjernes kade med bo- og dagtilbud. Det vurderes derfor, at der kan gøres brug af huludfyldningsprincippet, der tilsidesætter den vejledende støjgrænse for områder til kontor erhverv på 63 dB.

Planlovens §15a bestemmer, at støjbelastede arealer kun må udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Det vurderes, at anvendelsen til kontorformål inden for lokalplanens byggefelt kan sikres mod støj fra vejen, idet der med afskærmning kan etableres tilstrækkeligt udendørs opholdsareal, og det byggeteknisk er muligt at sikre et acceptabelt indendørs støjniveau.

Lokalplanen sikrer, med krav til ibrugtagning, at støjniveauet fra trafikstøj ikke overstiger den vejledende grænse på 58 dB ved etablering af opholdsarealer. Lokalplanen giver mulighed for etablering af støjdæmpende foranstaltninger ved

opholdsarealerne. Sammen med byggelovgivningen sikrer lokalplanen desuden, at det indendørs støjniveau sikres, idet der stilles krav om sikring af indendørs støjniveau, såfremt der etableres oplukkelige vinduer.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Politiske fokusområder m.m.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til udformningen af det fremtidige byggeri.

Bæredygtige ambitioner

DGNB er en bæredygtig certificering af bygninger. Ordningen vægter miljø, økonomi og sociale forhold ligeværdigt. Dertil kommer en analyse af den procesmæssige og den tekniske kvalitet. 49 kriterier bliver bedømt og får point, der regnes sammen til en bedømmelse fra bronze til platin.

Bygherre har en målsætning om, at det nye byggeri skal DGNB-certificeres til guld. Med udviklingen af projektet har der derfor været et stort fokus på at prioritere løsninger, der kan understøtte denne ambition.

Som en virksomhed, der vil gå forrest, når det handler om mobilitet, er det forventningen, at flertallet af medarbejderne fremadrettet vil komme til at køre i elektriske biler, og der etableres derfor ladestander i forbindelse med parkeringsområderne. Mere end halvdelen af parkeringspladserne placeres under bygningen, for derved at skabe plads til udvikling af attraktive grønne områder rundt om huset.

Der anlægges en have oven på en åben parkeringskælder samt beplantede friarealer ud mod Fynsvej. Beplantningen vil medvirke til at højne kvaliteten af arbejdsmiljøet og den generelle sociale bæredygtighed og samtidig mindske befæstelsesgraden og skabe bedre betingelser for håndtering af regnvandet på grunden.

Som en del af det grønne tema, arbejdes der også med en integreret begrønning på dele af facaden og etablering af en taghave med orangeri. Solafskærmning er integreret i bygningens arkitektur i form af udkragede baldakiner, således at behovet for mekanisk nedkøling mindskes. Udover at benytte fjernvarmeforsyningen i området, som i sig selv er bæredygtig, forberedes huset samtidig for lavtemperatur varmeforsyning, så man senere nemt kan ændre varmeforsyningen til f.eks. varmepumper.

Der har i projektet været fokus på mulighederne for genanvendelse og upcycling af nogle af materialerne fra det gamle hus, og det er intentionen, at betonen fra det gamle hus knuses og genanvendes i det omfang, det er muligt. Der vil naturligvis også være fokus på, at de materialer, der anvendes i huset, ikke afgiver skadelige stoffer.

Med fokus på det interne arbejdsmiljø arbejdes der både med løsninger, der kan optimere dagslysforholdene, det akustiske indeklima samt den generelle fleksibilitet i forhold til arbejdsflow.

Plankategori

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan og Teknik, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 4 uger i perioden 15. februar–15. marts 2022. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- kommuneplantillægget vurderes ikke at have principiel karakter,
- planforslagene vurderes ikke at være særlig omfangsrige.

Endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, forventes Plan og Teknik at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 3. maj 2022.

Bilag

Miljøscreening af lokalplan 0511-32 og tillæg 8

Bilag til dagsordenspunkt - Forslag til kommuneplantillæg 8

Bilag til dagsordenspunkt - Forslag til lokalplan 0511-32

Punkt 3: Opstart af lokalplan 0123-41 Ved Skovvangen – et centerområde med tilhørende kommuneplantillæg 18

21/26045

Resumé

Kolding Storcenter ønsker at udvide den eksisterende bebyggelse ved Skovvangen med 7.500 m² for at kunne etablere flere oplevelsestilbud, butikker og restauranter m.m. i sammenhæng med det eksisterende center. Udvidelsen medfører behov for en ny disponering af parkeringsområderne og de interne veje i området.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 0123-41 Ved Skovvangen – et centerområde med tilhørende kommuneplantillæg 18,

at retningslinjer for skiltning i aflastningsområdet drøftes.

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Drøftet og godkendt med den bemærkning, at der gives mulighed for én skiltepylon, jf. retningslinjer for skiltning i aflastningsområdet ved Kolding Storcenter.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 3 ha og er beliggende ved Skovvangen i direkte tilknytning til Kolding Storcenter umiddelbart øst for den eksisterende bebyggelse.

Planlægningen ønskes igangsat af Kolding Storcenter med henblik på, at sikre centrets regionale tiltrækning igennem etablering af flere oplevelsestilbud som fx legeland, fitness, bowling, golf, VR. og lignende, der typisk har svært ved at finde plads i midtbyen, samt opdaterede restaurant- og café-koncepter.

Disse koncepter kan ikke rummes inden for de eksisterende bygninger, og Kolding Storcenter ønsker derfor mulighed for, at udvide centret, så attraktionen som en samlet, god handelsoplevelse kan fastholdes og udvikles.

Kolding Storcenter er hele tiden i konkurrence med de øvrige regionale centre i de store byer, og der er behov for til stadighed, at udvikle centret så man tilbyder de bedste oplevelser og muligheder. Det er derfor ønskeligt, at den forestående planlægning, som skal muliggøre udvidelsen, åbner for en god fleksibilitet i områdets anvendelse.

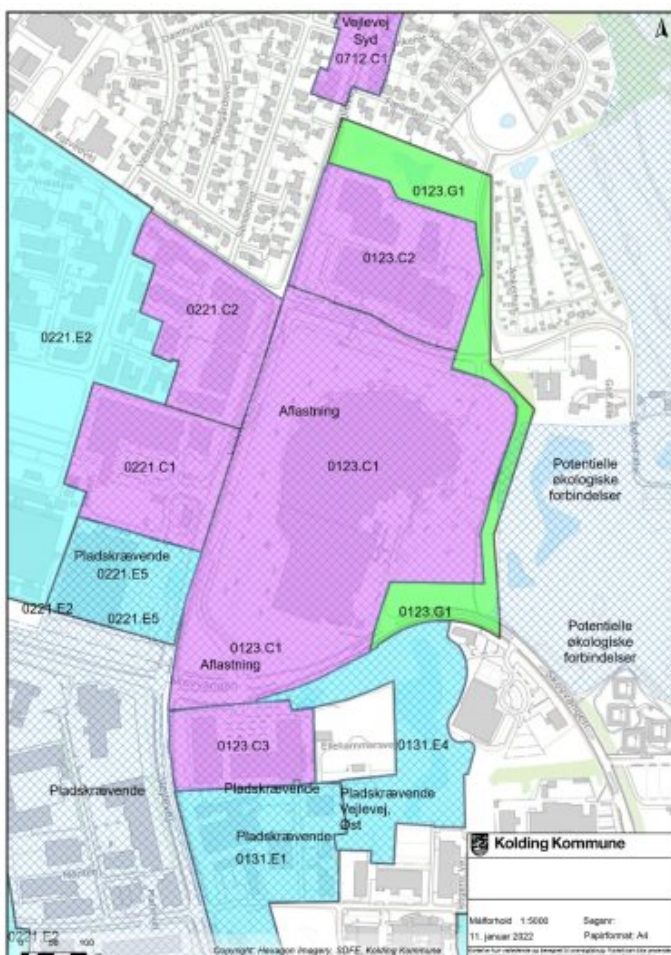
Udvidelsen kan ikke rummes inden for den gældende lokalplan, og der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan samt kommuneplantillæg, som muliggør projektet.



Forventet afgrænsning af lokalplanområdet vist med prikket område.

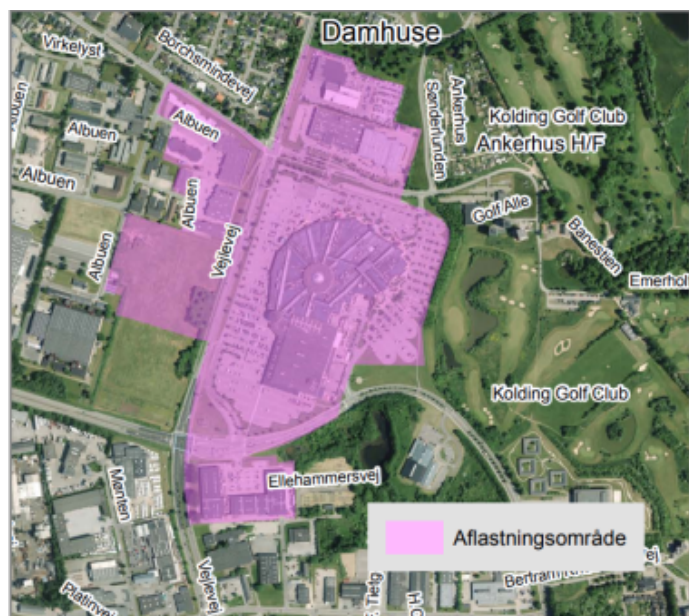
Kommuneplantillæggets indhold

Det forventede planområde er omfattet af rammeområderne 0123.G1 og 0123.C1 i Kolding Kommuneplan 2017-2029 med tillæg nr. 9, hvor rammeområde 0123.G1 er udlagt til fritidsformål med en anvendelse som grønt område og rammeområde 0123.C1 er udlagt til aflastningsområde.



Gældende rammekort i kommuneplanen som vedtaget med tillæg nr. 9.

Planområdet er en del af det samlede aflastningsområde, som knytter sig til retningslinje 2.4.4 i Kommuneplan for Trekantområdet 2017-2029 og som er afgrænset som vist her under:



Oversigt over aflastningsområdet jf. retningslinje 2.4.4 i Kommuneplan for Trekantområdet 2017-2029

I 2019 blev kommuneplantillæg 9 til Kolding Kommuneplan 2017-2029 vedtaget. Kommuneplantillæg 9 udvidede det daværende aflastningsområde og øgede den samlede detailhandelsramme for området. For rammeområde 0123-C1 muliggjorde kommuneplantillæg 9 en udbygning på 12.800 m² fra 43.200 m² til samlet 56.000 m².

Butiksstørrelser

I de gældende supplerende rammebestemmelser for rammeområde 0123.C1 er der fastsat mindste og maksimale størrelser for butikker til hhv. dagligvarer og udvalgsvarer. Dermed må nye butikker til dagligvarer ikke være større end 300 m² og nye butikker til udvalgsvarer skal være mindst 1.000 m². Hensigten med disse begrænsninger er, at målrette planlægningen i retning mod etablering af store nye butikskoncepter i aflastningsområdet, som ikke kan indpasses i Kolding bymidte, så der er en tydelig rollefordeling mellem aflastningsområdet og Kolding Bymidtes mindre specialbutikker.

Geografisk afgrænsning

Da projektet medfører behov for etablering af yderligere parkeringspladser i området, vil der blive behov for, at inddrage en del af det grønne rammeområde 0123.G1 og overføre dette til centerområde 0123.C1. Dette skal ske igennem et tillæg til kommuneplanen, der ændrer den geografiske afgrænsning af de berørte rammeområder. Rammebestemmelserne for 0123.G1 ændres ikke med kommuneplantillægget.

Kommuneplantillæggets udvidelse af rammeområde 0123-C1 betyder alene en geografisk udvidelse af aflastningsområdet omkring Kolding Storcenter med et areal på ca. 11.500 m². Udvidelsen af aflastningsområdet vil ikke ændre på den gældende samlede arealramme for detailhandel for området.

Forholdet til gældende lokalplan

Området for planlægningen er i dag omfattet af lokalplan 0123-12 Center Nord – regionalt center, hvor en del af området er beliggende i delområde 1, som må anvendes til regionale centerformål med dagligvare- og udvalgsvarerhandel og en del i delområde 3, der må anvendes til erhvervspark. Den ønskede udvidelse af centret kan ikke rummes inden for den gældende lokalplan for så vidt angår anvendelsen samt byggefeltet og krav om opholdsarealer. Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan, der muliggør udvidelsen af centret.

En del af de gældende bestemmelser vedr. parkering og beplantningsbælter m.m. forventes, at blive videreført i den nye lokalplan, for at fastholde sammenhængen i området omkring Kolding Storcenter og Bilka.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er en del af Kolding Storcenters nuværende parkeringsområde og afgrænses mod syd af Skovvangen og mod øst af et beplantningsbælte, som grænser op til Kolding Golf Club. Mod vest grænser lokalplanområdet op til den eksisterende bebyggelse ved ”Lilla Indgang” og varegårdene bag centeret og Bilka. I dag anvendes området til

parkeringsplads for Kolding Storcenter med undtaget af et grønt område med græs og flagstænger beliggende ud mod Skovvangen.

Hele området ligger i byzone.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanens overordnede anvendelse vil være centerformål med mulighed for detailhandel, liberale erhverv, café/restaurant samt rekreative og kulturelle formål som forlystelser, fitnesscenter, legeland, biograf, teater og lignende.

Arkitektur (disponering og bebyggelse)



Foreløbig illustration af projektets disponering af lokalplanområdet.

Lokalplanen udlægger et byggefelt til udvidelse af centerbygningen i direkte forlængelse af den eksisterende bygning med udgangspunkt i den nuværende "Lilla Indgang" på østsiden af centret. Udvidelsen bygger videre på arkitekterne Kjær og Richter's oprindelige projekt for storcenteret og skal videreføre den klare struktur i såvel planløsning som facadeudformning.

Den opdaterede, vestlige "Lilla Indgang" udflyttes mod vest og tænkes udformet som en cirkulær bygningskrop, med reference til de oprindelige, halvrunde indgange, men i et mere moderne formsprog med en åben og indbydende fremtoning.



Visualisering af princip for nyt indgangsparti fra set fra parkeringsområdet øst for bebyggelsen. Udarbejdet af Kjær og Richter.



Visualisering af tilbygning med nyt indgangsparti og parkering set oppefra. Udarbejdet af Kjær og Richter.

Lokalplanen vil tillade en udvidelse af centret med et etageareal på maksimalt 7.500 m². Bebyggelsen må være i op til 2 etager med en bygningshøjde på op til 9 meter svarende til den eksisterende bebyggelse. For indgangspartiet tillades dog en højde på op til 11 meter.

Skiltning

Da lokalplanområdet er et centerområde, hvor der forventes, at være en række forskellige virksomheder, vil der også opstå et behov for skiltning. For at sikre, at skiltningen vil indpasses i områdets karakter, vil lokalplanen fastsætte bestemmelser om deres udformning, omfang og placering, som afklares i den videre proces. Her vil spørgsmålet om antallet og omfanget af fritstående skiltepyloner være centralt.

Kolding Storcenter ønsker mulighed for op til 3 skiltepyloner med en højde på 18 meter inden for lokalplanområdet. Forvaltningen vurderer, at der allerede er gode muligheder for skiltning i det øvrige centerområde, hvor Kolding Storcenter i dag har tre skiltepyloner med en højde på ca. 14 meter med stor synlighed fra hhv. Skovvangen og Vejlevej. Derudover har Bilka en 18 meter høj skiltepylon, der er synlig fra Skovvangen og til dels Vejlevej. Forvaltningen anbefaler derfor, at der ikke gives mulighed for yderligere skiltepyloner i lokalplanområdet eller, at der højst gives mulighed for én skiltepylon i op til 18 meters højde.

Det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalg har før drøftet skiltning i aflastningsområdet og vedtog på udvalgsmødet den 30. januar 2019 retningslinjer for skiltning i aflastningsområdet omkring Kolding Storcenter, der bygger på fire bærende principper:

1. 1 pylon pr. butiksområde, som placeres ved indkørslen til området. Pylonerne skal være slanke og ensartede i udtrykket og max. være 20 m høje.
2. Der må fremadrettet ikke opstilles flagstænger.
3. Der tillades ikke LED/digital skiltning.
4. For den enkelte butik er udgangspunktet, at der tillades skiltning over indgangspartiet.

Beslutningsreferatet fra mødet vedlægges som bilag til nærværende sagsfremstilling.

Grønne områder og opholdsarealer

Da udvidelsen af centerbebyggelsen inddrager en del af de eksisterende opholdsarealer og beplantning, skal der i den videre planlægningsproces arbejdes videre med indretningen af området, så der sikres attraktive udendørs opholdsarealer for centrets medarbejdere og kunder.

Desuden skal det afklares nærmere i hvilket omfang og i hvilken kvalitet, der skal sikres beplantning i området, da udvidelsen betyder, at der vil ske en højere grad af befæstelse af arealerne og at en del af den eksisterende beplantning vil blive fjernet.

Klimatilpasning

Med en øget befæstelse af arealerne vil der skulle ske opsamling og forsinkelse af regnvand i området for ikke at belaste kloaksystemet med fare for oversvømmelse. Der er ikke kapacitet til mere overfladevand i det eksisterende regnvandsbassin på golfbanen øst for lokalplanområdet, så den forøgede mængde overfladevand fra udvidelsen skal håndteres inden for matriklen.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den eksisterende vejtilslutning ved Skovvangen.

Lokalplanområdet disponeres med en intern gennemgående vej mellem Skovvangen og den interne vej der forløber umiddelbart nord for lokalplanområdet og fortsætter igennem parkeringsområdet, der omgiver centret og Bilka.

Det eksisterende stiforløb langs lokalplanens østlige grænse bevares. Dette skal sikre, at tilgængeligheden for cyklister og gående opretholdes.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til Kolding Storcenter og den fremtidige udvidelse, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser for lokalplanområdet. Kolding Storcenters tiltrækning bygger på en let tilgængelighed til området med bil og herunder et stort antal gode og let tilgængelige parkeringspladser. I forbindelse med udvidelsen skal det derfor sikres, at dette aktiv for centret opretholdes. Antallet af parkeringspladser reguleres efter typen og størrelsen på de aktiviteter, som den nye udvidelse vil give mulighed for.

Miljøscreening

Der er foretaget en indledende miljøscreening af oplægget til lokalplanen, hvor det vurderes, at planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen forventes ikke at medføre kommunale udgifter til anlæg og arealerhvervelse.

Plankategori

Ved A-lokalplan:

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en A-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til, at træffe beslutning om, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan og Teknik den 14. juni 2022 og Byrådet den 21. juni 2022. Byrådet forventes at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 1. november 2022.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 8 uger i perioden 28. juni – 23. august 2022.

Bilag

Dagsordenpunkt_Principper for skiltning i afl_28-01-2022 08-25-59.pdf

Punkt 4: Opstart af lokalplan 0715-36 Ved Hedevej - et erhvervsområde med tilhørende kommuneplantillæg 16

22/1390

Resumé

Kolding Kommune ønsker at udvikle et nyt attraktivt erhvervsområde i forlængelse af eksisterende Industri Nord – Bramdrup Industri Park og Bramdrup Erhvervspark. For at muliggøre byudviklingen skal der udarbejdes en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, som bl.a. udlægger nye arealer i Kommuneplan 2021-2033.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 0715-36 Ved Hedevej – et erhvervsområde med tilhørende kommuneplantillæg 16,

at kommuneplantillæg 16 udvider rammeområde 0715.E3 mod vest, så der opnås en mere hensigtsmæssig afslutning af erhvervsområdet.

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Godkendt med den bemærkning, at udvalget ønsker, at forvaltningen indtænker bæredygtighed, både økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed, i lokalplanforslaget.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 85,2 ha og er beliggende nord for Højvangen og vest for Vejlevej i den nordlige del af Kolding by.

Lokalplanarbejdet sker på baggrund af en øget interesse og efterspørgsel på erhvervsjord i Industri Nord, idet nuværende erhvervsområder (Bramdrup Industri Park og Bramdrup Erhvervspark) er ved, at være udbygget. I forlængelse heraf valgte Kolding Kommune i forbindelse med kommuneplanrevision 2021, at udlægge et nyt udviklingsområde til erhvervsformål (ramme 0715.E3). Arealet har tidligere været udpeget som perspektivområde i kommuneplanen. Med Byrådets endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033 den 14. december 2021 kan lokalplanlægningen af området igangsættes.



Luftfoto, som viser afgrænsningen af lokalplanens og kommuneplantillæggets område.

Kommuneplantillæggets indhold

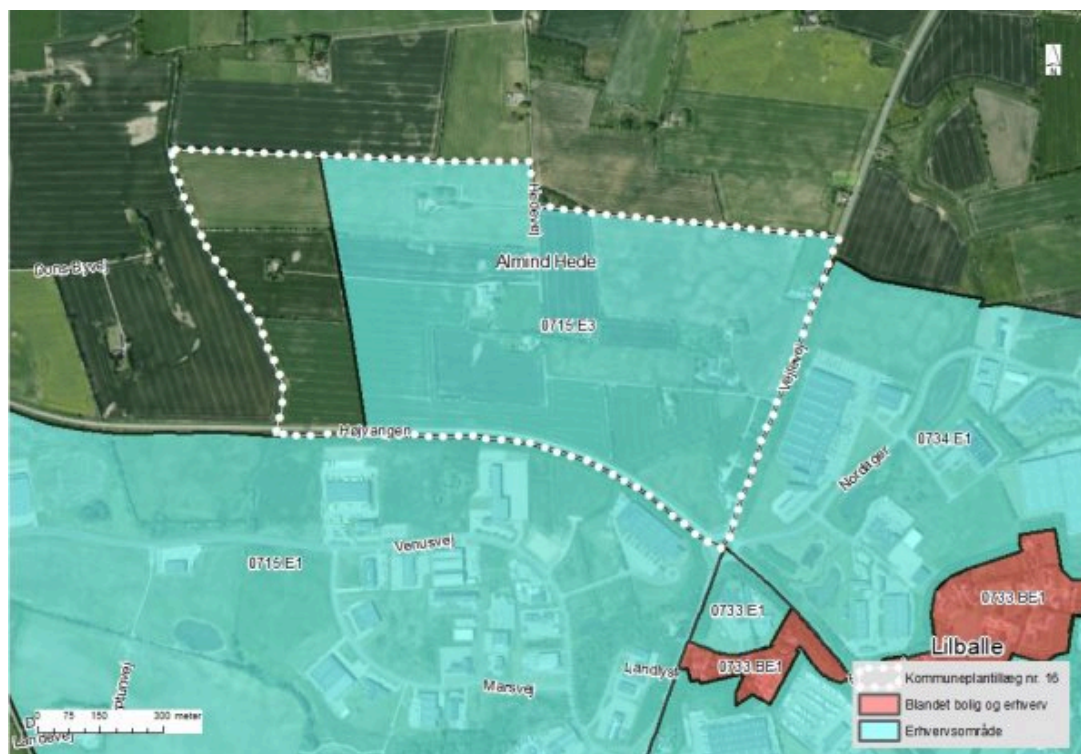
Med kommuneplantillægget udlægges nye arealer til byudvikling i forlængelse af den vestlige del af rammeområde 0715.E3. Baggrunden for, at udlægge nye arealer (ca. 17 ha) i gældende kommuneplan er, at muliggøre en mere hensigtsmæssig tilpasning og afslutning af det kommende erhvervsområde til de konkrete landskabelige forhold. For at realisere byudvikling på arealerne skal der i forbindelse med kommuneplantillægget udarbejdes en arealredegørelse i forhold til behovet.

Rammeområdets specifikke anvendelse ændres, så der gives mulighed for etablering af erhvervstyper i miljøklasse 2-6 frem for hidtil miljøklasse 1-4. Herved gøres området særligt attraktivt for logistik- og industrivirksomheder frem for kontorerhverv. I erhvervsområdet syd for Højvangen (Bramdrup Industripark) er der dog mulighed for etablering af kontorerhverv. I forbindelse med ændringen af områdets miljøklasse, skal der tages hensyn til, at der forefindes særlige drikkevandsinteresser (OSD) inden for planområdet. Ligeledes skal der tages højde for beskyttelse af miljøfølsom anvendelse mod miljøbelastning.

Bygningshøjden ændres, så der kan etableres byggeri til højlagere i op til 45 meters højde. Øvrige bygninger må have en højde op til 15 meter.

Inden for planområdet er 2 bygninger registreret med bevaringsmæssig værdi 3 og 4. I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget vil disse ejendomme blive genvurderet med henblik på, at afklare tilstanden af deres bevaringsværdier.

Da kommuneplantillægget er af principiel karakter skal der gennemføres en foroffentlighedsfase i form af indkaldelse af idéer og forslag.



Luftfoto (rammekort) før kommuneplantillæg 16.



Luftfoto (rammekort) efter kommuneplantillæg 16.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at udlægge områdets anvendelse til erhverv som transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager-, service- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, let og tung industri samt tilknyttet administration.

Det er målsætningen at skabe et erhvervsområde, der kan imødekomme og dække virksomhedernes ønsker og behov i forhold til arealkravet på erhvervsgrunde, både nu og i fremtiden. Derfor sikrer lokalplanen en fleksibel udstykningsform, hvor store grunde kan udstykkes i mindre parceller, hvis der ikke viser sig interesse for meget store grunde. Herved understøtter lokalplanen Kolding Kommunes stræben efter hele tiden at have et varieret og attraktivt udbud af erhvervsgrunde til salg.

Planlægningen af erhvervsområdet skal ske under hensyntagen til de omkringliggende boliger, områdets særlige drikkevandsinteresser (OSD), områdets landskabelige kvaliteter og det åbne land. Den videre planlægning har derfor fokus på følgende:

Lokalplanen skal regulere udlægningen af delområder og anvendelsen af disse. Da kommuneplantillæggets rammebestemmelser spænder bredt i forhold til virksomhedernes miljøklasse, skal der med lokalplanen ske en zonerings af delområderne, så miljøkonflikter internt i lokalplanområdet så vidt muligt undgås. Samtidig skal zoneringsen også sikre, at de fremtidige virksomheders udviklingsmuligheder ikke begrænses ved en beliggenhed for tæt på miljøfølsom anvendelse (boliger). Herfor skal lokalplanen også sikre mulighed for etablering af de nødvendige afværgeforanstaltninger, så som støvjæg, jordvold og lignende.

Ved etablering af bebyggelse og aktiviteter i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland skal der tages særligt hensyn til grundvandet, blandt andet i form af krav til indretning af området og særlige vilkår, der tilgodeser grundvandsinteresserne. Lokalplanens bestemmelser skal således sikre, at regnvand og overfladevand håndteres, så der ikke sker nedsivning af grundvandstruende stoffer. Lokalplanen skal samtidig sikre tilstrækkelige arealudlæg til etablering af regnvandsbassiner med en egnet placering og kapacitet.

Kommuneplantillægget giver mulighed for byggeri til højlager i op til 45 meters højde, der indebærer en væsentlig visuel ændring af det omkringliggende miljø. Lokalplanen skal derfor regulere bebyggelsens omfang og ydre fremtræden og anviser principper for indretning af området. Samtidig skal lokalplanen sikre, at der etableres beplantning som visuel afskærmning, så naboerne til erhvervsområdet og det åbne land i videst muligt omfang skærmes mod byggeriet, herunder byggeri til højlager.

Desuden skal lokalplanen ved udlæg af arealer til bebyggelse, veje og tekniske anlæg, sikre hensyn til beskyttet natur og sikre, at dyr og planter har mulighed for, at bevæge sig mellem skov- og naturområder inden og uden for planområdet. Herfor skal der indarbejdes grønne korridorer i lokalplanområdet f.eks. langs med de eksisterende levende hegn.



Foreløbig principskitse for indretning og udlægning af delområder i lokalplanområdet.

Planafdelingen vurderer, at kommuneplantillægget og lokalplanen bør ledsages af en miljøvurdering, der beskriver planernes påvirkning af trafik- og landskabsforhold (visuel påvirkning af landskabet ift. højt byggeri).

Lokalplanen åbner op for en kommunal udstykning, som finansieres af allerede afsatte midler til opkøb og byggemodning.

Politiske fokusområder; overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalgs politiske fokusområde i forhold til at skabe rammerne for et fremtidigt erhvervsområde, som kan fastholde eksisterende virksomheder ved, at sikre attraktive udviklingsmuligheder, lige som det skaber forudsætningerne for at tiltrække nye virksomheder.

Plankategori

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en A-planlægning jævnfør A, B, C kategoriseringen. Det betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan og Teknik den 6. september 2022 og Byrådet den 27. september 2022. Byrådet forventes at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse i januar 2023.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 8 uger i perioden den 3. oktober 2022 til den 28. november 2022.

Punkt 5: Opstart af lokalplantillæg 0912-5A-01 For et område ved Gl. Bjert i Sdr. Bjert med tilhørende kommuneplantillæg 13

21/22652

Resumé

Der foreslås udarbejdet et lokalplantillæg for Gl. Bjert 60 (Bjertgård) beliggende i Sdr. Bjert, for at give mulighed for en udnyttelse af spidsloftet (dvs. 2. sal) på ejendommen til endnu en etage i de eksisterende boliger. Således kan disse blive 3 etager.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplantillæg 0912-5A-01 For et område ved Gl. Bjert i Sdr. Bjert med tilhørende kommuneplantillæg 13.

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planarbejdet sker på initiativ fra ejerne af Gl. Bjert 60m, som ønsker at udnytte spidsloftet over deres bolig til endnu en etage, dvs. 2. sal. Indretning af 3 etager er dog ikke muligt jf. gældende kommuneplan og lokalplan nr. 0912-5A

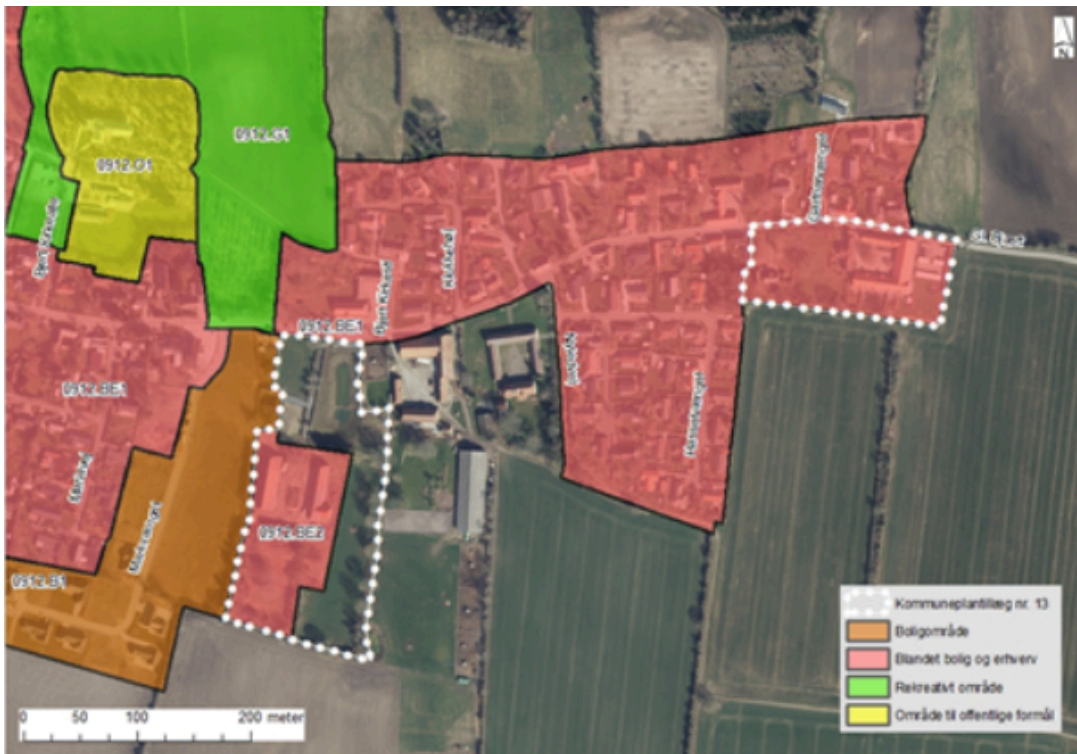
Planafdelingen vurderer, at de ønskede 3 etager godt kan realiseres uden, at planområdet væsentligt vil ændre karakter, når etageantallet holdes inden for bygningskroppen af den eksisterende bebyggelse.



Luftfoto, som viser afgrænsningen af lokalplantillæggets område.

Kommuneplantillæggets indhold

Planområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af rammeområde 0912.BE1, der udlægger området til blandet bolig og erhverv. Bygningshøjden er fastsat til 8,5 meter og maks. 1,5 etager, hvorfor en realisering af 3 etager ikke kan ske inden for nugældende rammeområde.



Luftfoto (rammekort) efter kommuneplantillæg 13.

Lokalplantillæggets indhold

Planområdet er omfattet af lokalplan nr. 0912-5A - For et område ved Gl. Bjert i Sdr. Bjert. Området har et areal på ca. 1,4 ha. Lokalplantillægget skal åbne op for etablering af 3 etagers boliger inden for den eksisterende bebyggelse. Således vil den planmæssige ændring kun i meget begrænset omfang påvirke såvel Bjertgård som den omkringliggende by, da der ikke tillades flere boliger på ejendommen. Derfor er det vurderet, at det nye plan grundlag kan tilvejebringes som et tillæg til den nugældende lokalplan.

Lokalplantillægget vil indeholde en bestemmelse, hvori det formuleres, at den eksisterende bebyggelse (Bjertgård) kun må ombygges med respekt for nuværende udvendige udseende. Det betyder, at det f.eks. ikke vil være muligt at ændre på bygningskroppen, bygningshøjden, tagformen, etablere nye kviste eller lignende. I den tilføjede 3. etage vil der alene kunne tillades nye tagvinduer som ovenlys/skråvinduer, såfremt de respekterer det nuværende udseende.



Skråfoto, som viser Gl. Bjert 60 (Bjertgård). Den røde markering viser, hvor planlægningen vil give mulighed for 3 etager i form af en udnyttelse af eksisterende spidsloft.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen forventes ikke at medføre kommunale udgifter til anlæg og arealerhvervelse.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalgs politiske fokusområde i forhold til en bæredygtig udvikling af vores byer, ved, at skabe rum for en udvikling af vores boliger, så de matcher de forskellige behov, vi har gennem livet.

Plankategori

Lokalplantillægget med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en A-planlægning jævnfør A, B, C kategoriseringen, idet sidstnævnte er af principiel karakter. Det betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplantillæg med tilhørende kommuneplan tillæg kan forelægges Plan og Teknik den 3. maj 2022 og Byrådet den 31. maj 2022. Byrådet forventes at kunne få forelagt lokalplantillæg og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 27. september 2022.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 8 uger i perioden fra den 6. juni 2022 til den 1. august 2022.

Punkt 6: Status på lokalplan 0911-14 Eegsvej

21/6946

Resumé

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget godkendte den 29. september 2021, at der blev igangsat planlægning for et boligområde ved Eegsvej i Agtrup.

Lokalplanlægning for 120 tæt-lav boliger.

Forvaltningen oplever i forbindelse med planprocessen en interesse for udvikling af området, og modtager henvendelser, hvor der primært fokuseres på en anden fordeling af boliger, så området også udbygges med parcelhuse.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter den igangsatte lokalplanlægning i forhold til fordelingen af boligtyper i lokalplanområdet.

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Drøftet.

Sagsfremstilling

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget godkendte den 29 september 2021, at der blev igangsat planlægning for et boligområde ved Eegsvej i Agtrup.

Lokalplanen forventes at udlægge området til tæt-lav boligbebyggelse. Der forventes mulighed for ca. 120 boliger langs områdets to boligveje: én mod øst i den nordlige del af lokalplanområdet og én mod syd og senere mod øst i den centrale del af lokalplanområdet. Boligerne forventes grupperet i stænger med ca. 5-6 boliger. Desuden påtænkes mulighed for et mindre fælleshus centralt i området.

Der planlægges for bebyggelse i én etage.

For at sikre arkitektonisk variation i boligområdet og tilpasning til landsbymiljøet vil der i lokalplanen blive stillet krav om, at grupper af boligstænger skal fremstå varieret i forhold til hinanden i forhold til farver, form og materialer, men harmonisk inden for gruppen og resten af lokalplanområdet. Der forventes tage i form af saddeltage og tage med ensidig taghældning.

Grundideen i udvikling af området fremgår af nedenstående skitse.



Forvaltningen er i proces med at færdiggøre forslag til lokalplan, som forventeligt vil blive forelagt Plan og Teknik den 1. marts 2022.

En foreløbig visualisering af området fremgår af nedenstående illustration.



Bemærkninger til planlægning

Området blev optaget i Kommuneplan 2021 som boligområde i stedet for erhverv.

Baggrunden var, at der ikke har været interesse for at realisere erhvervsområdet.

I forbindelse med kommuneplanen var der en række høringsvar fra beboere i området, som omhandlede følgende

1. Konsekvenser for erhvervslivet
2. Konsekvenser for eksisterende boliger ved Stenderupvej
3. Placering af bebyggelsen og bygningshøjder i forhold til landskabspåvirkning
4. Bebyggelsens udtryk
5. Bekymring for en negativ påvirkning af natur og dyreliv, herunder ift. hvad der opleves omkring, og på grund af, det nuværende regnvandsbassin med beplantning inde i rammeområdet.
6. Vej- og trafikforhold
7. Forslag til opkøb af nabovirksomheden beliggende ved Møllebakken 8-20, så det tilbudte areal anvendes til seniorbofællesskab med servicecenter, frisør, fodpleje, cafe m.m.

Det var forvaltningens vurdering, at der kan gennemføres en planlægning, som tager hensyn til de eksisterende erhverv, og som tager hensyn til boliger ved Stenderupvej.

Der forventes fortsat et boligområde med åbent udtryk, store fælles grønne arealer, og med bebyggelse i kun 1 etage, og der arbejdes med varieret arkitektonisk udtryk.

I forhold til miljøpåvirkning som følge af ændring af kommuneplanens udlæg fra erhvervsområde til boligområde vurderes denne i sin helhed ikke at være væsentlig.

Der sikres vejadgang direkte til Stenderupvej.

Forvaltningen oplever stadig en interesse for udvikling af området, og modtager henvendelser, hvor der primært fokuseres på en anden fordeling af boligtyper og antallet. Derudover er der artikler i de lokale medier om udvikling af lokalplanområdet.

Der er fokus fra de lokale beboere på, at området bibeholdes som et velfungerende og mangfoldigt lokalsamfund. I deres perspektiv betyder det, at området ved Eegsvej skal bestå af både ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger mv, og det kan ske gennem en kombination af parcelhuse og tæt-lav boliger.

Derudover er der et ønske om, at området ikke udbygges med så mange boliger på en gang.

Det er forvaltningens vurdering, at en udbygning med tæt-lav boliger i Agtrup og Sdr. Bjert er hensigtsmæssigt, og vil bidrage til varieret boligudbud i området som helhed. Forvaltningen vurderer, at det bl.a. vil bidrage til et fortsat velfungerende og mangfoldigt lokalsamfund.

Det er svært at vurdere, hvor hurtigt området kan og skal udbygges, da det også afhænger af markedet.

Forvaltningen anerkender, at 120 tæt-lav boliger i Agtrup er en del, men vurderer, at det er et tilbud, som kan medvirke til fastholde beboere i lokalområdet.

Det er muligt at arbejde med en anden fordeling af boliger i området, da Kommuneplanen åbner op for både åben-lav (parcelhuse) – og tæt-lav boligbyggeri.

Der er ikke hjemmel til i lokalplaner, at regulere boligernes ejer form, dvs. om det er ejer-, leje- eller andelsboliger. Forvaltningen har også modtaget et nyt ønske om, at området skal fastholdes som erhverv. Dog vurderer forvaltningen fortsat, at det ikke er realistisk at realisere en udvidelse af erhvervsområdet i Agtrup.

Endelig bemærkes det, at kommunen har pligt til snarest at udarbejde lokalplan efter bygherrens anmodning i de tilfælde, hvor et byggeønske er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Punkt 7: Endelig vedtagelse af lokalplan 0531-102 Ved Vilhelmsminde - et boligområde

22/1534

Resumé

For et område ved Vilhelmsminde i det nordlige Nr. Bjert er udarbejdet en lokalplan, så der kan etableres et nyt boligområde med tæt-lav boliger. En privat udvikler er klar til at etablere boligerne i området, der er attraktivt beliggende med udpegede landskabs- og naturværdier.

For at fremskynde planprocessen var der sammen med lokalplanforslaget udarbejdet og fremlagt forslag til tillæg 45 til Kommuneplan 2017-2029. Men tillæg 45 foreslås at udgå, da dets indhold i stedet er indarbejdet i Kommuneplan 2021-2033, som nu er vedtaget og dermed gældende.

Forslaget til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden den 28. oktober 2021 – den 23. december 2021. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 5 høringsvar heraf 2 indsigelser.

Høringsvarene har givet anledning til, at planområdets disponering med hensyn til den adgangsgivende stamejvs tilslutning til Sletteskovvej, som er rykket for, at imødekomme indsigelser.

De øvrige høringsvar har ikke givet anledning til ændringsforslag.

Sagen behandles i

Plan og Teknik, Økonomi og Strategi samt Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 45 udgår, da den nu vedtagne Kommuneplan 2021-2033 har rammer og bestemmelser, der muliggør det ønskede,

at lokalplan 0531-102 Ved Vilhelmsminde – et boligområde vedtages med ændringsforslag A, som fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 8,5 ha og er beliggende ved Sletteskovvej i det nordlige Nr. Bjert.

En privat investor ønsker at opføre ca. 80 tæt/lav-boliger samt udstykke 2 parcelhusgrunde på jord hidtil drevet af landbrugsejendommen Vilhelmsminde. Vilhelmsminde vil fremover primært blive en lystejeendom, hvor den eksisterende bolig på ejendommen kan suppleres med de aktiviteter, som planloven tillader i tiloversblevne driftsbygninger.



Udsnit af kortbilag 5 (illustrationsplan) med markering af, hvordan ændringsforslag A forlægger stamvejens tilslutning mod nord.

Forvaltningen vurderer, at det ovennævnte ændringsforslag ikke medfører krav om fornyet høring af planforslaget.

For at fremskynde planprocessen var der sammen med forslaget til lokalplan udarbejdet og fremlagt et forslag til tillæg 45 til Kommuneplan 2017-2029. Indholdet af dette er dog indarbejdet i den netop vedtagne Kommuneplan 2021-2033, der nu er vedtaget og dermed gældende. Derfor er tillæg 45 blevet overflødig, og det indstilles derfor ikke, at vedtage tillæg 45.

Økonomiske konsekvenser

I forbindelse med planforslagernes vedtagelse i efteråret 2021 blev der indgået en betinget udbygningsaftale med udvikleren af planområdet om udbygning af Slettevej fra Nr. Bjertvej til planområdet. Strækningens kørebane vil, hvor det er fysisk muligt, blive udvidet, og der vil blive etableret et fortov i vejens ene side. Udvidelsesarbejderne forventes at beløbe sig til 2,3 mio. kr. + moms, hvoraf udvikleren betaler halvdelen. Kolding Kommunes andel finansieres via projektet Mindre vejprojekter i 2022.

Udvidelsen af Slettevej søges i øvrigt minimeret, da trafikken fra planområdet ved Vilhelmsminde planlægges ledt til omfartsvejen om Nr. Bjert, når denne er etableret.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalgs politiske fokusområde i forhold til at skabe mulighed for attraktivt beliggende boliger centralt i Nr. Bjert. De vil fastholde et varieret boligudbud i byen og både være attraktive for tilflyttere og eksisterende borgere, så byens positive udvikling kan fortsætte. Lokalplanens bestemmelser vil sikre områdets natur og landskabsværdier, hvor de omkringliggende kvaliteter bliver tilgængelige for flere gennem stier og attraktive fællesarealer.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på byggeriets udformning og materialer.

Plankategori

Lokalplanen er kategoriseret som en A-lokalplan jævnfør A, B, C-kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Bilag

Skematisk oversigt over høringsvar lokalplan 0531-102 og tillæg 46.pdf

Forslag til lokalplan 0531-102 fra offentlig høring

Samlede høringsvar fra offentlig høring af forslag 0531-102

Punkt 8: Vejløsning i Lunderskov

22/1332

Resumé

Det daværende Plan-, Bolig- og Miljøudvalg godkendte den 7. april 2021 at igangsætte lokalplan for et nyt boligområde med 55 boliger beliggende ved Rugvang i Lunderskov.

For at sikre vejbetjening af boligområdet, skal der etableres nyt vejanlæg hen over private grunde.

Der overvejes 2 løsninger for vejføring. Hvis der ikke kan sikres vejbetjening af området, bør det overvejes, om området bør tages ud af kommuneplanens arealudlæg til byudvikling.

Udvikleren forventer, at kommunen erhverver de fornødne arealer til vejanlæg, idet der er tale om udvidelse af offentlig vej.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at sagen drøftes.

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Sagen blev drøftet, og det blev aftalt, at forvaltningen går i dialog med udstykker for at afklare eventuelle alternative vejadgange.

Sagsfremstilling

Det nye boligområde er i kommuneplan 2021-2033 udlagt som del af rammeområde 1113.B1. Den del af rammeområde 1113.B1, som området omhandler, blev udlagt i kommuneplan 2017-2029.

For at udnytte rammeområde 1113.B1 vest for Rugvang til nyt boligområde med 55 boliger, er der behov for, at der etableres nyt vejanlæg.

Nuværende vejadgang til/fra Rugvang kan ikke godkendes for det nye boligområde ud fra den forventede trafikmængde uden, at Rugvang udvides. Vejtilslutningen til Kirkevejen skal desuden forbedres, idet Rugvang på nuværende tidspunkt ikke opfylder kravene til henholdsvis vejbredde eller vejtilslutning til Kirkevejen. Rugvang er en offentlig vej.

Der har været skitseret på flere løsninger, og ingen af de løsninger, som har været vurderet, har været uden konsekvenser for naboer, eller berørte lodsejere.

De løsninger, som overvejes i forvaltningen, er nu:

- A. Udvidelse af Rugvang med ændret tilslutning til Kirkevejen
- B. Alternativ vej mod syd

Løsningerne er skitseret og beskrevet nedenfor. For at kvalificere skitserne og præcisere arealbehovene, skal der efterfølgende udarbejdes egentligt vejprojekt.

Ad. A - Udvidelse af Rugvang med ændret tilslutning til Kirkevejen

Vejløsningen omhandler vejudlæg med bredde på ca. 10 meter på en strækning på ca. 60 meter. Vejprofil som fortov-vej-rabat.

Den nordligste del af Rugvang, på ca. 75 meter, vil dermed skulle ændres til henholdsvis en del af den nye vej og til grønt område med sti. Se nedenstående skitse.

Vejtilslutningen til Kirkevejen kan ikke placeres tættere på den eksisterende tilslutning, idet det skal sikres, at der er tilstrækkeligt areal til, at en lastbil kan holde vinkelret på Kirkevejen.



Kortudsnit med vejløsning A vist med rød linje.

Løsningen vil minimum kræve aftaler med 2 private lodsejere om areal alene til vejudlægget på ca. 450 m².

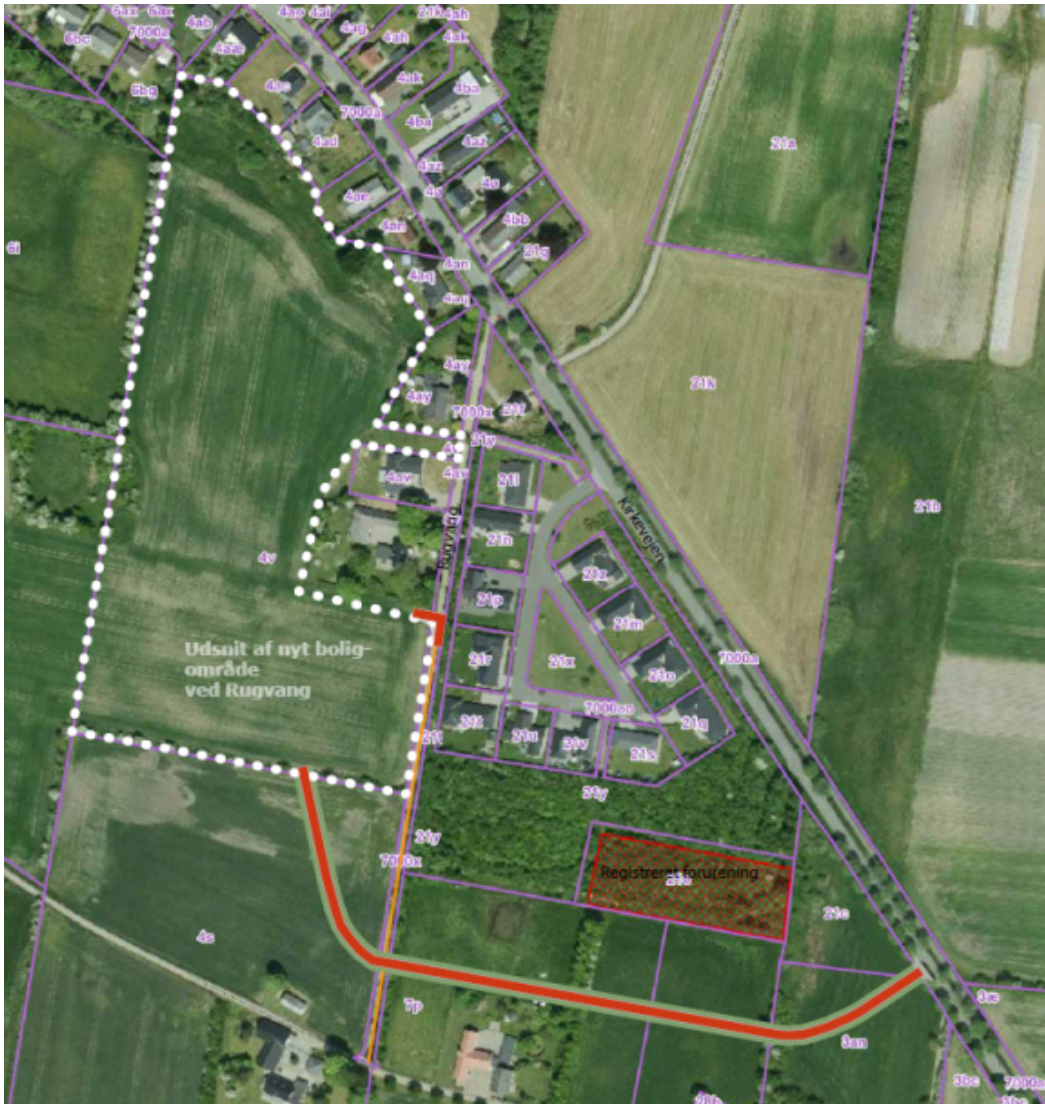
Minimumsareal fordelt på den enkelte matrikel er cirka følgende, for den del, der omhandler vejudlæg:

- Privat lodsejer på matr.nr. 21f, Nagbøl By, Skanderup, vil skulle indgå aftale om, at der erhverves et areal på ca. 400 m²,
- Privat lodsejer på matr.nr. 4ay, Nagbøl By, Skanderup, vil skulle indgå aftale om, at der erhverves et areal på ca. 20-50 m²,
- Kommunal ejet areal på matr.nr., 21y, Nagbøl By, Skanderup, vil skulle ændre anvendelse på et lokalplanlagt areal på ca. 60 m² fra grønt område til vejareal.
- Den nordlige del af Rugvang vil skulle nedlægges som vej.

Ad. B - Alternativ vej mod syd

Vejløsningen omhandler vejudlæg med bredde på ca. 10 meter på en strækning på ca. 378 meter. Vejprofil som rabat-vej-rabat. Se nedenstående skitse.

Vejen kan ikke etableres længere mod nord, da der skal tages hensyn til naturinteresser omkring eksisterende skov og beskyttet sø.



Kortudsnit med vejløsning B vist med rød linje. Gul linje viser vejstrækning, som i denne løsning omlægges til sti.

Løsningen vil minimum kræve aftaler med 5 private lodsejere om areal alene til vejudlægget på ca. 4.395 m².

Minimumsareal fordelt på den enkelte matrikel er cirka arealer for den del, der omhandler vejudlæg:

- Privat lodsejer på matr.nr. 21c, Nagbøl By, Skanderup, vil skulle indgå aftale om, at der erhverves et areal på ca. 55 m²,
- Privat lodsejer på matr.nr. 3an, Nagbøl By, Skanderup, vil skulle indgå aftale om, at der erhverves et areal på ca. 820 m²,
- Privat lodsejer på matr.nr. 28a, Nagbøl By, Skanderup, vil skulle indgå aftale om, at der erhverves et areal på ca. 830 m²,
- Privat lodsejer på matr.nr. 7p, Nagbøl By, Skanderup, vil skulle indgå aftale om, at der erhverves et areal på ca. 1.650 m²,
- Privat lodsejer på matr.nr. 4s, Nagbøl By, Skanderup, vil skulle indgå aftale om, at der erhverves et areal på ca. 1.040 m².

Økonomi

For løsning A har forvaltningen udarbejdet et anlægsoverslag på ca. 770.000 kr. for vejprojektet. Afledt drift vil derudover blive ca. 17.000 kr. årligt. Dertil skal påregnes udgifter til opkøb af (del af) matr.nr. 21f og 4ay, Nagbøl By, Skanderup. Forvaltningen har været i dialog med udstykker om finansiering.

For løsning B har forvaltningen udarbejdet et anlægsoverslag på ca. 2.725.000 kr. for vejprojektet. Afledt drift vil derudover blive ca. 97.000 kr. årligt. Dertil skal påregnes udgifter til opkøb af (del af) matr.nr. 21c, 3an, 28a, 7p og 4s, Nagbøl By, Skanderup.

Historik

Det daværende Plan-, Bolig- og Miljøudvalg godkendte den 7. april 2021 at igangsætte lokalplan for et nyt boligområde med 55 boliger beliggende ved Rugvang i Lunderskov.

Der blev i sagen orienteret om, at vejudvidelse skulle undersøges nærmere.

Overvejelser

Det er forvaltningens vurdering, at løsning A hensigtsmæssigt vil kunne løse vejadgangen til det nye boligområde med 55 boliger ved Rugvang. Løsningen B vurderes mindre hensigtsmæssig på grund af vejens længde og større indgreb på flere ejendomme.

Udvikleren har ikke anvist alternative løsninger for vejadgangen, som kunne opfylde vejreglerne. Udvikler har en forventning om, at kommunen erhverver de fornødne arealer, og henviser til, at der er tale om udvidelse af offentlig vej.

Kommunen kan ikke via Vejloven pålægge lodsejer at finansiere en vejudvidelse/tilslutning. I henhold til planlovens § 21, kan Byrådet på opfordring fra en grundejer indgå en udbygningsaftale med grundejeren for områder, der i kommuneplanen er udlagt til byzone. En udbygningsaftale kan indgås med henblik på at fremrykke lokalplanlægningen for et område, der i kommuneplanens rammebestemmelser er forudsat lokalplanlagt for bebyggelse.

Forvaltningen har været i en indledende dialog med naboerne, og de har umiddelbart tilkendegivet, at de ikke er positivt stemt over for en udvidelse af Rugvang.

Såfremt kommunen eller bygherre ikke igangsætter vejprojekt og eventuel arealerhvervelse, vil konsekvensen være, at vejtilslutning af boligområdet ikke kan ske, før der findes en løsning på vejadgangen. Ikke desto mindre har kommunen efter planloven pligt til snarest at udarbejde lokalplan efter bygherrens anmodning i de tilfælde, hvor et byggeønske er i overensstemmelse med kommuneplanen. Det betyder, at der stadig vil skulle udarbejdes en lokalplan, som dog ikke vil kunne udnyttes på grund af manglende tilladelse fra kommunen som vejmyndighed.

Såfremt kommuneplanens rammeområde 1113.B1 og efterfølgende lokalplan for 55 boliger ønskes realiseret, som besluttet den 7. april 2021, bør der igangsættes vejprojekt og efterfølgende proces med arealerhvervelse.

Alternativet er, at rammeområdet helt udtages fra kommuneplanens arealudlæg til byudvikling.

Punkt 9: National cykelpulje 2022 – Cykelfremmeprojekter i Kolding Kommune

21/29502

Resumé

Der er nu åbnet for ansøgning til den Nationale cykelpulje 2022.

Der fremlægges forslag til, hvilke projekter, der med fordel kan indgå i en ansøgning.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes ansøgning til cykelpuljen bestående af projekterne:

- Skolebakken i Nr. Bjert
- Hylkedalvej
- Skamlingvejen (2 etaper)

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Den nationale cykelpuljes overordnede formål er at fremme cyklismen i Danmark. Det er godt for både klimaet og folkesundheden.

En velfungerende og moderne cykeltransport kræver en veludbygget cykelinfrastruktur, der både tilskynder til, at flere vælger cyklen, og samtidig sikrer sikkerhed i trafikken blandt de andre trafikanter.

Der kan søges om tilskud til cykelprojekter, der sikrer ny infrastruktur til cyklister, som er målrettet forbedringer for cyklister (op til 50 % tilskud). Herudover kan der søges om tilskud til videns- og innovationsprojekter (100 % tilskud).

Ansøgningsfristen er den 31. marts 2022.

Følgende kriterier vil indgå i udvælgelsen (prioriteringen) af, hvilke projekter, der vil opnå tilskud:

- Større trafiksikkerhed for cyklister

Tryghed og sikkerhed for cyklister er vigtige parametre i forbindelse med cykelfremme. Forbedringerne skal ske, uden at det forringer den generelle trafiksikkerhed.

- Flest muligt får gavn af projektet

Gavn af projektet vil tage hensyn til de lokale forhold og skal derfor ikke alene måles i absolutte tal.

- Projektet bidrager til bedre sammenhæng

Sammenhæng omhandler forbindelser mellem cykelinfrastruktur og kollektiv trafik samt sammenhæng i cykelinfrastrukturen, herunder sammenkobling af cykelstinetet.

- Projektet koordineres med relevante aktører

Her tænkes i høj grad på videns- og innovationsprojekter.

Vejdirektoratet foretager ud fra de opstillede kriterier en vurdering af projekternes effekter for cykeltrafikken på en skala fra 0-4. Karakteren medsendes indstillingen til Transportministeren, som træffer beslutning efter drøftelse i forligskredsen.

Projekterne skal være fuldt afsluttet senest 6 år fra tilsagnsdatoen.

Der erindres i den forbindelse om, at der på budgettet for hvert af årene 2021-2024 er afsat 4 mio. kr. til cykelpuljeprojekter – i alt 16 mio. kr. Med 50 % medfinansiering kan der derfor etableres stier for 32 mio. kr., såfremt der opnås tilskud.

I 2021 udarbejdede og indsendte By- og Udviklingsforvaltningen ansøgninger for 8 cykelstiprojekter og ét innovationsprojekt til en tilsvarende national pulje.

Der opnåedes støttetilsagn til 2 cykelstiprojekter (Buen og Lyshøj Alle) med et anlægsoverslag på i alt 11,1 mio. kr. (hvoraf egenfinansieringen udgør 5,55 mio. kr.).

Forvaltningen har efterfølgende fået adgang til de karakter (0-4), som Vejdirektoratet tildelte de enkelte projekter.

Cykelstiprojekt	Karakter givet af Vejdirektoratet	Anlægsoverslag
A - Buen	Tilsagn i 2021 - 4	2,6 mio. kr.
B - Lyshøj Alle	Tilsagn i 2021 - 4	8,5 mio. kr.
C - Skolebakken	3	8,3 mio. kr.
D - Haderslevvej, Christiansfeld *)	0/1	6,3 mio. kr.
E - Koldingvej, Vester Nebel	0/1	5,3 mio. kr.
F - Nr. Bjertvej til Eltang	0/1	6,2 mio. kr.
G - Hylkedalvej	2	11,3 mio. kr.
H - Skamlingvejen	2	(to etaper) 24,7 mio. kr.

*) Cykelstien vil med fordel kunne anlægges i forbindelse med, at BlueKolding udskifter forsyningsledninger i Christiansfeld.

Da kriterierne for udvælgelse af støtteberettigede projekter i år er de samme som ved sidste års pulje, vurderer forvaltningen, at det ikke kan svare sig at genfremsende ansøgninger for de projekter, som i sidste års runde kun opnåede karakteren 0 eller 1.

I stedet anbefales det at fokusere på de tre projekter, som fik karakterne 2 eller 3, og for deres vedkommende forsøge at opkvalificere ansøgningerne.

De tre projekter er Skolebakken, Hylkedalvej og Skamlingvejen. Deres fysiske udstrækning er vist på nedenstående kort:

Skolebakken:



Hylkedalvej:



Skamlingvejen (to etaper):



Punkt 10: Opgradering af Platinvej 51, Kolding, til busdepot

21/16370

Resumé

Kolding Kommune har købt Platinvej 51 samt del af Esbjergvej 82, Kolding, med det formål, at der etableres busdepot på ejendommen.

På Teknik- og Klimaudvalgets møde den 15. oktober 2021 blev der oplyst et estimat på ca. 27 mio. kr. til de samlede omkostninger i forbindelse med opgraderingen af ejendommen til busdepot.

Efter gennemførelse af de indledende arbejder samt afholdelse af licitation på entreprenørarbejderne opjusteres estimatet på de samlede omkostninger til ca. 30,1 mio. kr.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

Kolding Kommune har købt Platinvej 51 samt del af Esbjergvej 82, Kolding, med det formål, at der etableres busdepot på ejendommen.

Før ejendommen kan tages i brug som busdepot, skal der foretages en række entreprenørarbejder, hvilke kan inddrages i følgende hovedpunkter:

- Forøgelse af strømforsyning med ca. 2.000 A til brug for ladeinfrastruktur
- Afvanding, belysning og befæstelse af kørearealer
- Opførelse af teknikrum til vaskeanlæg
- Indvendig renovering af administrations- og værkstedsbygninger
- Etablering af nyt toilet og bad i administrationsbygning
- Etablering af skillevæg i vaskehal

En ekstern rådgiver er hyret ind til at stå for indhentning af byggetilladelse, udarbejdelse af udbudsmateriale og styring af byggeplads.

De indledende arbejder, såsom bl.a.;

- Miljøundersøgelse af bygninger
- Jordbundsundersøgelser (eventuel forurening)
- Geotekniske undersøgelser (bæreevne)
- Rydning af ca. 2.529 m² grund for bygninger og beplantning
- Ansøgning om byggetilladelse
- Udarbejdelse af udbudsmateriale
- Afholdelse af licitation

er gennemført.

Efter gennemførelsen af de indledende arbejder samt afholdelsen af licitationen på entreprenørarbejderne den 14. december 2021 kan det konstateres, at det, på Teknik- og Klimaudvalgets møde den 15. oktober 2021 oplyste estimat på ca. 27 mio. kr., ikke rækker. Det estimeres nu, at de samlede omkostninger til køb, opgradering af el, entreprenørarbejder m.m. vil blive ca. 30,1 mio. kr.

Der er på nuværende tidspunkt afsat 27,8 mio. kr. i anlægsbudgettet. Hvor 24 mio. kr. er en del af fremrykkede anlæg – runde 4, og omkostninger op til 24 mio. kr. skal være afholdt i 2021, eller skal være indeholdt i kontrakt underskrevet i 2021, kan lånefinansieres. De resterende 3,8 mio. kr. op til de 27,8 mio. kr. blev overført til projektet ved budgetopfølgningen ultimo 2021, fra det forventede overskud vedrørende tilskud til Sydtrafik.

Den forventede merudgift på ca. 2,3 mio. kr. finansieres af det budgetoverskud, som er i forbindelse med busudbuddet.

Såfremt der ved afslutningen af anlægget er et budgetoverskud tilbageføres de overskydende midler til Vej- og Parkpolitik i henhold til den vedtagne budgetnote vedrørende vejkapital i budget 2022.

Som nævnt er betingelserne for, at en større del af omkostningerne kan lånefinansieres, at alle omkostninger er afholdt i 2021 eller indeholdt i kontrakt underskrevet i 2021. Af den årsag blev der den 22. december 2021 indgået kontrakt med den vindende entreprenør. Entreprenøren forventes at opstarte arbejdet ultimo januar 2022.

Den 26. juni 2022 opstarter nye kontrakter på kommunens buskørsel. Officielt bliver busdepotet fra denne dato hjemsted for busser kørende på Kolding Kommunes bybuslinjer samt lokalruter.

Alle busser, dog muligvis ikke dubleringbusser, vil være elbusser, der oplades, når de kommer til depotet. Skolebusser vil fortsat blive kørt på fossilt brændstof i form af diesel. Med de nye kontrakter vil 89 % af samtlige køreplantimer blive kørt på nulemission, og der vil ske en reduktion af udledningen af CO₂ pr. år på ca. 85 %.

Med et kommunalt ejet busdepot sikres, at depotet også i de kommende kontraktperioder kommer til at ligge bynært, hvilket har den betydning, at mængden af tomkørsel (kørsel mellem depot og start/slut af en rute) fastholdes på lavest mulige niveau. Derudover er der den fordel, at kommunen i sidste ende kommer til at være ejer og ikke som nu indirekte kun lejer af et busdepot. En del af omkostningerne til den kollektive trafik vil nu blive anbragt i fast ejendom.

Centralforvaltningens bemærkninger

Punkt 11: Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter

Resumé

Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Godkendt.

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 grund af en protokolleret beslutning.

Aktivitet:

Ingen.

Punkt 12: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Bilag

Hvem er valgt til hvilke bestyrelser?

Punkt 13: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Beslutning Plan og Teknik den 01-02-2022

Orientering om

- Tour de France og buskørsel med Sydtrafik
- Servitutter i Seest

Punkt 14: Underskriftsark

Resumé

Udvalget skal godkende referatet. Dette gøres ved, at hvert medlem, der har deltaget i mødet, underskriver ved at trykke på "Godkendt" i sagen Underskriftsark.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.