

# REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 07-03-2018

**Mødedato** Onsdag d. 07. marts 2018 kl. 13:00

**Mødested** Mødelokale 1.2 Vest

**Mødedeltagere** Molle Lykke Nielsen, Poul Erik Jensen, Jesper Elkjær, Hans Holmer, Jakob Ville, Asger Christensen, Pernille Øhlenschläger Pedersen, Benny Dall, Simon Møller Rømer

## Indholdsfortegnelse

Temapresentation af natur-, vand- og outdooropgaver.....	3
Miljøvurdering af den sydlige ringvejsforbindelse.....	4
Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 4886, Drejens, rekreative stier.....	7
Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 4887, Bønstrup Sø.....	9
Forslag om undersøgelse af behovet for kollegier.....	11
Byudviklingsmuligheder i Vamdrup.....	14
Grundlag for en udvidelse af Koldings aflastningsområde.....	22
Justering af strukturplanen for Vonsild - Dalby.....	26
Kommuneplantillæg 14 og lokalplan 1018-17, Ved Dalby Møllevej - et boligområde. Forslag.....	30
Synopsis for lokalplan 0912-13 Ved Westerbygård - et boligområde.....	33
Synopsis for lokalplan 1315-11 ved Allervej – Et boligområde.....	39
Synopsis for lokalplan 0715-21-01 - Bramdrup Erhvervspark - tillæg nr. 1 til lokalplan 0715-21.....	44
Forespørgsel om anvendelsesændring på Ryttermarksvej 1 i form af kommuneplantillæg.....	52
Ansøgning om etablering af smedevirksomhed på Vranderupvej 57.....	55
Hundborgvej 42, Sdr. Stenderup - ansøgning om nedrivning af ejendom.....	62
Anlægsregnskaber for 2017 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget. Igangværende projekter og afslutte	67
Bevillingsnoter og budgetposter for 2018 på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets område.....	69
Serviceudgifter Miljø, Ejendoms og boligpolitik pr. 31.1.2018.....	72
Regnskab 2017 for Miljøpolitik.....	74
Regnskab 2017 for Plan- og Boligudvalget.....	76
Deltagelse i aktiviteter.....	78
Orienteringspunkter.....	80
Orientering fra formanden.....	81

# **Punkt 1: Temapresentation af natur-, vand- og outdooropgaver**

18/3120

## **Resumé**

Forvaltningen vil på mødet præsentere et overblik over de opgaver kommunen varetager og har ansvaret for i henhold til naturbeskyttelsesloven, vandløbsloven samt på kyst- og outdoor området.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## **Forslag**

By-og udviklingsdirektøren foreslår,

at teamorienteringen tages til efterretning.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Plan- bolig- og Miljøudvalget har følgende lovgivningsområder med tilhørende aktiviteter som ansvarsområde:

Naturbeskyttelsesloven

Vandløbsloven

Miljømålsloven

Lov om kystbeskyttelse

Formidlings- og outdoor aktiviteter i tilknytning til ovenstående lovgivningsområder.

Forvaltningen vil på mødet præsentere udvalget for rammerne, væsentligste planer, bestemmelser og tilladelser, som der arbejdes med inden for de nævnte områder.

Derudover vil forvaltningen introducere de centrale strategier og de væsentligste projekter der arbejdes med inden for området, herunder Naturpark Lillebælt.

## **Punkt 2: Miljøvurdering af den sydlige ringvejsforbindelse**

17/19563

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen Forslaget indstilles til godkendelse.

har indsendt ansøgning om miljøscreening af en sydlig ringvejsforbindelse mellem Vonsildvej og Skamlingsvejen. Miljøscreeningen viser, at projektet kan have sandsynlige, væsentlige indvirkninger på miljøet, hvorfor projektet skal miljøvurderes.

Der er gennemført lovpligtig høring af berørte myndigheder og offentligheden om forhold, der kan have indflydelse på miljøscreeningen, miljøvurderingen og den fremadrettede planlægning. Høringssvarene indgår i vurderingen af projektets sandsynlige, væsentlige miljøindvirkninger.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der træffes beslutning om, at den sydlige ringvej er omfattet af krav om miljøvurdering,

at bygherre anmodes om at fremlægge en miljøkonsekvensvurderingsrapport for den sydlige ringvejs indvirkninger på miljøet.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Teknikudvalget besluttede den 2. maj 2017 at igangsætte en VVM-proces for en ny sydlig ringvejsforbindelse fra Vonsildvej i sydvest til Skamlingsvejen i nordøst. Beslutningen omfattede også, at VVM-processen skulle igangsættes inden for en afsat budgetramme på 1 mio. kr.

#### *Miljøvurderingsprocessen*

Der er kommet nye regler på miljøvurderingsområdet. Tidligere var reglerne om VVM-vurdering af projekter en del af planloven. Med ny lovgivning i maj 2017 blev VVM-reglerne taget ud af planloven og skrevet sammen med reglerne om miljøvurdering af planer i en samlet lov, miljøvurderingsloven.

Som med de tidligere VVM-regler er det med den nye lov defineret, hvilke projekter, der er omfattet af loven. Disse projekter er fordelt på to bilag; bilag 1, som omfatter projekter, der altid skal miljøvurderes og bilag 2, som omfatter projekter, hvor det skal vurderes, om indvirkningerne på miljøet er så væsentlige, at projektet skal miljøvurderes. Den sydlige ringvej er omfattet af lovens bilag 2.

Miljøvurderingsprocessen omfatter, at bygherre (i dette tilfælde By- og Udviklingsforvaltningen ved Trafik og Mobilitetsafdelingen) indsender ansøgning om miljøscreening af projektet til miljøvurderingsmyndigheden (By- og Udviklingsforvaltningens miljøvurderingsteam).

Ansøgningen behandles af miljøvurderingsmyndigheden og sendes i høring hos berørte myndigheder, inden der kan træffes afgørelse om, hvorvidt projektet udløser krav om miljøkonsekvensvurdering. Ved berørte myndigheder forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar eller lokale og regionale kompetencer kan forventes at blive berørt af projektets indvirkning på miljøet.

Har projektet så væsentlige indvirkninger på miljøet, at der træffes afgørelse om, at der skal gennemføres en miljøkonsekvensvurdering, skal miljøvurderingsmyndigheden overfor bygherre udtale sig om, hvor omfattende og detaljerede oplysninger miljøkonsekvensvurderingen skal indeholde.

Inden der foretages afgrænsning af miljøvurderingens indhold, skal berørte myndigheder og offentligheden høres. Ved offentligheden forstås en eller flere fysiske eller juridiske personer, som direkte eller indirekte berøres af projektet samt foreninger og organisationer, der har beskyttelse af landskab, kulturarv, natur eller miljøinteresser som formål.

Bygherren fremlægger herefter en Miljøkonsekvensvurderingsrapport til miljøvurderingsmyndigheden. Myndigheden gennemgår rapporten og sender den i høring hos berørte myndigheder og offentligheden inden, der tages endelig stilling til, om muligheden for realisering af projektet gennemføres.

### *Ansøgning om miljøscreening*

På baggrund af en række foranalyser af plan- og miljøforhold i projektområdet har By- og Udviklingsforvaltningen ved Trafik og Mobilitetsafdelingen den 14. november 2017 indsendt ansøgning om miljøscreening af ringvejen efter reglerne om miljøvurdering af projekter i Lov om Miljøvurdering.

Miljøscreeningen er gennemført og har været sendt i høring hos berørte myndigheder. Berørte myndigheder er i dette tilfælde myndigheder på natur, vandløb, grundvand, jord, diger, støj og på planforhold.

Miljøscreeningen viser, at ringvejen vil kunne medføre en række sandsynlige, væsentlige indvirkninger på miljøet. De væsentlige indvirkninger ses på mennesker og sundhed, på natur og biologisk mangfoldighed, på landskab og kulturarv, på overfladevand og grundvand samt på trafik og støj.

By- og Udviklingsforvaltningen agter på baggrund af miljøscreeningen og myndighedshøringen at træffe afgørelse om, at den sydlige ringvej er omfattet af lovens krav om, at der gennemføres en miljøkonsekvensvurdering, hvor vejens placering og karakteristika vurderes op mod projektområdets sårbarhed.

De berørte myndigheder er tillige med offentligheden blevet hørt, om de er vidende om forhold, der kan have indflydelse på dels den videre planlægning og på hvilke oplysninger, der skal indgå i af miljøkonsekvensrapporten.

### *Beskrivelse af høringssvar overordnet*

Høringssvarene fra berørte myndigheder omhandler primært forhold omkring beskyttede diger i projektområdet.

Høringssvarene fra offentligheden viser, at der er behov for en vurdering af vejens indvirkning på infrastrukturen generelt, af vejens indvirkning på byudvikling i Vonsild/Dalbyområdet samt af vejens indvirkning på intern transport mellem ejendomme i projektområdet.

Høringssvarene vil indgå i den videre sagsbehandling.

## **Bilag**

Kolding\_Kommune\_VVM-Anmeldeskema.docx

Miljøscreening - Udkast til afgørelse Sydlig Ringvej

Samlede Høringssvar myndigheder og offentligheden

Oversigt - Høringssvar myndigheder og offentlighed

## **Punkt 3: Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 4886, Drejens, rekreative stier**

18/3657

### **Resumé**

Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 4886, Drejens, rekreative stier.

Ved budgetvedtagelsen for 2018-2021 blev der afsat 140.000 kr. til projektet.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen imødekommes.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

På budget 2018 er der afsat 140.000 kr. til anlæggelse af trampestier på kommunalt ejede arealer nord for Drejensvej v. Nr. Bjert og Drejens i tilknytning til eksisterende boligområder og nye boligudstyknings i området. På budget 2018 er der ligeledes afsat 60.000 kr. årligt i 4 år til drift og vedligehold af stierne.

Der bliver anlagt ca. 3,8 km trampesti med tilhørende stiafmærkning, og i tilknytning til stierne opsættes kortborde og ved oplagte opholdssteder opsættes borde-bænkesæt. I første omgang bliver stierne midlertidige, fordi den fremtidige anvendelse for de kommunale arealer endnu ikke er fastlagt.

Stierne anlægges for at beboerne i nærområdet kan få adgang til gåture i naturen/det åbne land, uden at skulle færdes på trafikerede asfalterede veje på længere strækninger. Ved anlæg af nogle ret korte stistrækninger på de kommunalt ejede arealer, i sammenhæng med 2 eksisterende grusveje i området, bliver det muligt at skabe en lang række forskellige muligheder for at opleve det naturskønne område.

Stierne vil endvidere kunne indgå i den mulig kommende stiforbindelse fra Drejenshalvøen til Houens Odde. Et partnerskabsprojekt mellem Spejdercentret på Houens Odde, Idrætsefterskolen, Kolding Fjord og Kolding Kommune i regi af Naturpark Lillebælt.

Ansøgningens bevillingsmæssige konsekvenser:

Udgift 140.000 kr.

Fordeling af rådighedsbeløb

2018

140.000 kr.

## **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## **Punkt 4: Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 4887, Bønstrup Sø**

18/3657

### **Resumé**

Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 4887, Bønstrup Sø.

Ved budgetvedtagelsen for 2018-2021 blev der afsat 200.000 kr. til projektet.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen godkendes.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

By- og Udviklingsforvaltningen har gennemført en forundersøgelse af mulighederne for at Bønstrup Sø kan anvendes som badesø. Trin I omfattede en måling af badevandskvaliteten og Trin II omfattede en række tungmetalmålinger på søens sediment. Alle analyserne var tilfredsstillende.

Forundersøgelsen viser desuden, at den største hindring for, at Bønstrup Sø med tiden kan udnyttes som badesø, ligger i den fosforbelastning, der allerede ligger bundet i søbunden samt den fosfor, der stadig tilføres søen fra det åbne land og spredt bebyggelse.

På budget 2018 er der afsat 200.000 kr. til at undersøge hvilke muligheder, der er for at nedbringe fosforbelastningen til Bønstrup Sø og hvilken begrænsende effekt det har på opblomstringen af blågrønner. Undersøgelsen vil også omfatte en vurdering af udgift til at minimere tilledningen af fosfor til søen. Midlerne anvendes til eksterne konsulenter og yderligere målinger. Når resultatet foreligger, kan der stilles forslag til videre proces.

Tilledningen af fosfor fra de forskellige kilder i oplandet skal reduceres betydeligt for at Miljøstyrelsen vil overveje at lade Bønstrup Sø indgå i de kommende statslige vandplaner med henblik på at gennemføre en restaureringsindsats for at forbedre vandkvaliteten i søen.

Ansøgningens bevillingsmæssige konsekvenser:

Udgift 200.000 kr.

Fordeling af rådighedsbeløb

2018

200.000 kr.

## **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## **Punkt 5: Forslag om undersøgelse af behovet for kollegier**

18/3491

### **Resumé**

Byrådsmedlem Hans Holmer fra SF anmoder om at følgende sag optages på dagsordenen i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget:

”SF pålægger forvaltningen at undersøge behovet for kollegier i Kolding. Hvis der viser sig at være en efterspørgsel, ønsker SF en plan for hvordan dette kan virkeliggøres”.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter sagen og på den baggrund beslutter hvorvidt forvaltningen skal pålægges at igangsætte en nærmere undersøgelse af behovet for kollegier i Kolding, herunder hvordan sådanne boliger eventuelt kan etableres.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018**

Udvalget anmodede forvaltningen om at udarbejde et oplæg til en boliganalyse målrettet studerende og unge til en politisk drøftelse.

### **Sagsfremstilling**

SF's byrådsmedlem Hans Holmer anmoder om at forvaltningen pålægges at undersøge behovet for kollegier i Kolding, og såfremt der viser sig at være en efterspørgsel, ønsker SF en plan for hvordan dette kan virkeliggøres.

Anmodningen begrundes med følgende:

”Hvis vi i Kolding ønsker at tiltrække unge fra blandt andet Aarhus og København, så bliver vi nødt til at sætte os i deres sted og se verden som de ser den. De er vokset op i en storby hvor snakken er gået på at man bor på kollegier, når man bliver ung og skal studere. Så hvis vi ønsker at tiltrække studerende fra andre storbyer, så skal vi også have de rigtige tilbud.

I dag har vi rigtig mange ungdomsboliger, og det er også rigtig fint, men man kan også hurtigt blive ensom i sådan en bolig, hvor man ofte kommer til at sidde og spise for sig selv og lukke døren for omverdenen, når man kommer hjem.

Kollegier derimod er gode til at skabe et sammenhold og fællesskab, hvis man ikke i forvejen har et netværk i den by man flytter til. Det er her man kan tage en uformel snak i fællesrummet eller en snak over aftensmaden”.

#### *Kollegieboliger kontra ungdomsboliger*

Der er mange betegnelser for boliger målrettet unge/studerende. Man skelner typisk imellem almene ungdomsboliger, som ejes af almene boligorganisationer og kollegier der enten ejes af selvejende ungdomsboliginstitutioner, fondskollegier

eller private kollegier.

Frem til 1978 var det muligt for staten at støtte byggeri af kollegier efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning. Det er ikke længere muligt at etablere nye selvejende ungdomsboliginstitutioner.

I forhold til krav om udformning og indretning af ungdomsboliger i den nugældende lovgivning vedrørende støttet byggeri henvises der til støttebekendtgørelsens § 16, stk. 2 og 3. Heraf fremgår det bl.a. at nybyggeri af ungdomsboliger indrettet som flerrumsboliger skal være forsynet med selvstændigt toilet og bad samt køkken eller kogeniche, hvorimod almene ungdomsboliger opført som et-rumsboliger kan have adgang til fælles toilet, bad og køkken.

Principielt er det således muligt at opføre almene ungdomsboliger som udformnings- og indretningsmæssigt ligner det, man normalt vil betegne som kollegieboliger.

Dog skal det bemærkes, at det jf. boligstøtteloven § 9, stk. 1 er en betingelse at en bolig har selvstændigt køkken, for at der kan ydes boligstøtte. Det følger heraf, at beboere i almene ungdomsboliger indrettet uden selvstændigt køkken vil være afskåret fra at modtage ydelser efter boligstøtteloven.

#### *Undersøgelse af behovet for kollegieboliger*

En egentlig afdækning af behovet for kollegier/kollegielignende boliger i Kolding vil afhængigt af validitetskravet til undersøgelsen kræve, at der igangsættes et større undersøgelses- og analysearbejde i form af eksempelvis interviewrunder og/eller spørgeskemaundersøgelser på byens uddannelsesinstitutioner mv.

I Kolding Kommune administreres udlejningen af ungdomsboliger gennem StudentKolding, der er en forening dannet af boligorganisationerne i kommunen. StudentKolding administrerer ca. 1.100 ungdomsboliger i Kolding, som alle er selvstændige lejligheder med eget køkken og bad. StudentKolding oplyser, at der ikke i den daglige kontakt opleves en efterspørgsel på kollegieværelser fra de studerende, der henvender sig for at få en bolig. Derimod oplyses det, at man hos StudentKolding har oplevet, at studerende der kommer fra de større uddannelsesbyer som fx København og Århus bliver positivt overrasket, når de tilbydes en selvstændig lejlighed, hvor de ikke skal dele faciliteter med andre studerende.

Der har ligeledes været rettet kontakt til studiebykoordinatoren, som ikke umiddelbart har kendskab til studerende, der har udtrykt et særligt ønske om kollegieboliger/kollegielignende boliger frem for ungdomsboliger.

Uanset eventuelle præferencer for kollegieboliger/kollegielignende boliger hos unge boligsøgende, bør behovet for kollegieboliger/kollegielignende boliger i et vist omfang ses i sammenhæng med det samlede udbud og efterspørgslen efter studieboliger i kommunen. Såfremt det samlede udbud af boliger målrettet studerende overstiger efterspørgslen, vil en naturlig konsekvens være at de mindst attraktive studieboliger bliver vanskeligere at udleje.

Forudsat der er en udækket efterspørgsel efter netop kollegieboliger/kollegielignende boliger i Kolding, kan etableringen af sådanne boliger ligeledes medføre at efterspørgslen øges i takt med udbuddet, ved at studerende der i dag pendler til og fra deres uddannelsessted i stedet vælger at bosætte sig i Kolding, fordi de her kan få netop den bolig de efterspørger.

Kolding Kommune har de seneste 4 år givet tilsagn til opførelse af i alt 386 nye ungdomsboliger, hvoraf 169 boliger er under opførelse. Herudover er der yderligere givet tilsagn til 126 nye små familieboliger på under 55 m<sup>2</sup>, som ligeledes i

et vist omfang vil kunne udlejes til studerende.

## **Punkt 6: Byudviklingsmuligheder i Vamdrup**

18/2518

### **Resumé**

På anmodning fra Byrådets møde den 30. januar 2018 forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget muligheder for byudvikling i Vamdrup.

Udvalget forelægges hvilke udviklingsmuligheder der er i kommunens nuværende planlægning, suppleret med en gennemgang af mulige nye områder.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at næste etape nord for Hvidkærgårdsvej prioriteres, som den byggemodning der udbydes til salg i 2019

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018**

Godkendt med den supplerende bemærkning, at forvaltningen anmodes om også at optage dialog med ejer af arealet nord for Bønstrup Sø med henblik på igangsætning af planlægning af dette byudviklingsområde.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med Økonomiudvalgets godkendelse af byggemodningsrammen 2018, blev Plan-, Bolig- og Miljøudvalget anmodet om, at opprioritere planlægningen i Vamdrup, så der kan ske byggemodning af nyt udstykningsområde primo 2019.

#### *Procedure vedrørende nye byudviklingsområder*

Udlæg af nye byudviklingsområder sker typisk i forbindelse med revision af kommuneplanen, hvert fjerde år. Der er også mulighed for, at der ved kommuneplantillæg kan udlægges nye og / eller ske en omfordeling af eksisterende byudviklingsområder. Uanset sammenhæng skal kommunerne over for Erhvervsstyrelsen kunne redegøre for det vurderede merbehov eller for det behov, der nødvendiggør den omfordeling af arealer, der lægges op til. Redegørelsen skal forholde sig til kommuneplanens samlede rummelighed og arealudlæg i den samlede kommune.

I forbindelse med opgørelse af kommuneplanens rummelighed, skal kommunen skelne mellem arealer der er henholdsvis:

- kommuneplanlagte uden lokalplan
- kommuneplanlagte med lokalplan
- kommuneplanlagte med lokalplan og byggemodnet

I forbindelse med opgørelsen skelnes desuden mellem byudviklingsarealer udlagt til henholdsvis erhvervsformål eller boligformål.

Kommuneplanen skal med sine udlæg af byudviklingsområder forholde sig til en 12 års periode, og i forhold til opgørelse af behov, skal redegørelsen basere sig på alment accepterede kilder, som fx Danmarks statistik eller kommunens officielle registreringer.

I forlængelse af den nye planlov, der trådte i kraft 15. juni 2017, har Erhvervsstyrelsen bekendtgjort Vejledning om byvækst, der præciserer planlovens bestemmelser vedrørende udlæg af byudviklingsarealer. Grundlæggende er der god overensstemmelse mellem denne vejledning og kommunens hidtidige opgørelsesmetode og praksis, men der er endnu ikke konkrete erfaringer med udlæg efter den seneste bekendtgørelse.

Såfremt Erhvervsstyrelsen vurderer, at kommunen ikke kan redegøre tilstrækkeligt for omfordeling eller behov for merudlæg, vil styrelsen på statens vegne anvende sin vetoet efter Planlovens § 29, stk. 1, under hensyn til varetagelse af de nationale interesser.

Forvaltningen har vurderet på følgende områder

1. Hvidkærgårdsvej – er med i kommuneplanen
2. Bønstrup sø – er med i kommuneplanen
3. Nord for Rødding vej – er med i kommuneplanen
4. Areal ved for Tyrings Ager
5. Areal syd og vest for Skovbrynet

#### *Gældende planlægning for byudviklingsområder*

I den gældende kommuneplan er der udlagt en samlet arealrummelighed på 370 hektar, estimeret til knap 3.000 boliger, hvoraf 24 hektar, estimeret til 188 boliger, er i planlægningsdistrikt Vamdrup (dvs. fordelt mellem Vamdrup og Ødis).

#### *Boligområde ved Hvidkærgårdsvej*

I kommunens nuværende planlægning er der mulighed for udstykninger på Hvidkærgårdsvej (boligområde 1218.B3):



I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af Kommuneplan 2017-2029 på møde den 18. december 2017, blev det besluttet at udtage arealer af den daværende ramme. Baggrunden var, at kommunen over for Erhvervsstyrelsen ikke kunne

redegøre tilstrækkeligt for behov for udvidelse af rummelighed, hvorfor det var nødvendigt at udtage arealer i kommunens samlede byudviklingsområder.

Arealerne ved Hvidkærgårdsvej blev udtaget med følgende argument:

”Arealudlægget til boligformål ved Hvidkærgårdsvej (rammeområde

1218.B3) har været en del af de seneste kommuneplaner. En større del af rammeområdet er lokalplanlagt i 2011, med lokalplanbestemmelser for området syd for Hvidkærgårdsvej (delvist byggemodnet), og med rammelokalplan for området nord for Hvidkærgårdsvej.

Alene inden for lokalplanens afgrænsning eksisterer en rummelighed til boligudbygning, som forventes at kunne dække den fremtidige boligudbygning i lokalsamfundet over de næste 12 år.

Derfor reduceres rammeområde 1218.B3, så det svarer til lokalplanens afgrænsning. Reduktionen indebærer udtag af ca. 7 ha, som dermed indgår i forbindelse med omfordeling af byudviklingsområder i den samlede kommune. ”

Der er umiddelbar mulighed for byggemodning af området syd for Hvidkærgårdsvej, mens området nord for vejen nødvendiggør en mere detaljeret lokalplanlægning først.

#### *Boligområde ved Bønstrup Sø*

I kommuneplanen er nord for Bønstrup Sø udlagt område til boligformål (1213.B7):



Arealet blev oprindeligt medtaget i kommuneplan 2005 for Vamdrup Kommune og er privat ejet. Arealet ligger tæt op ad Bønstrup Sø og Nagbøl Å, hvor der er sø- og å-beskyttelseslinjer (150 meter).

I 2010 blev der på initiativ fra ejeren igangsat en planlægning med henblik på en boligudbygning tættere på søen end 150 meter. Sagen blev dog henlagt, idet der ikke kunne opnås tilladelse til bebyggelse inden for søbeskyttelseslinjen (afvist ved Miljøcenter Odense). Senest i 2017 har ejeren udtrykt, at han ikke ønsker at udbygge området, hvis ikke der kan bygges tæt på søen.

Området ligger herudover i direkte tilknytning til jernbanen, og derfor kræver en udbygning med boliger opførelse af støjafskærmende foranstaltninger. Området er på ca. 6 ha og vil i sin helhed kunne rumme cirka 48 åben-lav boliger – flere hvis der er tale om tæt-lav.

Det kan overvejes om det pågældende område kunne indgå i forbindelse med omfordeling af byudviklingsarealer, hvis der ønskes udlagt nye byudviklingsområder til boligformål.

#### *Område ved nord for Røddingvej*

I kommuneplanen er der i den vestlige del af Vamdrup udlagt område til boligformål (1217.B2):



Arealet blev oprindeligt medtaget i kommuneplan 2010 som erstatning for et areal vest for Tyrings Ager. Det er privat ejet og ligger i tilknytning til Vester Vamdrup. Fra området er gode stiforbindelser ind til Vamdrup – dels som cykelsti langs Røddingvej dels som stier gennem eksisterende boligområder syd for området.

Såfremt arealet skal inddrages til boligudbygning skal der foretages en nærmere vurdering af konsekvenser i forbindelse med landbrugsdrift i området. Endvidere kan det blive aktuelt at kalkulere med supplerende kloakbidrag i forbindelse med overførsel til byzone, hvilket endnu ikke undersøgt hos Blue Kolding.

Arealet er på ca. 4 ha og kan rumme cirka 32 åben-lav boliger – flere hvis der er tale om tæt-lav.

Området ligger i tilknytning til eksisterende byområde og vil kunne indgå i en helhed i forhold til bebyggelsen ved Tyrings Ager syd for. Såfremt der ikke er problemer i forhold til landbrugsejendomme og eventuel supplerende kloakbidrag vurderes det for hensigtsmæssigt at igangsætte eventuel opkøb og planlægning af arealet.

*Nye byudviklingsområder, som ikke er med i kommuneplanen*

### *Arealer vest for Tyrings Ager*

Som beskrevet ovenfor, har arealerne vest for Tyrings Ager tidligere været kommuneplanlagt men blev i 2010 omfordelt med arealer nord for Røddingvej, ved boligområde 1217.B2.

I kommuneplan 2005 for Vamdrup Kommune var udlagt det gult indrammede område til boligformål (åben lav blandet med tæt / lav byggeri – maksimal bebyggelses pct. på 25).

Forsvarets olieledning forløber nord-sydgående i den østlige del af det pågældende område.



Området er omfattet af Særligt Værdifulde Landbrugsområder, og den sydlige del er omfattet af åbeskyttelseslinje og naturudpegninger.

Området svarer til ca. 9 ha og er privat ejet.

Området vil først kunne udvikles, når det er optaget i kommuneplanen, og herefter vil det skulle lokalplanlægges. Såfremt arealet skal inddrages til boligudbygning, vil der skulle foretages en nærmere vurdering af konsekvenser i forbindelse med omliggende landbrug. Endvidere kan det blive aktuelt at kalkulere med supplerende kloakbidrag i forbindelse med overførsel til byzone (endnu ikke undersøgt hos Blue Kolding).

Ved udarbejdelse af dette notat foreligger en tilladelse fra Forsvaret til krydsning af olieledning i området, vel at mærke under særlige hensyn - herunder hensyn til et 10 meter bredt servitutbælte.

Området ligger i byens periferi i forlængelse af eksisterende boligområder, men samtidig tæt på uudnyttet byudviklingsområde. I forhold til evt. ønske om, med kommuneplanen, at udlægge nyt byudviklingsområde, er det væsentligt at byen udvikler sig indefra og ud. Med et eksisterende, uudnyttet udlæg nord for Røddingvej, kan det vise sig problematisk at kunne udlægge nyt område.

Såfremt der ikke er problemer i forhold til landbrugsejendomme i området, kan det nøjere vurderes, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at igangsætte evt. opkøb og planlægning af arealet. Herunder bør det nøjere afklares mht. supplerende kloakbidrag, ift. udgifter ifm. lokalplanlægning, byggemodning set ift. udbygningstakten.

Sidst vil der være nogle særlige hensyn til disponering af området, idet forsvaret tillader krydsning af olieledningen, men under særlige vilkår. Det må forventes at udnyttelsesgrad og sammenhæng med det eksisterende boligområde ved Tyrings Ager reduceres som følge af ledningens beliggenhed.

#### *Arealer Vest og syd for Skovbrynet / Kongeåparken*

I forbindelse med tidligere kommuneplanrevision har der været undersøgt mulighed for udlæg af arealer syd for Vamdrup, jf. nedenstående kort:



Arealerne syd for boligområderne Skovbrynet og Kongeåparken er delvist udpeget som værdifulde landskaber – og udpegningen er i kommuneplanforslaget videreført under titlen ”sammenhængende landskaber”. I det udpegede område er terrænet kuperet, mens arealerne øst-sydøst herfor – ud mod rute 25 - er relativt flade.

Endvidere er området syd for de eksisterende boligområder omfattet af naturudpegninger.

Den nordvestlige del af området er beliggende inden for åbneskyttelseslinjen. Ifm. den mere detaljerede planlægning skal der søges dispensation fra denne linje, men det kan forudsættes at området omkring åen indgår som rekreativt element.

Nord for Ballegårdsvej er desuden registreret et fortidsminde (en Rundhøj fra Oldtiden). I den sydlige del, vest for fortidsmindet, ligger et vandværk.

Vest for arealerne ligger jernbanen, og dermed nødvendiggør en udbygning af området med boliger opførelse af støjafskærmende foranstaltninger.

Vejadgang til området vurderes umiddelbart at kunne ske bedst fra nord, uden der dog er en entydig koblingsmulighed på de eksisterende boligområders vejnet.

Området er på ca. 14 ha, og ejes af private ejere.

Området vil først kunne udvikles, når det er optaget i kommuneplanen, og herefter vil det skulle lokalplanlægges.

Såfremt arealet skal inddrages til boligudbygning kan det blive aktuelt at kalkulere med supplerende kloakbidrag i forbindelse med overførsel til byzone (endnu ikke undersøgt hos Blue Kolding).

I forhold til en vurdering af området er det på alle sider afgrænset ift. eksisterende bebyggelse, behov for foranstaltninger ift. støj, samt naturudpegninger og bindinger i de tilstødende områder.

Endvidere kan det vise sig svært at skabe en hensigtsmæssig adgang til området.

I forhold til evt. ønske om, med kommuneplanen, at udlægge nyt byudviklingsområde, må det forventes at der stilles krav om udtag af kommuneplanens byudviklingsarealer, medmindre der kan redegøres for et øget behov.

Såfremt der findes en hensigtsmæssig løsning på adgangen til området, og der viser sig behov for øget efterspørgsel, alternativt prioriteres andre udbygningsretninger i Vamdrup, kan det nøjere vurderes, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at igangsætte evt. opkøb og planlægning af arealet Herunder bør det nøjere afklares mht. supplerende kloakbidrag, ift. udgifter ifm. lokalplanlægning, byggemodning set ift. udbygningstakten.

#### *Hærvejsmotorvej*

Forvaltningen skal gøre opmærksom på, at Vejdirektoratet arbejder med afklaring af en kommende hærvejsmotorvej. En af de foreslåede korridorer til linjeføring går vest om Vamdrup.

#### *Dialog med Vamdrup Byforum*

Forvaltningen har forespurgt ved Vamdrup Byforum, hvad deres holdning er til udvikling af Vamdrup.

Det er Vamdrup byfoums anbefaling, at der kan arbejdes med alle de foreslåede med undtagelse af området ved Skovbrynet.

#### *Forvaltningens anbefaling*

Da der ønskes udbudt grunde senest i 2019, skal det anbefales, at der arbejdes videre med arealer, som allerede er i kommuneplanen.

I den forbindelse er området ved Hvidkærgårdsvej lokalplanlagt, og dermed er det muligt at opstarte byggemodning i 2018.

Derfor anbefales det at prioritere Hvidkærgårdsvej.

Det er dertil vurderingen, at de næste etaper ved Hvidkærgårdsvej er mere attraktive end de allerede udbudte, og ved en fortsat udvikling vil der sammenholdt med den private udstykning ved Kæmpes Ager blive en samlet ny bydel.

Arealerne som ikke er med i kommuneplanen, vil med fordel kunne indgå i den kommende revision af kommuneplanen.

# Punkt 7: Grundlag for en udvidelse af Koldings aflastningsområde

17/13999

## Resumé

Plan- og Boligudvalget besluttede den 18. september 2017, at der inden igangsættelse af en planlægning for udvidelse af aflastningsområdet ved Kolding Storcenter skulle udarbejdes en redegørelse til politisk behandling.

COWI A/S har på vegne af Kolding Kommune udarbejdet en redegørelse (Bilag 1), der følger kravet i Planloven. Redegørelsen tager udgangspunkt i ønsker til nyt detailhandelsareal på 23.600 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer og 3.900 m<sup>2</sup> til dagligvarer.

Ifølge redegørelsen vurderes en udvidelse af aflastningsområdet på kort sigt at få en effekt på den eksisterende detailhandel i Kolding Kommune. Inden for kommunen må der forventes en reduktion i butikkernes omsætning i både det eksisterende aflastningsområde, Kolding bymidte og centerbyerne. Uden for Kolding Kommune vurderes der ikke at være områder, hvor effekterne af den nye udvalgsvarerhandel vil medføre væsentlig reduktion i omsætningen. I takt med, at der på længere sigt (frem til 2029) sker en tilvækst i indbyggertallet og dermed forbruget, vurderes det dog, at effekten på den eksisterende detailhandel mindskes.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der på baggrund af COWI's redegørelse træffes beslutning om, hvor vidt planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet skal igangsættes,

at der i forbindelse med en planlægning tages højde for en minimumsstørrelse for udvalgsvarerbutikker på mellem 600 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018

Et flertal (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Benny Dall, Hans Holmer og Jesper Elkjær) indstiller, at der igangsættes egentlig planlægning for udvidelse af aflastningsområdet med udgangspunkt i en minimumsstørrelse for udvalgsvarerbutikker på mellem 600-1000 m<sup>2</sup>.

Et mindretal (Benny Dall, Hans Holmer og Jesper Elkjær) stemte imod med den begrundelse, at man bør afvente igangsætningen af planlægningen, indtil der foreligger nærmere viden om og vurdering af udviklingen på detailhandels- og bosætningsområdet.

## Sagsfremstilling

Med den nye planlov, der trådte i kraft pr. 15. juni 2017, er der nu åbnet mulighed for, at kommunerne kan udlægge nye aflastningsområder og udvide eksisterende i byer med tilstrækkeligt kundeunderlag. Som grundlag for en udvidelse er det et lovkrav, at der udarbejdes en nærmere redegørelse for detailhandelsbehov, kundegrundlag, oplandseffekt m.v. Plan- og Boligudvalget besluttede den 18. september 2017, at der inden igangsættelse af en egentlig planlægning skulle udarbejdes en redegørelse, der opfylder planlovens krav. Redegørelsen skal forelægges til politisk behandling.

Det eksisterende aflastningsområdet består af Kolding Storcenter og butikkerne nord for Egtved Allé. Kolding Kommune har modtaget flere henvendelser om nye større butiksetableringer i og omkring det eksisterende aflastningsområde – en udvidelse på 27.500 m<sup>2</sup>. Det er på nuværende tidspunkt ikke afklaret, hvorledes en fremtidig afgrænsning af aflastningsområdet skal se ud. Som udgangspunkt vil det være relevant at medtage Danfossgunden vest for storcenteret og Retailparken syd for. Herudover kan det overvejes, om en del af erhvervsområdet ved Albuen skal medtages i afgrænsningen.

Nedenfor angives 2 mulige afgrænsninger - i model 2 er eksisterende detailhandelsarealer ved Albuen medtaget. Området er omfattet af en byplanvedtægt fra 1976 og er udlagt til erhvervsformål, men er over tid udviklet med flere butikker.



*Afgrænsning - model 1*



*Afgrænsning - model 2*

#### *Redegørelseskravet:*

Formålet med et aflastningsområde er bl.a. at aflaste bymidten ved at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten – eksempelvis store udvalgsvarerbutikker. Kommunens endelige beslutning om udvidelse af et eksisterende aflastningsområde skal ske på baggrund af en samlet vurdering og afvejning af hensynet til konkurrenceeffekt, butiksforsyningen i bymidterne og oplandseffekt i forhold til nabokommuner. Derfor stiller planloven (§ 11 e, stk. 4) krav om, at kommunerne udarbejder en redegørelse til belysning af bl.a. kundeunderlag og oplandseffekt.

Den samlede redegørelse skal som en del af plangrundlaget i offentlig høring. Der skal foretages en særskilt høring af nabokommunerne, som kan komme med indsigelse til planforslaget.

Den nye planlov indebærer i øvrigt, at en manglende eller utilstrækkelig redegørelse vil kunne afføde et veto fra staten.

#### *Redegørelsens indhold*

COWI A/S har på vegne af Kolding Kommune udarbejdet en redegørelse (Bilag) i henhold til planlovens § 11e, stk. 3 og 4. Redegørelsen tager udgangspunkt i ønsker til nyt detailhandelsareal på 27.500 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer og 3.900 m<sup>2</sup> til

dagligvarer.

Redegørelsen kan indgå som en del af et evt. kommuneplantillæg og er bygget op om en række afsnit, der belyser grundlaget for planlægningen – indledningsvist en sammenfatning og sidst en mere detaljeret redegørelse. Det forudsættes, at kommunen selv indlægger et afsnit om sammenhængen med kommunens mål for detailhandlen. Dette vil kunne gøres i forbindelse med en egentlig planlægning for udvidelse af aflastningsområdet, hvor den affødte detailhandelsstruktur skal afspejles.

Redegørelsen tager udgangspunkt i ønsker til nyt detailhandelsareal på 23.600 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer og 3.900 m<sup>2</sup> til dagligvarer. Hovedelementerne i redegørelsen er resumeret i sammenfatningen og gennemgås i hovedtræk i de følgende afsnit.

#### *Den eksisterende detailhandel og behovet for yderligere detailhandel:*

Detailhandlen i Kolding Kommune omsatte i 2017 for ca. 5.2 mia. kr. Dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker bidrager hver med ca. 50 % af omsætningen.

På baggrund af den forventede udvikling i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen er behovet for yderligere areal til detailhandel vurderet nærmere. Der er i redegørelsen beskrevet 3 scenarier (minimum, middel og maksimum) for detailhandelsbehovet i 2029. Ifølge middelscenariet, som vurderes at være det mest realistiske, forventes forbrugstilvæksten frem mod 2029 at udløse behov for yderligere 33.000 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker og 10.500 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker. Dette kan sandsynliggøre behovet for en udvidelse af aflastningsområdet. Det bør dog understreges at forbrugstilvæksten også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker ved en højere omsætning pr. kvadratmeter, uden at det udløser behov for nyt butiksareal. Modsat kan der være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder.

#### *Redegørelse for kundegrundlag og effekter i forhold til eksisterende detailhandel:*

Kolding er Danmarks syvende største by med ca. 60.000 indbyggere, og der er i Kolding Kommune ca. 92.000 indbyggere. Der er således allerede nu et stort kundegrundlag, som vil vokse betydeligt frem mod 2029. Et stigende indbyggertal vil føre til et stigende forbrug, som på sigt vil styrke grundlaget for udvidelsen af aflastningsområdet.

Ny detailhandel medfører som udgangspunkt ikke, at borgerne bruger flere penge i detailhandlen. Det betyder snarere, at omsætningen flyttes fra et sted til et andet. En udvidelse af aflastningsområdet med nye butikker vil således på kort sigt få en vis indvirkning på den eksisterende detailhandel. Effekten vurderes at blive størst inden for Kolding Kommune, hvor en stor del af de nye butikkers omsætning skal hentes fra den eksisterende detailhandel. Det vil betyde en reduktion i omsætningen.

I og omkring aflastningscenteret må der således forventes en omsætningsreduktion på ca. 16 % for de eksisterende butikker og tilsvarende må der i Kolding Bymidte forventes en omsætningsreduktion på 14 %. I takt med, at der på længere sigt (frem til 2029) sker en tilvækst i indbyggertallet og dermed forbruget, vurderes effekten i forhold til den eksisterende detailhandel at blive mindsket.

Uden for Kolding Kommune vurderes der ikke at være områder, hvor effekterne af den nye udvalgswarehandel vil medføre en reduktion i omsætningen på mere end 2,5 %.

### *Påvirkning af konkurrencen:*

For at vurdere påvirkningen på konkurrencen har COWI benyttet Erhvervsstyrelsens økonomiske model. Resultatet giver en indikation af effekten på prisniveauet af udbygningen af detailhandlen i aflastningsområdet. Modellen bygger bl.a. på, at store butikker indebærer lavere priser end små butikker. Resultatet af beregningerne er, at priserne på dagligvarer og udvalgsvarer i oplandet vil falde i begrænset omfang. Det vurderes samlet set, at der med planlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet skabes lidt bedre rammer for mere velfungerende markeder – særligt for udvalgsvarer.

### *Sammenfattende bemærkninger*

Kolding har i forvejen en regional betydning og kommunens detailhandel - herunder Kolding Storcenter og Bilka - har et stort opland. En udvidelse af aflastningsområdet vil kunne styrke Koldings rolle som regional handelsby med et tidssvarende butiksudbud og styrke konkurrencen i Trekantområdet.

Kolding konkurrerer med andre store byer om at være regionale handelsbyer. Konsekvensberegningen viser dog, at der kun er begrænsede effekter for de omkringliggende kommuner. Påvirkningerne aftager med afstanden og de bliver fordelt over et stort område.

Med de beskrevne forudsætninger – herunder de langsigtede forventninger til en stigning i detailhandelsbehovet – vil det kunne godtgøres at aflastningsområdet udvides.

Det ændrer dog ikke ved det dilemma, at en udvidelse vil kunne få betydning for Kolding Bymidte med en nedgang i omsætningen især på kort sigt.

I forhold til dilemmaet mellem Kolding bymidte og aflastningsområdet, vil det være hensigtsmæssigt at have fokus rollefordelingen mellem de 2 områder. For at sikre, at butikker i et udvidet aflastningsområde supplerer den eksisterende detailhandel i Kolding bymidte, bør der fastsættes en minimumsbutiksstørrelse for de nye butikker. En minimumsbutiksstørrelse kan sammenholdes med størrelserne af den gennemsnitlige butiksstørrelse for udvalgsvarer i Kolding Bymidte. Her ligger gennemsnitsstørrelsen på ca. 265 m<sup>2</sup> for tøjbutikker og ca. 235 m<sup>2</sup> for øvrige udvalgsvarerbutikker. Med minimumstørrelser for udvalgsvarerbutikker på 600-1.000 m<sup>2</sup> sættes rammerne for en tydelig rollefordeling mellem Kolding bymidte og det udvidede aflastningsområde. En minimumsbutiksstørrelsen på eksempelvis 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarerbutikker vil f.eks. betyde, at der i det udvidede aflastningsområde vil være mulighed for at etablere større udvalgsvarerbutikker, som ikke findes i Kolding i dag. Endvidere vil det betyde, at der f.eks. ikke bliver etableret mindre beklædningsbutikker, som er en kernebranche i Kolding bymidte.

Igangsætning af en egentlig planlægning skal ske ved indkaldelse af forslag og ideer til planlægningen før udarbejdelse af et egentligt planforslag (tillæg til Kommuneplan 2017-2029).

## **Bilag**

Redegørelse - Udvidelse af aflastningsområde i Kolding\_v2.0.pdf

Forarbejder til redegørelse - november 2017

## **Punkt 8: Justering af strukturplanen for Vonsild - Dalby**

17/21511

### **Resumé**

Forvaltningen har udarbejdet en justering af strukturplanen for Vonsild og Dalby, som blev politisk godkendt tilbage i 2005.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at justeringen af strukturplanen for Vonsild-Dalby området godkendes, som afsæt for den fremadrettede planlægning for området.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018**

Forslaget indstilles til godkendelse.

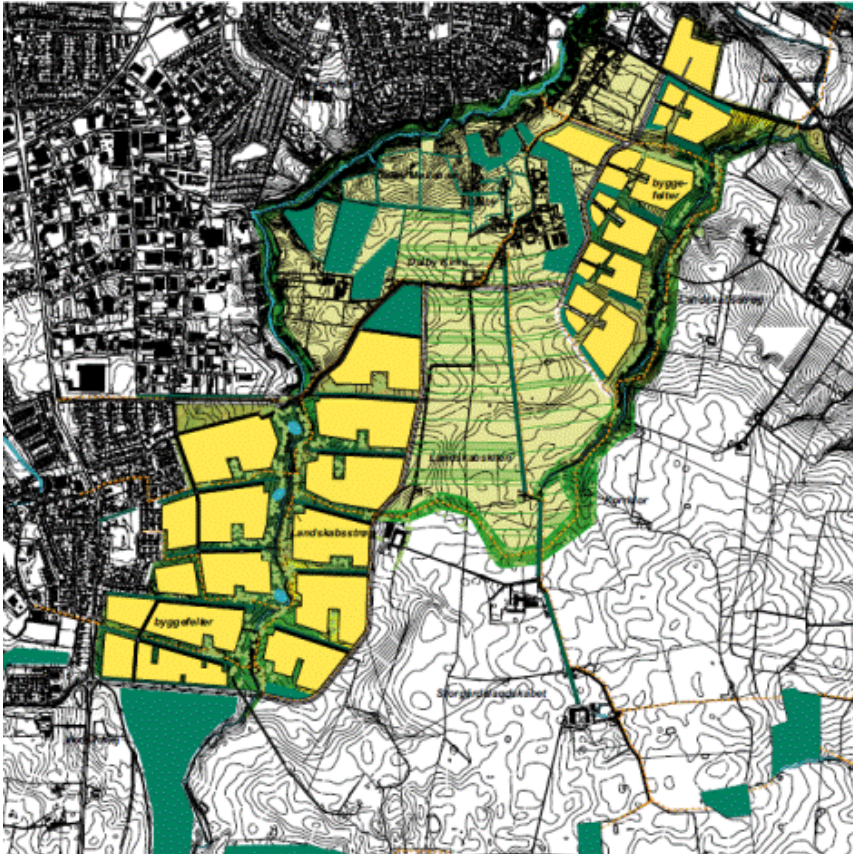
### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har arbejdet med at justere strukturplanen for Vonsild og Dalby, og dermed på sigt kommuneplanrammerne, for byudviklingen mellem Vonsild og Dalby.

Arbejdet er foranlediget af de aktuelle planer for en ny sydlig omfartsvej.

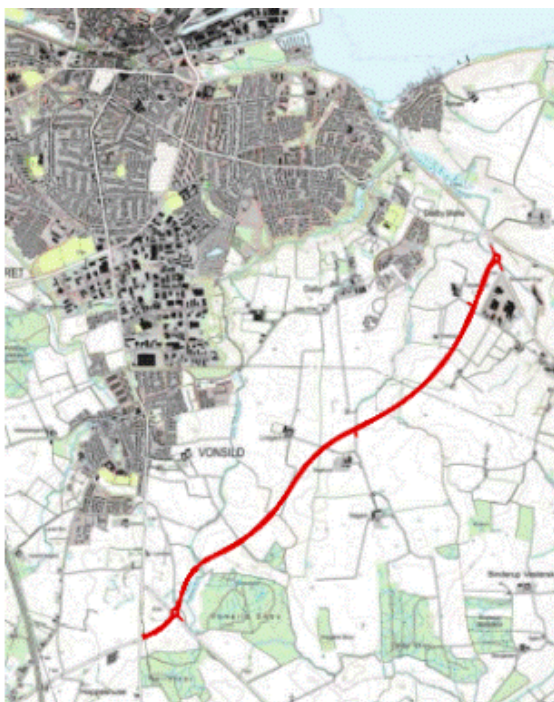
#### *Baggrund og indhold*

Kolding bys største byudviklingsmuligheder ligger mod syd. De seneste års byudvikling øst for Vonsild og syd for Dalby er sket med udgangspunkt i kommuneplanens rammer, som er udlagt på baggrund af en overordnet strukturplan fra 2005.



*Strukturplan for nyt byområde i Dalby og Vonsild, 2005*

Med forankring i Trafik og Mobilitet arbejder forvaltningen aktuelt på at fastlægge et nærmere tracé for den sydlige omfartsvej mellem Vonsildvej (den nye Ødisvej-rundkørsel syd for Vonsild), og Skamlingvejen, (nordvest for erhvervsområdet ved Skartved).



*Sydlig Omfartsvej. Fra debatoplæg til VVM*

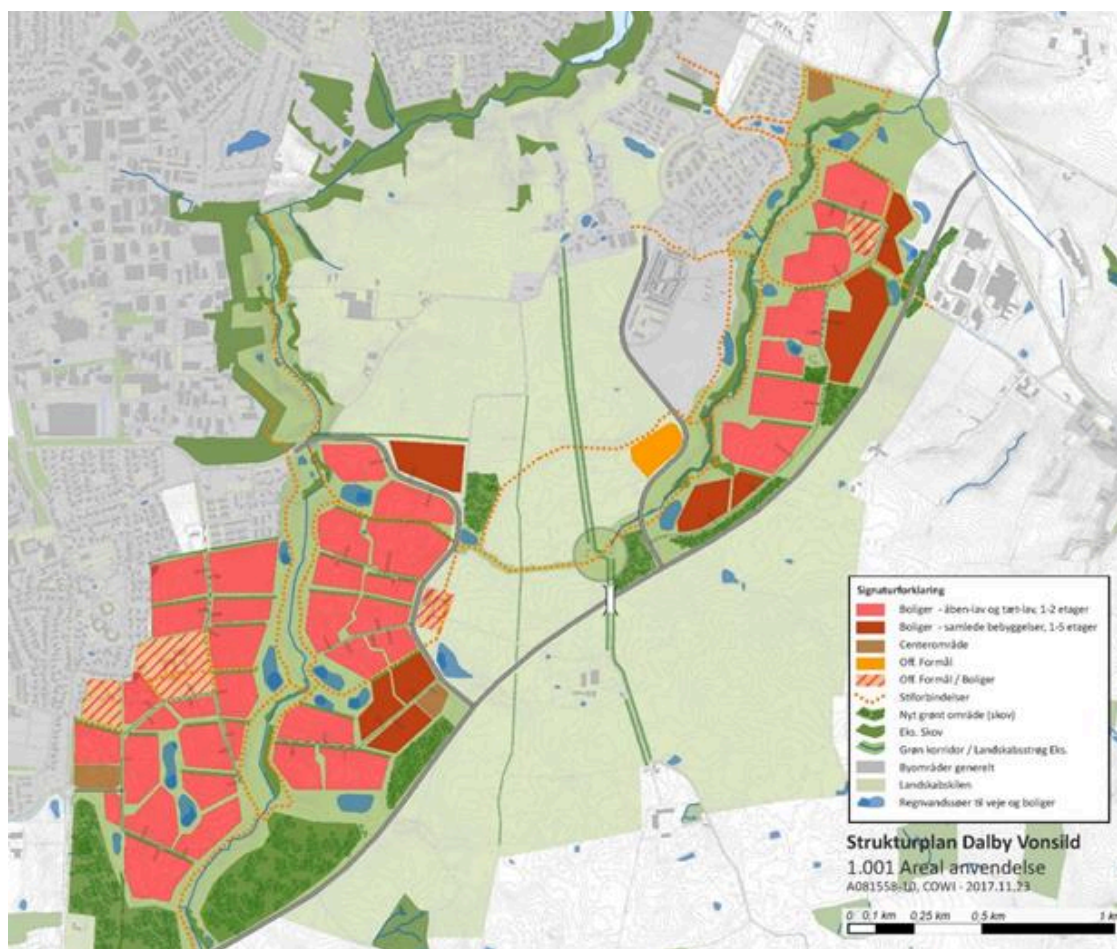
Omfartsvejen skal bl.a. vejforsyne store dele af de nye byudviklingsområder mellem Vonsild og Dalby.

Forvaltningen har vurderet, at det nye vejtracé naturligt giver anledning til at vurdere byudviklingsmulighederne, og for at optimere byudviklingsmulighederne i forhold til omfartsvejen, bør der ske en gensidig tilpasning.

I denne forbindelse med justeringen af strukturplanen har der særligt været fokus på:

- Anbefalinger af omfartsvejens nærmere forløb og højde i terræn, koordinering af afvandingsmuligheder, placering af adgangsveje, krydsningsmuligheder og lignende
- Justeringer ift. aktuelle ønsker samt afledte mangler fra de hidtidige afvigelser fra strukturplanen,- især interne vej- og stiforløb, detailhandelsmuligheder samt en mere tydelig landskabelig forankring
- At udnytte arealer mellem eksisterende byudviklingsmuligheder og den nye vej og forebygge miljøkonflikter i zonen mellem vej og by
- At udnytte landskabets form og den nye, sydlige adgangsmulighed til at skabe mere karakter og kvalitet i og omkring de kommende byområder
- At vurdere mulige (nye) rækkefølger for byudviklingen, herunder behovsafklaring og finansiering af afledt vejbyggeri, samt behov og rækkefølge for en delvis afvikling af landbrug i området

Den nedenstående skitse er resultat af dette arbejde. Det skal fremadrettet tilpasses eventuelle ændringer af omfartsvejprojektet, ligesom det skal gennemgå en særskilt planproces ift. en justering af kommuneplanrammerne. Det anbefales derfor også at nedenstående skitse skal indgå i det kommende arbejde med kommuneplanen.



*Justering af strukturplan i forhold til hidtidig udbygning og ny sydlig omkørselsvej*

Justeringen af strukturplanen, og bearbejdede versioner af det, kan, med de nævnet forbehold, indgå i en dialog med lodsejere samt med Erhvervsstyrelsen ved næste kommuneplanrevision.

I området er der i de nuværende kommuneplanrammer en restrummelighed af ikke-lokalplanlagte områder på cirka 106 hektar til boligbebyggelse. Ved f.eks. 8 boliger pr. hektar og 3 beboere pr. bolig svarer dette til cirka 2600 beboere.

I store træk giver det viste udkast anledning til både mindre indskrænkninger og udvidelser samt principielle præciseringer i forhold til kommuneplanens nuværende rammeudlæg, med et samlet øget udlæg på cirka 14 hektar. En hensigtsmæssigt valgt placering af omfartsvejen ved Skartved giver også anledning til at overveje potentialet i at udnytte perspektivområdet øst for Goldbækken, med et potentielt rammeområde til boligbebyggelse på cirka 40 hektar. I udkastet er der, ud over et eksisterende område ved rundkørslen syd for Vonsild, placeret to nye potentielle centerområder til dagligvarehandel, et af dem ved Idyl.

# **Punkt 9: Kommuneplantillæg 14 og lokalplan 1018-17, Ved Dalby Møllevej - et boligområde. Forslag**

17/16105

## **Resumé**

Plan- og Boligudvalget besluttede den 18. april 2017, at det udlagte lokalcenter i lokalplan 1018-21 (ved Dalby Møllevej) ikke fastholdes, og der åbnes for placering af boliger i stedet.

Efter indkaldelse af ideer og forslag i henhold til Planloven godkendte Plan- og Boligudvalget den 13. november 2017 synopsis for et forslag til kommuneplantillæg og et lokalplanforslag. Disse er nu udarbejdet, og der vil efter offentlig høring og endelig godkendelse være mulighed for etablering af 4 åben-lav boliger.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 14 – Dalby Møllevej – boliger fremlægges i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 1018-17 – Ved Dalby Møllevej – et boligområde fremlægges i offentlig høring i 8 uger.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

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

*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter det politiske fokusområde i forhold til bosætning, hvor der arbejdes for at sikre et mangfoldigt udbud af boligtyper.

Det vurderes, at grundarealet ikke har størrelsen til en dagligvarebutik, som eksisterende planlægning giver mulighed for, og at adgangsforholdene ikke er ideelle, og at der kan opstå gener for boliger beliggende så tæt ved.

Der er dog behov for muligheder for placering af dagligvarebutik i Dalby-Vonsild området. Derfor er det intentionen i planlægningen af den nye omfartsvej at få indplaceret et nyt lokalcenterområde, som giver mulighed for dagligvarebetjening af Dalby-Vonsild.

Det vurderes, at området fortsat vil have et meget grønt præg, selvom området bebygges med 4 åben-lav boliger.

### *Planforhold*

Lokalplanen vil udlægge området til boligformål i form af 4 åben-lav boliger.

Grundens størrelse og byggeriets udformning vil tage afsæt i den gældende lokalplan 1018-21's bestemmelser. Dette for at sikre, at de 4 nye boliger etableres i harmoni med det eksisterende boligområde, som grundene bliver en del af.

### *Området for kommuneplantillæg og lokalplanområdet*



Forslag til kommuneplantillæg omfatter det område, der i dag er udlagt til centerformål – men som allerede er bebygget delvist med boliger. Derfor omfatter afgrænsningen af kommuneplantillægget et større område end selve lokalplanen.

Forslag til lokalplan omfatter den ubebyggede del af dette centerområde, som foreslås bebygget med 4 boliger i stedet.

### *Lokalplanens indhold*



Lokalplanforslaget tager udgangspunkt i at videreføre de principper, der er gældende for den omkring liggende villabebyggelse. Det gælder såvel materialevalg som bygningernes omfang og placering.

Arealets placering i hjørnet af Dalby Møllevej betyder, at adgang til de 3 østlige boliger skal ske via en lille ny privat fællesvej. Der er en eksisterende støjvold langs Ankerhusvej og mod nordøst mod Dalby Møllevej, som bevares. Herudover er en spildevandsledning fra nord mod syd, som har et deklarationsbælte, hvor der ikke må bebygges.

## Bilag

kommuneplantillæg 14\_januar 2018.pdf

Lokalplan 1018-21 Ved Dalby Møllevej1.pdf

# Punkt 10: Synopsis for lokalplan 0912-13 Ved Westerbygård - et boligområde

18/3236

## Resumé

Der foreslås udarbejdet en lokalplan for Gl. Bjært 36, Sdr. Bjært – Westerbygård, ejendommene Gl. Bjært 32 og 34, Sdr. Bjært samt en del af ejendommen Gl. Bjært 26. Lokalplanen vil overføre hovedparten af området til byzone og dermed give mulighed for et nyt boligområde og etablering af boliger i Westerbygårds gl. bygninger.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 0912-13 ud fra de beskrevne principper i sagsfremstillingen.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018

Godkendt.

## Sagsfremstilling

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



*Afgrænsning af lokalplanområdet.*

*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter en styrkelse af bosætningsmulighederne i en af kommunens større landsbyer og sikrer mangfoldighed i udbuddet af boligtyper lokalt på Stenderuphalvøen.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på overgangen mellem by og landskab samt bevaring af den historiske landsbys struktur og lokalmiljø. Det vil være centralt at bevare Westerbygårds bygningsmæssige enhed, samtidig med at gårdens nærmiljø fremover vil kunne bebygges og bruges på nye måder.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som redskab i fastsættelse af bestemmelser for ny bebyggelse og udearealer.

### *Baggrund og formål*

Lokalplanarbejdet sker i forlængelse af vedtagelse af Kommuneplan 2017-2029, hvor lokalplanområdet blev optaget som nyt byudviklingsområde. Kolding Kommune har i den forbindelse forhandlet med ejendommens nuværende ejer om overtagelse med henblik på en udstykning af ejendommen til boligformål.

Sideløbende med Kolding Kommunes arbejde med ejendommen, har Stenderup HalvøRådet for midler bevilliget af Erhvervsstyrelsen udarbejdet en drejebog visende principper for Westerbygårds bygningers omdannelser til indtil 18 boliger. Drejebogen (*Nyt liv i Gamle længer*) bliver præsenteret på et offentligt møde på ejendommen d. 9. marts 2018.

### *Planforhold*

Området er rammelagt i Kommuneplan 2017-2029 som boligområder (ramme 0912.B1 ny boligudstyknings og ramme 0912.B2 Westerbygårds bygninger og have). Lokalplanen vil være i den overensstemmelse med Kommuneplanen.

### *Lokalplanens indhold*



*Planlagt disponering af lokalplanområdet med hensyn til anvendelse*

På de tidligere jorde tilhørende Westerbygård beliggende vestligst i lokalplanområdet planlægges en ny udstykning med 14-16 parcelhusgrunde og to mindre storparceller.

Fra lægeboligen i ejendommen Gl. Bjært 26 er allerede givet en udstykningstilladelse til tre enfamiliehusgrunde. De medtages i lokalplanen for at sikre deres vejadgang og et velfungerende nærområde.

Westerbygårds tidl. stuehus og tidl. driftsbygninger, der alle tre er bevaringsværdige bygninger, indgår som vigtige elementer i det udpegede kulturmiljø i Sdr. Bjert. Lokalplanen vil åbne op for indtil 18 nye boliger på Westerbygård.

Westerbygårds gamle sydvendte have vil blive områdets fremtidige grønne fællesområde.

Østligst i området og mod Gl. Bjært planlægges bevaret et område i landzone for at sikre landsbyens karakteristiske vekselvirkning mellem marker og gårde. Denne afstand sikrer også distance til det fungerende landbrug på naboejendommen Gl. Bjært 40. Endelig giver et areal i landzone mulighed for mindre dyrehold og dyrkning for de fremtidige beboere på Westerbygård.

#### *Eksisterende forhold*

Westerbygård (Gl. Bjært 36) (matr. 8a og del af matr. 1q Sdr. Bjert By, Sdr. Bjert) er i dag en selvstændig landbrugsejendom beliggende i landzone. Gården er nu fraflyttet og har stået tom i et par år. Familien, der ejer ejendommen, har henvendt sig til Kolding Kommune om en kommunal overtagelse af ejendommen med henblik på byudvikling. Forhandlingerne pågår aktuelt.



*Westerbygårds gårdsplads set fra alléen, sommer 2017*

Matr. 1i Sdr. Bjert By, Sdr. Bjert er del af ejendommen Gl. Bjært 36. Jordstykket er i juli 2017 tilladt udstykket til 3 enfamiliehusgrunde. Oprindeligt var det meningen, at de skulle have vejadgang fra Gl. Bjert via en privat fællesvej, men de vil kunne få en bedre udnyttelse ved at blive vejbetjent fra en ny stamvej i et nyt boligområde.



*Marken øst for Westerbygård, sommer 2017. Lægeboligens have t.h. og Westerbygårds have bagerst t.v.*

Gl. Bjert 32 (matr. 31 Sdr. Bjert By, Sdr. Bjert) og 34 (matr. 11 Sdr. Bjert By, Sdr. Bjert) er fritliggende enfamiliehuse i landzone, som med lokalplanen overføres til byzone. Deres vilkår og muligheder vil være uforandrede, men med en lokalplan vil deres regulering blive enklere.



*Gl. Bjært 32 og Gl. Bjært 34, sommer 2017*

### *Disponering og bebyggelse*

Lokalplanområdet disponeres således, at byudviklingsområdet vejbetjenes med en ny stamvej fra Gl. Bjært afslutte med en vendeplads. Westerbygård bibeholder sin nuværende vejadgang via alléen fra Gl. Bjært.



### 1. planskitse af lokalplanområdet

På de ca. 14-16 nye parcelhusgrunde lægges op til klassisk parcelhusbebyggelse i indtil 2 plan (jf. byggeretten i Bygningsreglementet). I de to storparceller fastlægges rammer for tæt/lav bebyggelse i 1½ - 2 plan, så der sikres en arkitektonisk sammenhæng med bebyggelse langs Gl. Bjært og Westerbygårds bygninger. For Westerbygårds bygninger vil blive fastsat bestemmelser, der sikrer, at bygningerne bevarer deres historiske udseende og værdier, selvom de gennemgår en omdannelse til nyt formål.

Der sikres en disponering i området med miljøstationer og med stiforbindelser både til Gl. Bjært og selve Westerbygård.

Områdets rekreative arealer samles ved Westerbygårds gamle bygninger. Syd for stuehuset bevares den gamle store historiske have som et fælles opholdsareal. Nord for gården bevares alléen til Gl. Bjært, hvor det åbne land på hver side fastholdes som landzone fri for bebyggelse. Det er også det laveste punkt i området, så her planlægges mod Gl. Bjært et regnvandsbassin, der vil blive en moderne fortolkning af "en branddam ved landsbygaden". Landzonearealet øst for Westerbygårds bygninger sikrer både kulturhistorien, naturhensyn og muligheden for at realisere de aktivitetsidéer, som Stenderup Halvørådet arbejder med i *Nyt liv i Gamle længer* bl.a. dyrehold, grøntsagsdyrkning og et aktiv udeliv.

### Trafik

Ved projektering af den nye stamvej vil blive sikret en sikker boligvej, mens gårdrummet på Westerbygård vil blive et shared space med fokus på gående og udeaktiviteter. Parkering vil blive håndteret i de enkelte storparceller og på særlige områder ved Westerbygård.

### Miljøscreening

Der skal foretages en miljøscreening af lokalplanen.

### Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan 0912-13 kan fremlægges Plan, Bolig- og Miljøudvalget d. 2. maj 2018. Plan- Bolig- og Miljøudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse d. 15. august 2018.

Forvaltningen anbefaler at arbejde efter, at planforslaget fremlægges i høring i 4 uger i perioden 4. maj -1. juni 2018. Denne høringsproces anses tilstrækkelig fordi:

- Planforslaget ligger inden for kommuneplanens rammer
- Høringsperioden ligger uden for sædvanlig ferieperioder

# Punkt 11: Synopsis for lokalplan 1315-11 ved Allervej – Et boligområde

17/14182

## Resumé

Det foreslås, at der lokalplanlægges for området beliggende mellem Allervej og Gl. Allervej i Christiansfeld, der giver mulighed for opførelse af ca. 80-100 boliger.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan med udgangspunkt i de principper, som er beskrevet i sagsfremstillingen.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om, at sende i offentlig høring.



*Oversigtskort, der angiver lokalplanområdets afgrænsning.*

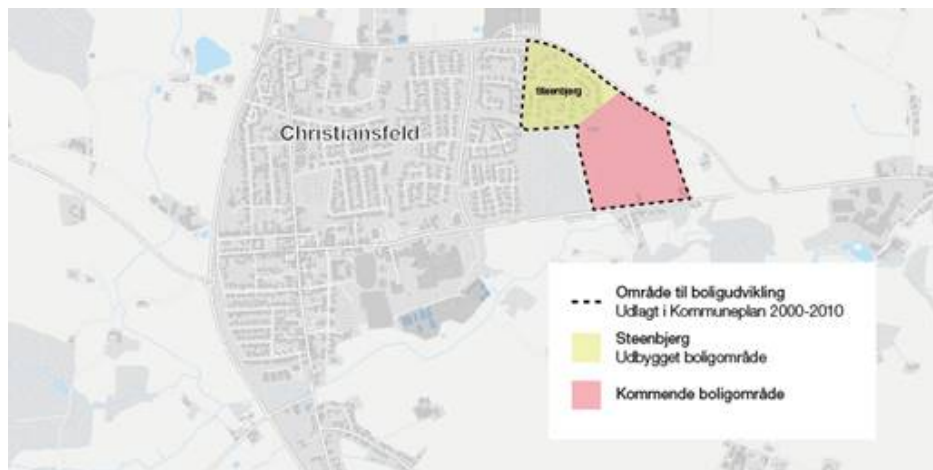
*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter styrkelsen af bosætningen i hele kommunen og sikre borgernes mulighed for at bosætte sig på individuelle måder gennem forskellige boformer.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på stedets natur og adgang hertil. Det er målsætningen, at indpasse den ny bebyggelse i stedets landskabelige omgivelser og natur.

## Baggrund og formål

På baggrund af en stor interesse og efterspørgsel på byggegrunde og byggemuligheder i Christiansfeld, igangsættes planlægningen for et nyt boligområde mellem Allervej og Gl. Allervej, se kort nedenfor. Lokalplanen sker på initiativ fra Kolding Kommune, der ønsker at udvikle området med åben-lav bebyggelse, og evt. en mindre del til tæt-lav bebyggelse.



Nye boligområder i Christiansfeld.

## Planforhold

Arealet er omfattet af kommuneplanramme 1315-B2, der udlægger området til blandet boligbebyggelse, bestående af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30/40/40 og bebyggelseshøjden er 8,5 meter i 2 etager.

## Lokalplanområde

Lokalplanområdets afgrænsning omfatter matr. nr. 102, 28, 58, 62a, 62b, Torning, Tyrstrup og 915cl, Tyrstrup Ejerlav, Tyrstrup, se kort nedenfor.

Kolding Kommune arbejder på, at det skal være en kommunal udstykning.

Matr. nr. 102 ejes af Blue Kolding. Her arbejdes der ud fra en målsætning om, at matriklens regnvandsbassin fremadrettet skal afvande matr. nr. 915cl og den nordlige del af matr. nr. 28.

Ejendommene Gl. Allervej 4 og 16 (matr. nr. 58 og 62a) er privat ejede.



*Matr. nr. indeholdt i lokalplanområde.*

### *Eksisterende forhold*

Lokalplanområdet omfatter ca. 18,34 ha og afgrænses mod nord af en sti langs med eksisterende boligområde, Steenbjerg. Mod syd og øst afgrænses området af Gl. Allervej og mod vest ligger Lune Skov. Lokalplanområdets landskab er kuperet med fald mod sydøst. I den nordlige del af området er der allerede et etableret regnvandsbassin, ejet af Blue Kolding, som vil kunne benyttes af den nordlige del af det ny boligområde.

En stor del af lokalplanområdet mod vest ligger inden for skovbyggelinje fra Lune Skov. Der vil blive ansøgt om reduktion af denne i forbindelse med lokalplanlægningen.

Et sten- og jorddige opdeler i dag området. Lokalplanlægningen arbejder henimod en bevarelse af dette med så få gennembrud som muligt, ligesom, at der er opmærksomhed på en række overpløjet gravhøje, som Museum Sønderjylland har udpeget, og som vil kunne kræve nærmere undersøgelse, idet chance for at støde på fortidsminder er stor.

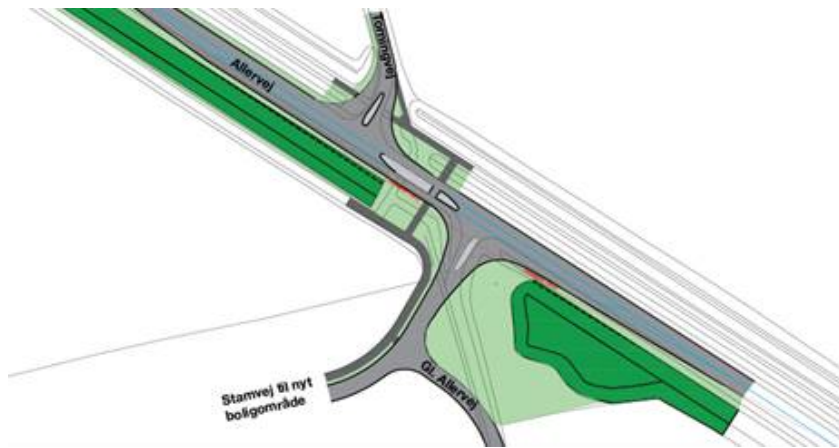
### *Opmærksomhedspunkter*

Det skal klarlægges, hvorledes trafikstøj fra Allervej påvirker ny bebyggelse og opholdsarealer. Ligeledes skal det undersøges, om der er mulighed for LAR-løsning i området.

### *Vejadgang*

For at muliggøre en hensigtsmæssig vejadgang til lokalplanområdet, er en ændring af den nuværende tilslutning mellem Allervej og Gl. Allervej nødvendig. Trafikafdelingen peger på en løsning, hvor Gl. Allervej tilsluttes stamvejen til det nye boligområde i stedet for nuværende tilslutning til Allervej.

De to privatejede ejendomme inden for lokalplanafgrænsningen vil bibeholde deres nuværende indkørsel.



### *Skitseforslag – Ny tilslutning af Gl. Allervej.*

#### *Disponering af nyt boligområde*

Den indledende disponering af boligområdet arbejder med at bryde det store areal op i mindre delområder. Det sker ved at bevare det eksisterende sten- og jorddige, som opdeler området på langs og supplere med stamveje på tværs. Herved skabes 3 delområder, som igen underopdeles i mindre boligklynger, hvilket skaber intimitet og variation. I mellem boligklyngerne flyder landskabet ind som grønne bæltter, der åbner og lukker sig i større og mindre rum til leg og ophold.

Området foreslås, med afsæt i nedenfor skitseforslag, udbygget med 103 boliger, i form af 36 tæt-lav boliger og 67 åben-lav boliger. Antallet af boliger kan dog i det videre arbejde ændre sig. Eksempelvis vil antallet af boliger falde til ca. 82, hvis hele området udlægges til åben-lav bebyggelse.

Delområde 1 udlægges i skitseforslaget til tæt-lav bebyggelse i form af to storparceller, men kan med fordel også etableres med åben-lav bebyggelse. Delområde 2 og 3 udlægges til åben-lav bebyggelse i form af parcelhusgrunde.

Udbygningen af området vil ske i etaper. Første etape vil bestå af 20-24 parcelhusgrunde, som er prioriteret af byrådet på deres møde d. 30 januar 2018.



### *Skitseforslag – Disponering af Lokalplanområde*

#### *Tidsplan*

Det forventes, at et forslag til lokalplan kan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 06.06.2018. Plan-, Bolig- og Miljøudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplan til endelig vedtagelse i august 2018.

# **Punkt 12: Synopsis for lokalplan 0715-21-01 - Bramdrup Erhvervspark - tillæg nr. 1 til lokalplan 0715-21**

18/3130

## **Resumé**

Bilhuset P. Christensen A/S ønsker at udvide sin virksomhed ved Trianglen i Bramdrup Erhvervspark og udnytte et areal, der tidligere har været omfattet af en transportkorridor langs motorvejen, der nu ikke længere er aktuel. Den nuværende lokalplan giver ikke mulighed for bebyggelse i det pågældende område, hvorfor ny planlægning er nødvendig for at kunne imødekomme virksomhedens ønske.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til tillæg til lokalplan ud fra de beskrevne principper.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Sagen har tidligere været behandlet i Plan- og Boligudvalget den 08-05-2017 hvor det blev besluttet at igangsætte en nærmere vurdering af mulighederne for erhvervsudvikling tættere på motorvejen ved Trianglen (sagsnr. 17/5110).

Planafdelingen har efterfølgende været i dialog med P. Christensen A/S om de konkrete ønsker samt Energinet omkring mulighederne for passage under højspændingsledningen, der løber tværs igennem området.

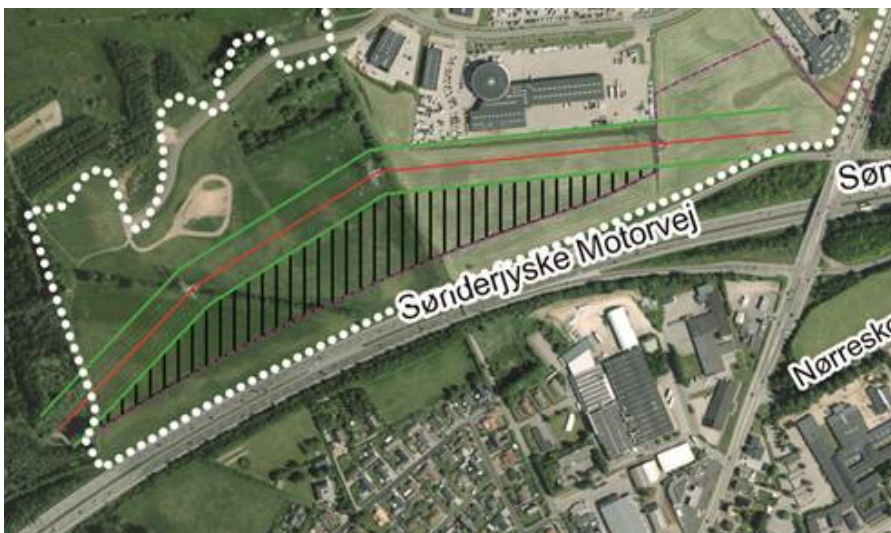
Det vurderes, at der vil være mulighed for bebyggelse i området mellem respektafstanden omkring højspændingsledningen og vejbyggelinjen omkring motorvejen. Adgang til området er dog betinget af Energinets eventuelle tilladelse til passage under højspændingsledningen.

Det foreslås at det planmæssige grundlag, der skal muliggøre byggeri i området, udarbejdes som et tillæg til den gældende lokalplan 0715-21, da det kun vil kræve få ændringer i de allerede gældende bestemmelser.

Lokalplantillægget er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget sendes i offentlig høring.



*Afgrænsning af området for tillægget til lokalplanen*



Området som kan bebygges efter lokalplantillægget (sort skravering) afgrænset af respektafstand omkring højspændingsledning (grøn) og vejbyggelinje (lilla).

*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til erhvervsudvikling, ved at understøtte virksomhedernes muligheder for vækst og udvikling i kommunen.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, at byggeriet indpasser sig den landskabelige sammenhæng omkring motorvejen og fremstår med høj arkitektonisk kvalitet.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til at præcisere de væsentligste fokusområder for byggeri inden for lokalplanområdet.

*Baggrund og formål*

Bilhuset, P. Christensen A/S, matr.nr. 13hk Bramdrup By, Nr. Bramdrup har taget initiativ til igangsætning af lokalplanprocessen, med et ønske om at udvide sine bygnings- og parkeringsarealer til blandet anvendelse som udstilling, butik, værksted og lager.

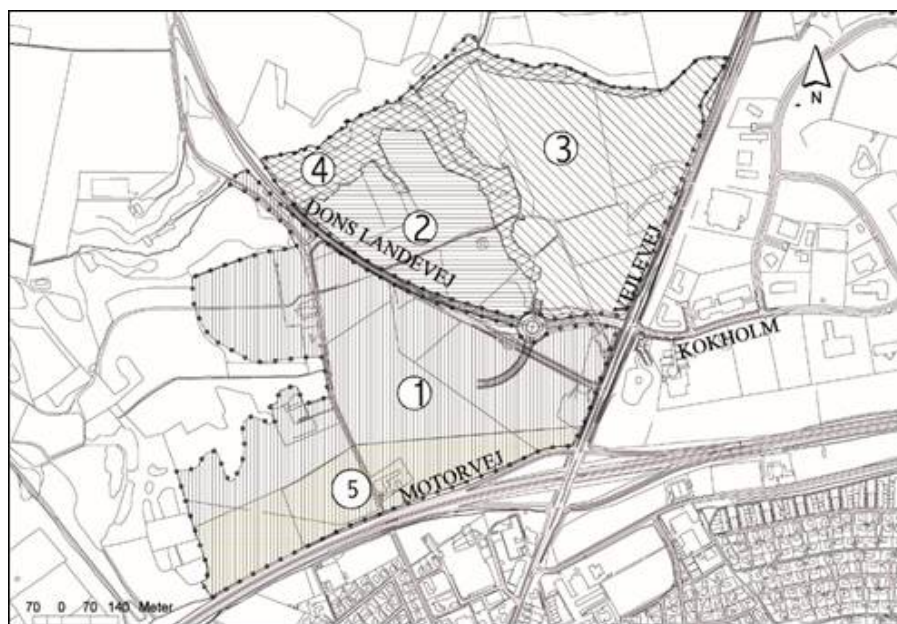
Formålet med tillægget til lokalplanen er, at åbne op for muligheden for at bebygge et areal ud mod motorvejen, der tidligere var omfattet af en transportkorridor, som nu er udtaget af kommuneplanen. Desuden skal lokalplantillægget sikre, at byggeri ud mod motorvejen fremstår præsentabelt.

### *Planforhold*

Området er i Kommuneplan 2017 - 2029 udlagt som erhvervsområde i rammeområde 0715.E2. Anvendelsen er specificeret som kontor- og serviceerhverv samt lettere industri. Desuden tillades hotel og i særlige områder, butikker med pladskrævende varegrupper. Butikker til særligt pladskrævende varegrupper må have en maksimal størrelse på 10.000 m<sup>2</sup>.

Området for tillægget udgøres af delområde 1 og 5 i den gældende lokalplan 0715-21 Bramdrup Erhvervspark – ved Dons Landevej og Vejlevej, hvor det gælder, at delområde 1 må anvendes til erhvervsformål som service- og administrationsvirksomheder og udvalgswarebutikker der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Maksimale butiksstørrelse er 5.000 m<sup>2</sup>. Delområde 5 er udlagt som transportkorridor og må ikke bebygges.

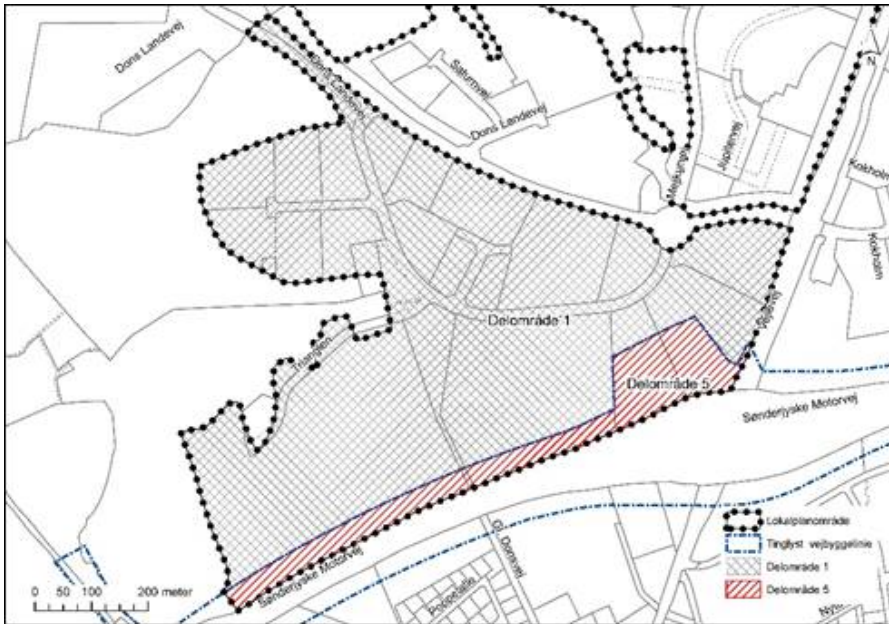
Det areal, der ønskes bebygget, er beliggende i delområde 5 i den gældende lokalplan.



*Kortbilag 2 fra lokalplan 0715-21*

### *Lokalplanens indhold*

Tillægget vil ændre afgrænsningen mellem delområde 1 og 5, så den følger vejbyggelinjen fra motorvejen. Dermed vil det nye areal, som ønskes bebygget, blive omfattet af delområde 1. Delområde 5 vil således blive reduceret alene til det område, der er omfattet af vejbyggelinjen.



### *Ny afgrænsning af delområde 1 og 5*

Til bestemmelserne, omkring byggeriets ydre fremtræden i delområde 1, tilføjes en § særligt omkring byggeri ud mod motorvejen for at skærpe kravene til, at det skal være præsentabelt og at overfladerne ikke må være reflekterende og/eller generende i forhold til trafikken på motorvejen.

Maksimal butiksstørrelse ændres fra 5.000 m<sup>2</sup> til 10.000 m<sup>2</sup> i hele delområde 1 jf. kommuneplanrammen.

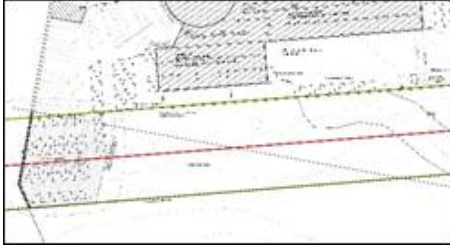
### *Højspændingsledning, Energinet*

Området gennemskæres af en højspændingsledning, hvor omkring der er en respektafstand på 55 meter symmetrisk omkring centerlinjen. Energinet er blevet forespurgt om mulighederne for at bebygge arealet mellem motorvejen og højspændingsledningen og har tilkendegivet at Energinet fortsat skal have fri adgang til at efterse og vedligeholde anlægget jf. tinglyst servitut om fuld tilstedeværelsesret. Der kan generelt dispenseres til passage vinkelret under luftlinjen, men ikke til anlæg og aktiviteter på langs af linjen. En evt. dispensation afhænger af det konkrete projekt, hvorfor det ikke på forhånd kan vides, om en sådan vil blive givet.



### *Respektafstand (grøn) omkring højspændingsledning (rød)*

P. Christensen A/S har på nuværende tidspunkt ansøgt om og fået tilladelse fra Energinet og Kolding Kommune til etablering af parkering under højspændingsledningen i et afgrænset område længst mod vest på matr.nr. 13hk.



*Parkeringsplads i markeret område under højspændingsledninger.  
Respektafstand (grøn) omkring højspændingsledning (rød)*

### *Trafik*

Området vejbetjenes af Dons Landevej og Trianglen.

Der er tinglyst vejbyggelinje for motorvejen på 50 meter fra vejmidte samt udvidet med reservation til regnvandsbassin på matr.nr. 13hl og 13gz.

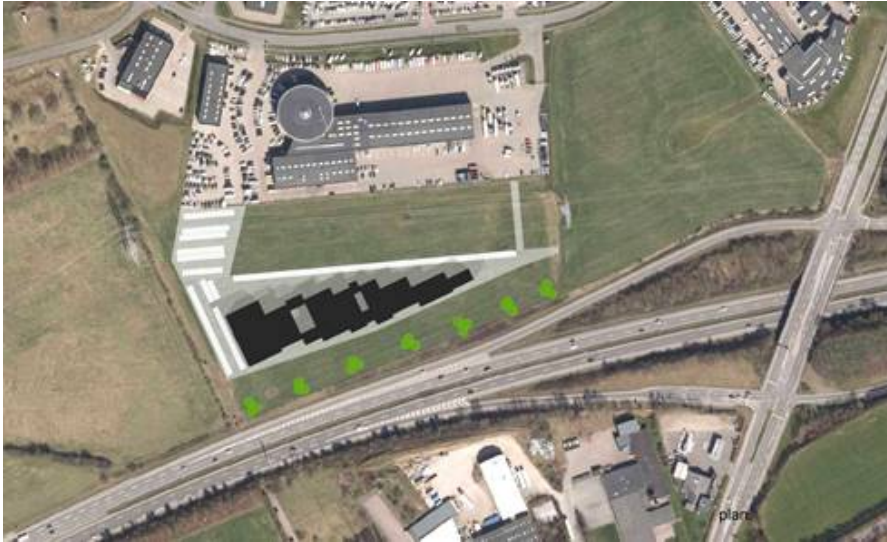


*Tinglyst vejbyggelinje på matr.nr. 13d, 13hk, 13hl, 13gæ og 13gz*

Adgang til det udvidede delområde 1, skal ske via passage under højspændingsledningen og er dermed betinget af, at Energinet kan give dispensation til dette.

### *Bebyggelse*

P. Christensen A/S ønsker mulighed for at kunne udbygge et ikke nærmere fastsat areal efter behov på egen matr.nr. 13hk. Endnu er projektet ikke konkretiseret ud over en overordnet skitse af et bygningsvolumen og disponering af området.



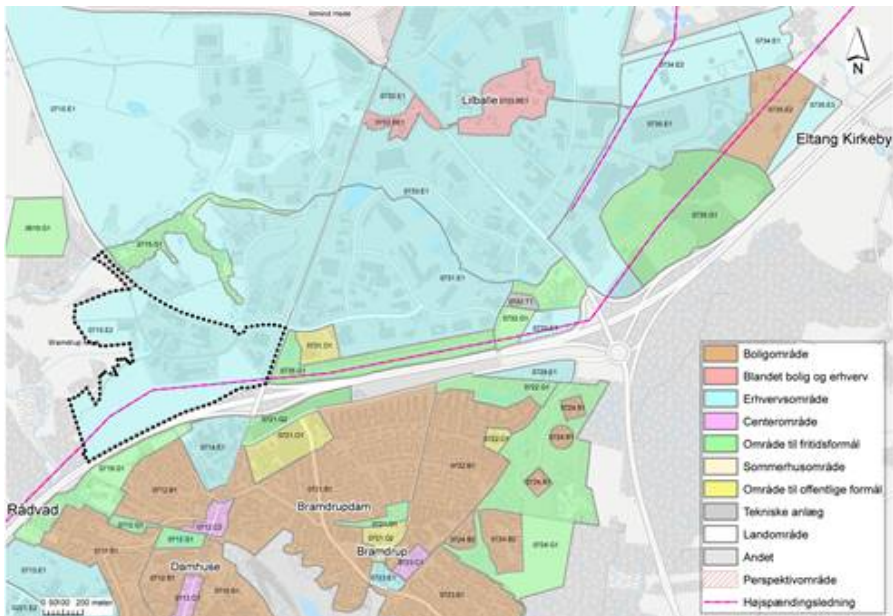
*Foreløbig skitse med principiel disponering af området*



*Foreløbig skitse af princip for bygningsvolumen*

Tillægget til lokalplanen vil stille krav om, at byggeri ud mod motorvejen ikke må medføre refleksioner til gene for trafikken og desuden skal fremstå præsentabelt.

I Kolding er motorvejsstrækningen rundt om byen karakteriseret ved et grønt udtryk med varierede landskaber og bevoksning. Egentlig facadebyggeri ud mod motorvejen er ikke kendt i Kolding og nyt byggeri langs motorvejen, vil derfor være atypisk i forhold til resten af motorvejsstrækningen. Det bør derfor overvejes, hvordan den mulighed for byggeri langs motorvejen, som lokalplantillægget åbner op for, vil danne præcedens for byggerier andre steder langs motorvejen.

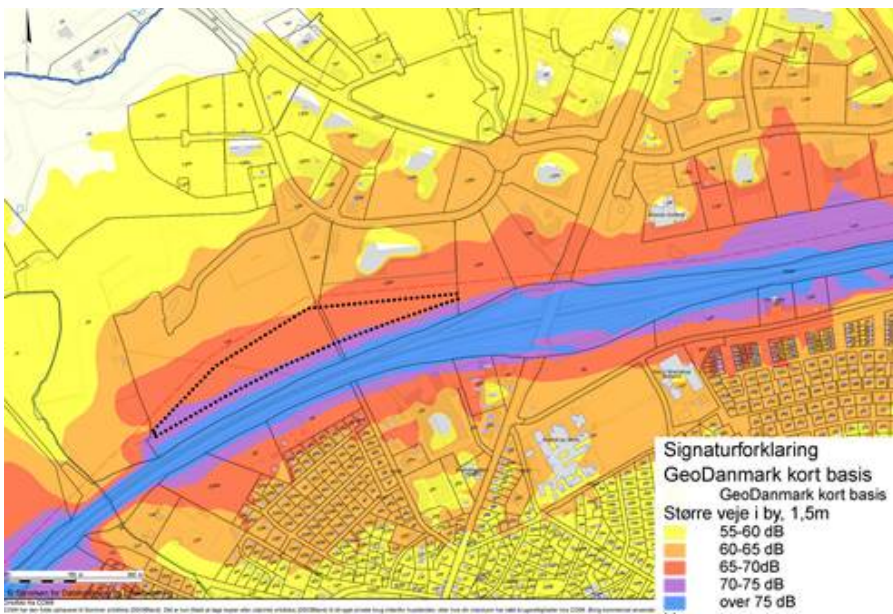


*Kommuneplanens rammeområder langs motorvejen i den nordlige bydel.*

*Området for tillægget til lokalplanen er vist med sort prikket linje.*

### *Støjforhold*

Det nye område, der ønskes bebygget, er beliggende tæt op ad motorvejen og er ifølge Miljøstyrelsens støjkort belastet af vejstøj mellem 65-70 dB. Dette kan begrænse anvendelsesmulighederne i det specifikke område for f.eks. kontorbyggeri men hindrer ikke anvendelser som lager, værksted og lign.



*Miljøstyrelsens støjkort 2017, støj fra større veje målt i 1,5 meters højde.*

*Nyt område hvor bebyggelse muliggøres, er vist med sort prikket linje.*

### *Miljøscreening*

Miljøscreening er under udarbejdelse og vil indgå i den videre planlægning.

### *Tidsplan*

Det forventes, at et forslag til tillæg til lokalplan kan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 2. maj 2018. Plan-, Bolig- og Miljøudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplantillægget til endelig vedtagelse den 14. august 2018.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget fremlægges i høring i 4 uger i perioden 4. maj 2018 – 1. juni 2018. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- planforslaget vurderes ikke at være særligt omfangsrigt
- høringsperioden ligger uden for sædvanlige ferieperioder

# Punkt 13: Forespørgsel om anvendelsesændring på Ryttermarksvej 1 i form af kommuneplantillæg

18/3296

## Resumé

Arkitektfirmaet John Kappel APS har på vegne af ejeren af Ryttermarksvej 1 ansøgt om tilladelse til opførelse af en rækkehusbebyggelse (tæt-lav) med 8 boliger i 2 etager og en bebyggelsesprocent på 54.

Ansøgningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for område 0113.B1, idet området er udlagt til etageboliger. En tilladelse forudsætter således udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der udlægger området til haveboligområde med tæt-lav boligbebyggelse. Endvidere forudsætter ansøgningen, at der i forhold til kommuneplanens generelle rammer for tæt-lav boliger godkendes en højere bebyggelsesprocent end de foreskrevne 40 %.

Bebyggelsen er i udtryk og karakter søgt tilpasset de omgivende etageboliger, men boligerne opdeles vertikalt og skal således defineres som tæt-lav. Herudover forudsættes boligerne udstykket, hvilket ikke kan lade sig gøre ved etageboliger.

Der ønskes en stillingtagen til i hvilket omfang udarbejdelse af et kommuneplantillæg skal åbne mulighed for det ansøgte.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at arbejdet med udarbejdelse af et kommuneplantillæg igangsættes med henblik på at udlægge området til haveboligområde med tæt-lav boliger og en bebyggelsesprocent på 40.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018

Godkendt.

## Sagsfremstilling

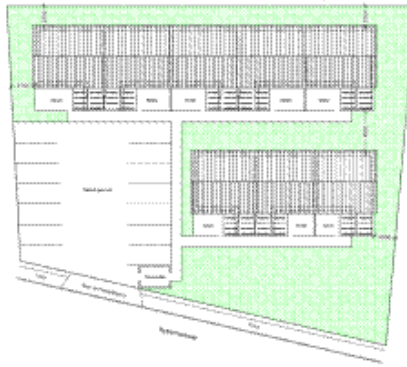
### *Ansøgningen*

Ansøgningen omfatter en rækkehusbebyggelse med 5 boliger i 2 plan samt en rækkehusbebyggelse med 3 boliger i 2 plan. Rækkehusene udføres med teglstens ydervægge samt sorte betontagsten som tagdækning. Forvaltningen vil efterfølgende gå i dialog med ansøger omkring materialevalg, herunder også tagmateriale.

Det forudsættes at boligerne udstykkes, men udstykningen vil medføre meget små grunde ca. 100 m<sup>2</sup> – en slags sokkelgrunde tillagt terrasse og adgangsareal. Herudover udlægges opholdsarealer svarende til kravet i kommuneplanen. Opholdsarealerne ligger som mindre grønne arealer omkring bebyggelsen.



*Det aktuelle grund på Ryttermarksvej*



*Forslag til bebyggelse*

### *Kommuneplanens arealudlæg*

I kommuneplan 2017-2029 er området udlagt til etageboliger. En imødekommen af projektet forudsætter derfor tillæg til kommuneplanen.

Udlæg til etageboliger betyder i princippet at lejlighederne skal deles op af etageadskillelsen (horisontalt), og at der derfor ikke kan ske en udstykning af boligdelen i mindre parceller. De omliggende opholdsarealer er således en fælles zone omkring boligerne, idet der dog fortsat kan etableres terrasser ud for den enkelte bolig.

I områder til etageboliger lægger kommuneplanen op til en forholdsvis høj bebyggelsesprocent på 60. Etagehøjden i disse områder er almindeligvis mere end 2 etager, hvilket betyder en større åbenhed omkring bebyggelsen.

I områder til tæt-lav boliger lægges der i kommuneplanens generelle rammer op til en bebyggelsesprocent på 40. Bebyggelsesprocenten er fastlagt ud fra den kendsgerning, at etagehøjden ikke overstiger 2 etager samt, at der skal være plads til at gennemføre en udstykning af grunde til de enkelte boliger. Det er ikke defineret hvor små grundene må være – det beror på et skøn.



### *Bebyggelsens karakter*

### *Kommuneplantillæg*

Såfremt projektet ønskes fremmet kan der igangsættes udarbejdelse af kommuneplantillæg, idet projektet ikke vurderes at være lokalplanpligtigt.

I forbindelse med ændret anvendelse fra etageboliger til lav-tæt boliger, vil kommuneplanens generelle rammer for bebyggelsesprocent ændres fra 60 % for etageboliger til for tæt-lav på 40 % for tæt-lav bebyggelse. Det ansøgte projekt har en bebyggelsesprocent på 54.

En fastholdelse af de 40 % vil betyde en reduktion i antallet af boliger med omkring 2 boliger. Samtidig vil der dog kunne etableres større grundstørrelser. Ansøgeren ønsker dog ikke umiddelbart at ændre i projektet.

Det skal bemærkes, at byggeriet som helhed ville kunne godkendes i henhold til kommuneplanen, såfremt der var tale om horisontale lejlighedsskel og dermed etageboliger.

# Punkt 14: Ansøgning om etablering af smedevirksomhed på Vranderupvej 57

17/12750

## Resumé

Nr. Bjært Smedie Aps. ønsker at flytte fra Nr. Bjert til Vranderupvej 57, fordi virksomheden er under pres af boligudbygningen og trafikken i Nr. Bjert.

Vranderupvej 57 er en landbrugsejendom i landzone og etablering af den ansøgte smedevirksomhed kræver derfor afgørelse efter planlovens landzonebestemmelser. På grund af de politiske dilemmaer i sagen i Nr. Bjert, forelægges ansøgningen vedrørende Vranderupvej 57 til udvalgets beslutning.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag på ansøgningen, med henvisning til at virksomheden bør placeres i et erhvervsområde.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles ansøger, at betingelserne for en § 37-etablering af smedevirksomhed i driftsbygning på Vranderupvej 57 ud fra det oplyste ikke vurderes opfyldt, og at det ansøgte dermed kræver landzonetilladelse,

at der gives afslag på landzonetilladelse til nyetablering af en smedevirksomhed i det åbne land med henvisning til, at det ansøgte er i strid med hovedreglen i det åbne og derfor bør henvises til et erhvervsområde.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018

Sagen udsættes, idet forvaltningen pålægges at gå i fornyet dialog med ansøger med henblik på at undersøge, om det er muligt at tilvejebringe et grundlag for en fornyet vurdering.

## Sagsfremstilling

### *Baggrund*

Forvaltningen modtog den 14. juli 2017 en forespørgsel fra Jan Pedersen om mulighederne for at flytte smedevirksomheden Nr. Bjært Smedie Aps fra Nr. Bjertvej 87 til Vranderupvej 57, som er til salg. Der ønskedes etableret en ny produktionshal på ca. 1000 m<sup>2</sup> med tilhørende udendørs lagerplads på ca. 3000 m<sup>2</sup>. Virksomheden beskæftigede på det tidspunkt efter det oplyste 17 mand og producerer ordrer og underleverancer til større entreprenører, Banedanmark og Vejdirektoratet som rækværker til broer, baner og motorveje. Montage og reparationer sker udkørende på alle tidspunkter og alle dage, hvorfor virksomheden ønsker en beliggenhed sammen med ejers bolig, da dette giver større fleksibilitet. Der henvises til vedlagte bilag med ansøgers beskrivelse af baggrund for ønsket om placering på Vranderupvej 57.

Ejendommen Vranderupvej 57 er en landbrugsejendom på 29,6 ha og er beliggende i landzone. Det ønskede blev derfor vurderet i forhold til landzonebestemmelserne i planloven.

Den 18. juli 2017 oplyste forvaltningen Jan Pedersen, Nr. Bjært Smedie ApS om, at det ikke umiddelbart vil være muligt at etablere smedevirksomhed i en ny bygning på 1000 m<sup>2</sup> på Vranderupvej 57. Dette skete med henvisning til hovedreglen om, at det åbne land forbeholdes bebyggelse som er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Nyetablering af erhverv skal henvises til områder som i planlægningen er udlagt hertil *eller* ved udnyttelse af de muligheder, som loven giver for at tage eksisterende overflødiggjorte bygninger i brug (bl.a. planlovens § 37, stk. 1). Det oplystes, at etablering af smedevirksomhed desuden ville være i strid med kommuneplanen, som udlægger området til fritidsformål.



*Bebyggelse på Vranderupvej 57. Eksisterende 600 m<sup>2</sup> hal markeret med rød vest for eksisterende stuehus.*

Ved denne lejlighed oplyste Jan Pedersen, at der i dag er entreprenørvirksomhed på ejendommen. Ifølge kommunens oplysninger er der på ejendommen et stuehus på 270 m<sup>2</sup> og en driftsbygning (maskin- og foderhus) på 600 m<sup>2</sup> og ikke andre bygninger. Der ses ikke at være givet tilladelse til ændret anvendelse af de 600 m<sup>2</sup> til entreprenørvirksomhed. Der har tidligere været gravet råstoffer på ejendommen og i forbindelse med retablering har der været tilladt jordkartering i hallen (miljøgodkendelse af 2. juli 2008). Denne aktivitet er imidlertid efter kommunens oplysninger ophørt, godkendelsen udløbet, og landbrugspligten dermed gældende.

Der har henover efteråret 2017 løbende været kontakt mellem forvaltningen og Jan Pedersen. Forvaltningen har bl.a. tilbudt hjælp til at afsøge andre muligheder for placering af virksomheden, fx i et erhvervsområde. Disse forslag har Jan Pedersen ikke ønsket at forfølge.

## *2. projekt*

Den 24. januar 2018 har Jan Pedersen fremsendt nyt projekt for Vranderupvej 57. Nu med udnyttelse af den eksisterende 600 m<sup>2</sup> store driftsbygning med en tilbygning på ca. 270 m<sup>2</sup> og parkeringsplads med 14 pladser. Forvaltningen oplyste den 25. januar 2017, at betingelserne for at kunne indrette erhverv i en overflødiggjort driftsbygning ikke sås opfyldt under henvisning til, at ejendommen er på ca. 30 ha og med landbrugspligt. Der blev på grund af sagens historik aftalt et møde på forvaltningen den 1. februar 2018, hvor planafdelingen informerede om betingelserne for udnyttelse af overflødiggjorte driftsbygninger og tilbød at forelægge sagen til politisk behandling gerne med ansøgers yderligere dokumentation.





*Vranderupvej 57 februar 2018*

*Den aktuelle ansøgning – 3. projekt*

Den 13. februar 2018 har forvaltningen modtaget et nyt projekt, hvor tilbygningen til den eksisterende 600 m<sup>2</sup> hal er reduceret til 100 m<sup>2</sup>, og der oplyses nu om 14 ansatte. Hallen skal efterisoleres, og der skal bygges velfærdsfaciliteter som bad, toilet, frokoststue og kontor til de ansatte. Det oplyses, at en del af de 100 m<sup>2</sup> eventuelt kan etableres inde i hallen. Der henvises til bilag 4 i ansøgers vedlagte ansøgningsmateriale.

Der anføres desuden nu et nyt ønske om opførelse af en udhusbygning til privat brug på 100 m<sup>2</sup>. Det oplyses, at der ønskes etableret hundekennel. Begge dele kræver særskilt tilladelse, og forvaltningen har endnu ikke kunnet nå at vurdere disse nye spørgsmål. Det er således kun etablering af smedevirksomhed, som her forelægges til beslutning.



### *Redegørelse og vurdering i henhold til planloven*

Som dokumentation for, at bygningen er overflødiggjort, henviser ansøger til, at han påtænker skovrejsning på størstedelen af ejendommen, og at kommunen i 2007 har godkendt et anmeldt skovrejsningsprojekt på ejendommen. Projektet er dog aldrig realiseret. Der er ikke oplyst om årsagen, og godkendelsen er udløbet. Det oplyses at HedeDanmark skal drive arealerne, og at der derfor ikke er behov for en driftsbygning. Der er ikke forelagt oplysninger om den aktuelle drift af ejendommen, dokumentation for længerevarende forpagtnings- eller driftsaftaler, aftaler om afhændelse af dele af ejendommen eller ansøgning om ophævelse af landbrugspligt.

Ejendommen er fortsat udlagt til skovrejsning i den gældende kommuneplan. Et aktuelt projekt vil kræve ansøgning, screening og afgørelse i henhold til Miljøvurderingslovens VVM-regler.

Det er på denne baggrund forvaltningens vurdering, at der ikke for nuværende er forelagt tilstrækkelige oplysninger til at vurdere bygningen på Vranderupvej 57 som faktisk overflødiggjort. Som udgangspunkt kan man dog godt drive skov uden at have behov for bygninger. Forvaltningen vil gerne genvurdere forholdet i forbindelse med en konkret anmeldelse af skovrejsningsprojekt og ansøgning om miljøscreening.

Med hensyn til § 37, stk. 1 nr. 1) er det en betingelse, at den overflødiggjorte landbrugsbygning er af rimelig standard, der ikke nødvendiggør omfattende istandsættelser eller om- og tilbygninger. Hensigten er at muliggøre en rimelig udnyttelse af bestående værdier. Det er kommunen, der i den enkelte sag skal vurdere, hvorvidt en bygning har en standard, som gør § 37 anvendelig. Det er også kommunen, der skal påse, at der ikke om- eller tilbygges væsentligt. Her skal der lægges vægt på, om bygningens ydre fremtræden og karakter bevares, og om de indvendige ombygninger er økonomisk rimelige set i forhold til bygningens samlede værdi. Af landzonevejledningen fremgår som eksempel, at en mindre tilbygning for at skabe tilfredsstillende indgangsforhold til virksomheden kan være ”en mindre ikke væsentlig tilbygning”.

Den nuværende hal vil efter ansøgers oplysning kræve isolering og opførelse af tilbygning med velfærdsfaciliteter. Hallens facadebeklædning tænkes udskiftet med nye sandwichelementplader, som også vil være facademateriale på tilbygningen. Der etableres desuden 3 porte i hallens gavl mod vest.

Den indvendige ombygning og tilbygningen på de 100 m<sup>2</sup> vil efter forvaltningens vurdering have en væsentlig økonomisk værdi. Tilbygningen på de 100 m<sup>2</sup> vil konkret vurderet desuden påvirke bygningens ydre fremtræden. Betingelsen i § 37 Stk. 1, nr. 1) vurderes derfor ikke opfyldt.

§ 37, Stk. 1, nr. 2) og 3) er efter forvaltningens vurdering opfyldt, da bygningen er opført i 1978 og dermed før de nye regler om bedriftsniveau i planloven er trådt i kraft i 2017.

Oplag i tilknytning til en virksomhed efter § 37 skal være ”mindre” og placeres i direkte tilknytning til bygninger, fx på en gårdsplads eller lignende og gerne afskærmet. Det må ikke antage en større og selvstændig karakter uden landzonetilladelse. I forbindelse med en ansøgning efter § 37, anmodes ansøger altid om at oplyse om oplag. Det har forvaltningen også gjort i denne sag. Ansøger har ikke fremlagt oplysninger om oplag i sin aktuelle ansøgning, men har tidligere indikeret et behov for udendørs oplag. Forvaltningen har desuden vurderet, at virksomheden vil have brug for en vognpark til de udkørende opgaver, men kender ikke til omfanget heraf.

### *Samlet vurdering*

På ovenstående baggrund er det samlet set forvaltningens vurdering, at betingelserne for etablering af smedevirksomhed uden landzonetilladelse efter planlovens § 37 ikke er opfyldt. Det ansøgte kræver dermed landzonetilladelse. Vurderingen

kan påklages til Planklagenævnet som et retligt spørgsmål.

Ansøgers aktuelle projekt for smedevirksomhed er efter forvaltningens vurdering i strid med hovedreglen i planlovens landzonebestemmelser og kommuneplanens udlæg til fritidsformål. Det er derfor forvaltningens vurdering, at der bør meddeles afslag på landzoneansøgning om etablering af smedevirksomhed på Vranderupvej 57. Smedevirksomhed som ansøgt, bør henvises til en placering i et erhvervsområde i byzone.

Såfremt udvalget måtte beslutte, at betingelserne for § 37 anvendelse er opfyldt, kan bygningen efter byggetilladelse tages i brug til det ansøgte. Der bør indgå overvejelser om præcedensvirkning i forhold til nyetablering af lignende virksomheder i det åbne land. Der bør indgå overvejelser om, hvorvidt ønsker om udendørs oplag kan imødekommes.

### *Bemærkning*

Til orientering vil forvaltningen anmode nuværende ejer af Vranderupvej 57 om at lovliggøre eksisterende entreprenørvirksomhed.

### **Bilag**

Ansøgers projektbeskrivelse Vranderupvej 57, Kolding med 4 bilag.pdf

# **Punkt 15: Hundborgvej 42, Sdr. Stenderup - ansøgning om nedrivning af ejendom**

18/1053

## **Resumé**

Kolding Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af enfamiliehuset beliggende Hundborgvej 42, 6092 Sønder Stenderup. Bygningen er registreret med bevaringsmæssig værdi 3 (høj bevaringsmæssig værdi) i Kommuneatlas Kolding og er dermed bevaringsværdig i henhold til Kommuneplan 2017-2029.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag på ansøgningen om nedrivning af enfamiliehuset og, at ejeren i stedet anbefales at ansøge om landsbyfornyelsesmidler til istandsættelse af ejendommen.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles afslag på ansøgningen om nedrivning af enfamiliehuset på ejendommen Hundborgvej 42, 6092 Sønder Stenderup efter planlovens §14,

at ansøger anbefales at ansøge Kolding Kommunes Landsbyfornyelsespulje om støtte til ejendommens istandsættelse.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har den 14. januar 2018 modtaget ansøgning om tilladelse til nedrivning af enfamiliehuset Hundborgvej 42, 6092 Sønder Stenderup. Bygningen er registreret med bevaringsmæssig værdi 3 (høj bevaringsværdi) i Kommuneatlas Kolding og er dermed bevaringsværdig i henhold til Kommuneplan 2017-2029.



### *Historik*

Enfamiliehuset Hundborgvej 42 er en halvdel af de for Sønders Stenderup så karakteristiske dobbelthuse. De to boliger Hundborgvej nr. 42 og nr. 44 opleves som en samlet enhed – næsten symmetriske omkring deres fælles brandmur. De to huse blev opført i 1827.

Hundborgvej 42 har stadig sine oprindelige proportioner, dog er langfacaden til havesiden (mod syd, væk fra vejen) ombygget med større nyere vinduer.





*Hundborgvej 42, henholdsvis 2018 og 1991*

I Kolding Kommunes byggesagsarkiv er ikke materiale på, at ejendommen er væsentligt ombygget i nyere tid. De ombygninger, der er foretaget i facaderne, er sket i medfør af almindelige, typiske moderniseringer.

Forvaltningen var i marts 2017 i dialog med ejendommens ejer om en mulig tilladelse til udnyttelse af ejendommens tagetage og i forbindelse med lægning af et nyt stråtag; at opsætte 4 nye kviste (2 på hver tagflade). Forvaltningen var positiv og meldte retur, at det var oplagt for ejer at ansøge om støttemidler (Byfornyelse 2017). Til ombygningen fik ejer byggetilladelse, men man ansøgte ikke Byfornyelse 2017 (deadline 12. juni 2017).

Til Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets orientering ansøgte og fik den sammenlignelige ejendom Stenholtgade 19, Sønder Stenderup tilskud til nyt stråtag (30%) og nye vinduer (25%) fra Byfornyelse 2017.

#### *Ansøgning om nedrivning*

Forvaltningen har på besigtigelse i området i anden anledning tidligere talt med ejeren af Hundborgvej 44, der spurgte interesseret til ejendommen Hundborgvej 42. Forvaltningen svarede, at vi var i dialog bl.a. om støttemuligheder. Ejeren af Hundborgvej 44 svarede, at de blot ønskede, at der blev ryddet op på deres naboejendom.

Forvaltningen modtog den 14. januar 2018 ansøgning om tilladelse til nedrivning af Hundborgvej 42, 6092 Sønder Stenderup. I ansøgningen er vedlagt dokumentation for, at ejeren af Hundborgvej 44 tilbyder at overtage ejendommen for kr. 50.000, lade bygningen nedrive og anlægge have på ejendommen, forudsat at Kolding Kommune giver tilladelse til ejendommens nedrivning.

#### *Plangrundlag*

Sønder Stenderup er omfattet af Partiel Byplanvedtægt 98A vedtaget juni 1975. Dens formål er at bevare landsbyens karakteristiske historiske udseende med den gamle bydel Stenholt mod nord, midten omkring Stenderup Kirke, den nyere bydel (opført efter branden i 1807) mod syd og den historiske bygrønning midt i byen.

Hundborgvej 42 er beliggende ud til bygrønningen.

Hundborgvej 42 er ikke særskilt udpeget i Partiel Byplanvedtægt 98A, således at ejendommen ikke kan tillades nedrevet. Men ejendommen er beliggende i det samme delområde som Stenholt og er bl.a. Omfattet af bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden: ”Områdets karakter skal bibeholdes i den nuværende udformning.” (§6.3a), ”Facaden må ikke ændres.” (§6.3.c) og ”Forhavernes karakter, lav hegning, må ikke ændres” (§6.3.f) – For bestemmelser er tilføjet, at ”ændringer fra dette kan kun ske med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse”.

#### *Forvaltningens vurdering*

Forvaltningen har i forbindelse med ansøgning om nedrivning været på besigtigelse på ejendommen og vurderer, at Hundborgvej 42 trods det forfald, som et hullet stråtag medfører, fortsat har bevaringsmæssige kvaliteter, der gør, at ejendommen også i dag må betegnes som bevaringsværdig. Ejendommen vurderes (vejledende vurdering) nu til at have en bevaringsmæssig værdi på 4.

Bygningen havde ved bevaringsvurderingen i 1991 stadig ældre kittede vinduer, men der var også dengang isat nyere bygningsdele som parcelhusedøre m.v. Den største umiddelbare ændring siden synes, som det ses af ovenstående fotos, at være ejendommens ringere byggetekniske tilstand (vedligeholdelsesefterslæb).



*Vejffacaden Hundborgvej 42, januar 2018*

Ejendommens byggetekniske tilstand er dog svær at afgøre præcist. Vandindtrængen gennem tag til lofter, murværk mm. nedbryder en bygnings konstruktioner. Omvendt er Hundborgvej 42, fra en tid, hvor byggematerialer kunne tåle fugt og efter korrekt udtørring genbruges.

Forvaltningen har i forbindelse med ansøgningen om nedrivning modtaget fotos, der viser, at ejendommens indre skal gennemgribende renoveres.

Ejendommens betydning for helheden bør vægtes højt. Det er forvaltningens vurdering, at det vil være et tab for oplevelsen af den historiske helhed i landsbyen Sønder Stenderup, hvis ejendommen nedrives. De klassiske sammenbyggede familiehuse er meget betydende for oplevelsen af kulturhistorien og strukturen i landsbyens bebyggelse.



*Hundborgvej 44 forrest. Hundborgvej 42 bagerst, januar 2018.*

Forvaltningen har som led i behandlingen af den fremsendte nedrivningsansøgning været i dialog med ejeren af ejendommen Hundborgvej 44 og orienteret om mulighederne for her i foråret 2018 at søge om støtte til en renovering af ejendommen (Landsbyfornyelse).

*Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer* anviser, at en kommune kan nedlægge forbud mod nedrivning af en bevaringsværdig bygning efter planlovens §14. Forbuddet betyder, at kommunen inden et år fra afgørelsen skal udarbejde en lokalplan, der sætter nye bestemmelser for ejendommen. I yderste instans kan det betyde en overtagelse i henhold til planlovens §49. Erfaringer fra tidligere sager i Kolding kommune viser dog, at ansøger enten accepterer et afslag på nedrivning, eller at man længe inden et år gennem dialog har fundet en løsning.

Museet på Koldinghus har meddelt Kolding Kommune, at museet ikke kan anbefale, at der udstedes en nedrivningstilladelse.

Det daværende Plan- og Boligudvalg gav i 8. maj 2017 afslag på ansøgning fra Sønder Stenderup Menighedsråd om tilladelse til nedrivning af præsteboligen beliggende Stenholtgade 2. Den er nu under renovering.

Forvaltningen anbefaler på baggrund af ovennævnte, at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget afslår efter planlovens § 14 at give tilladelse til nedrivning og i stedet anbefaler ejendommens ejer bl.a. at ansøge Kolding Kommunes Landsbyfornylespulje om støtte til en istandsættelse af ejendommen. Ejendommen vil være berettiget til at få tildelt midler i henhold til de politisk vedtagne kriterier.

## **Bilag**

CaseNo18-1053\_Stenderupevej 42 - udtalelse fra Museet på Koldinghus.PDF

# Punkt 16: Anlægsregnskaber for 2017 for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget. Igangværende projekter og afsluttede projekter over 2 mio. kr.

18/2243

## Resumé

Anlægsregnskaber 2017 for igangværende projekter og afsluttede projekter over 2 mio. kr. for Miljøpolitik, Ejendoms- og Boligpolitik sendes til orientering.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen om anlægsregnskaberne for igangværende projekter over 2 mio. kr. og afsluttede projekter over 2 mio. kr. tages til efterretning.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Ifølge Budget og Regnskabssystemet for kommuner skal der for anlægsprojekter, hvor bruttoudgiften er over 2.000.000 kr. aflægges et anlægsregnskab, som Byrådet skal godkende. Byrådet skal ikke godkende anlægsprojekter, hvor bruttoudgiften er under 2.000.000 kr.

Anlægsregnskaber 2017 for igangværende og afsluttede projekter, hvor bruttoudgifter overstiger 2 mio. kr., fremsendes til orientering.

Anlægsregnskaberne udviser følgende:

Igangværende projekter over 2 mio. kr. (i 1.000 kr.)

Projektbetegnelse	Rådigheds- beløb 2017	Forbrug 2017	Total bevilling*	Totalt forbrug	Note
	14.273	12.701	17.309	15.032	1
P.nr. 4773 Kongebrocenter - udvidelse med 10 pladser	0	0	0	0	
P.nr. 4766 Skamlingsbanken - et nationalt samlingspunkt	1.000	21	40.000	1.126	2
	-1.000	0	-40.000	-1.500	
P.nr. 4701 Bygningsfornyelse 2015	-306	1.783	2.959	3.390	3
	0	-1.221	-1.700	-2.339	

\* bevillingen er flerårig

Afsluttede projekter over 2. mio. kr. (i 1.000 kr.)

Projektbetegnelse	Rådigheds- beløb 2017	Forbrug 2017	Total bevilling*	Totalt forbrug	Note
P.nr: 4652 Ejendoms- og boligpolitik, øvrige- planlagt bygningsved.	977	969	3.288	3.274	4
	0	0	0	0	

\* bevillingen er flerårig

Noter:

1. Projektet omfatter en udvidelse til Kongebrocenter med 10 pladser og tilhørende servicearealer.
2. Afvigelse i 2017 overføres til 2018 og søges refunderet hos A.P. Møller Fonden.
3. De prioriterede byfornyelsesprojekter strækker sig over flere år. Plan- og Boligudvalget besluttede at forhåndsprioritere halvdelen af det i 2018 afsatte beløb til byfornyelser i 2017. afvigelsen i 2017 overføres til 2018.
4. Projektet omfatter Planlagt bygningsvedligeholdelse 2014-2017 på ejendomme under Ejendoms- og Boligpolitik.

De enkelte anlægsregnskaber forefindes hos By- og Udviklingsforvaltningen.

# **Punkt 17: Bevillingsnoter og budgetposter for 2018 på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets område**

17/16015

## **Resumé**

Der er i forbindelse med Budget 2018 vedtaget en række bevillingsnoter og budgetposter på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets område. Disse er behandlet på møder i Plan- og Boligudvalget og Miljøudvalget i november 2017, hvor konsekvenserne er beskrevet.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

I forbindelse med vedtagelsen af Budget 2018 er der vedtaget en række bevillingsnoter og budgetposter på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets område.

Der vil i 2018 ske en løbende ajourføring af bevillingsnoterne på Kolding.dk, og der vil ske en kvartalsvis orientering af Økonomiudvalget af de bevillingsnoter, hvor der er sket en statusændring.

Opfølgningen på budgetposterne for 2018 vil indgå i den månedlige bevillingskontrol, først gang på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets møde i marts 2018.

### *Bevillingsnoter 2018*

#### *Klostergården:*

Med afsæt i helhedsplanen for Kolding Midtby er der udarbejdet et projektforslag vedr. etablering af byrum ved Klostergården, som skal sikre sammenbinding af midtbyen, Klostergården og Holmsmindeområdet. Realiseringen af byrumsprojektet kræver ekstern finansiering og by- og udviklingsdirektøren pålægges at afdække muligheder for fundraising til at løfte projektf finansieringen. Såfremt en ekstern finansiering er betinget af en kommunal medfinansiering, vil forligspartierne sætte sig sammen og afklarer muligheden for at prioritere den fornødne kommunale medfinansiering.

## Budgetposter 2018

### Drift (1.000 kr.)

	2018	2019	2020	2021
Højvandssikring Grønninghoved/Binderup	1.000	0	0	0
Grøn by/spiselig bed	350	350	350	350
Havepulje	75	75	75	75
Badeplatform Skærsø	80	0	0	0
Bydesign Manual	500	0	0	0
Opprioritering af stadsarkitekt	300	300	300	300

### Anlæg (1.000 kr.)

	2018	2019	2020	2021
Rekreative stier – styrket bosætning. Etablering af 3,8 km trampestier på kommunalt ejede arealer nord for Drejensvej v. Nr. Bjert og Drejens i tilknytning til eksisterende boligområder og nye boligudstyknings i området.	140	0	0	0

· Afledt drift

	60	60	60	60
Bønstrup Sø som badesø – Trin III	200	0	0	0

Støjafskærmning ved Klostergården	0	750	0	0
-----------------------------------	---	-----	---	---

*Finansforskydninger (1.000 kr.)*

	2018	2019	2020	2021
Grundkapital	0	0	15.000	15.000

Miljøudvalget og Plan- og Boligudvalget behandlede i november 2017 bevillingsnoter og budgetposter i konsekvenssager af budget 2018. Deres beslutninger er vedlagt som bilag.

**Bilag**

Bevillingsnoter 2018 , Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

Konsekvenser af budget 2018 , Plan-, Bolig- og Miljøudvalget - budgetposter medtaget i det vedtagne budget 2018

Konsekvenser af budget 2018 - Plan-, Bolig- og Miljøudvalget (tidligere Miljøudvalget)

# Punkt 18: Serviceudgifter Miljø, Ejendoms og boligpolitik pr. 31.1.2018

18/2939

## Resumé

Ultimo januar 2018 er forventningerne til Miljøpolitik (eks. Klima), serviceudgifter for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 0,5 mio. kr. mindre end det korrigerede budget.

Ultimo januar 2018 er forventningerne til Ejendoms- og boligpolitik, serviceudgifter for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 2 mio. kr. større end det korrigerede budget. Dette skyldes en endnu ikke-realiseret effektivisering på rengøring på 2 mio. kr., som forvaltningen arbejder med at få realiseret.

Ultimo januar 2018 er forventningerne til Ældreboliger for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at være 4 mio. kr. større end det korrigerede budget pga. manglende udgiftsbudget til planlagt vedligehold. Dette påvirker ikke kommunens regnskab.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Regnskabet for Miljøpolitik (eks. Klima) forventes at være 0,5 mio. kr. mindre end budgettet.

Regnskabet pr. 31.1.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %
Natur og vand	6.296.318	214.455	
Industri, jord og grundvand	-94.573	2.941	
Miljø	1.768.775	51.673	
Landbrug	-97.907	1.837	
Skadedyr	0	-6.034.842	
Batterier	260.394	0	

**I alt** **8.133.007 -5.763.935 -71%**

Regnskaber for Ejendoms- og Boligpolitik forventes at være 2 mio. kr. over budgettet pga. en ikkerealiseret effektivisering på rengøring, som forvaltningen arbejder med at få realiseret.

Regnskabet pr. 31.1.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %
Rengøringsafdelingen	-2.133.000	-7.342	
Plan, byg og ejendom	4.345.119	909.284	
Ejendoms- og boligpolitik uden overførsler	-255.109	-62.413	
Kommunale ejendomme	374.990	265.182	
<b>I alt</b>	<b>2.332.000</b>	<b>1.104.710</b>	<b>47%</b>

Regnskabet for Ældreboliger forventes at være 4 mio. kr. over budgettet. Ved en fejl er udgiften til planlagt vedligehold ikke kommet med i budgettet. Ældreboliger er balanceleje, og påvirker derfor ikke kommunens regnskab. Fejlen er rettet fra 2019 og frem.

Regnskabet pr. 31.1.2018 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %
Ældreboliger	-20.456.000	-1.865.208	9%

#### Bemærkning til Økonomiudvalget

Der er afklarende udfordringer på Ejendoms- og Boligpolitik vedr. effektivisering af rengøring på 2 mio. kr., som forvaltningen arbejder med at realisere, samt der mangler et udgiftsbudget på Ældreboliger på 4 mio. kr. – som dog ikke påvirker kommunens regnskab.

Der følges løbende op på budgetnoterne ved de administrative budgetopfølgninger. Når noterne er gennemført vil de fremgå af denne sag samt på kommunens hjemmeside.

# Punkt 19: Regnskab 2017 for Miljøpolitik

17/3035

## Resumé

For regnskabet 2017 for Miljøpolitik er der en forbrugsprocent vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang på 97 %, svarende til det forventede.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018

Godkendt.

## Sagsfremstilling

Regnskabet 2017 for Miljøudvalget for serviceudgifter med overførselsadgang ses nedenfor. Regnskabet udviser et mindreforbrug på 342.000 kr..

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	Forbrugs-procent	Note
Natur og vand	7.026.000	6.974.124		1
Industri, jord og grundvand	-95.000	175.137		2
Miljø	1.828.000	1.900.352		3
Landbrug	-100.000	-259.327		4
Klima og bæredygtighed	2.660.000	2.486.228		5
Skadedyr	0	-216.291		6
Batterier	263.000	182.198		7

Miljøudvalg	40.000	38.549	8
<b>I alt</b>	<b>11.622.000</b>	<b>11.280.969</b>	<b>97%</b>

Mindreforbruget vil blive overført til 2018 i forbindelse med behandlingen af regnskab 2017 for kommunen.

#### 1. Natur og vand

Udgifterne vedrører naturgenopretnings- og formidlingsprojekter, vandløbsopgaver, naturprojekter og kystvand, som eksempelvis Skamlingsbanken-projektet samt udgifter til Naturpark Lillebælt, Get Out friluftsfestival m.m.

#### 2. Industri, jord og grundvand

Udgifterne vedrører vandforsyning, industriopgaver og -projekter. Budgettet indeholder et indtægtsbudget vedr. tilsyn på 500.000 kr. Der har været færre indtægter end forventet

#### 3. Miljø

Udgifterne vedrører projektarbejde.

#### 4. Landbrug

Udgifterne vedrører tilsyn og godkendelser vedrørende landbrug. Budgettet indeholder et indtægtsbudget vedr. tilsyn på 300.000 kr. samt et udgiftsbudget på 200.000 kr., Forbruget har været mindre end forventet og indtægterne har været større end forventet.

#### 5. Klima og bæredygtighed

Udgifterne vedrører projekter i Bæredygtig By, udarbejdelse af Blå Plan samt spildevandsopgaver, projekter i Energialliance Trekanten og klimatilpasningsprojekter. Der er overført 1.140.000 kr. i bevillingskontrollen ultimo 2017 til 2018.

Fra 2018 vil budget og forbrug hører under Teknik- og Klimaudvalget.

#### 6. Skadedyr

Udgiften vedrører skadedyrsbekæmpelse, herunder drift af rottespærre ved institutioner. Indtægten opkræves via ejendomsskatten og indtægten modtages primo januar hvert år.

#### 7. Batterier

Renovationsudgifter til håndtering af batterier.

#### 8. Miljøudvalg

Udgifter til udvalget.

## Punkt 20: Regnskab 2017 for Plan- og Boligudvalget

17/3405

### Resumé

Forventet regnskab 2017 for politikområderne under Plan- og Boligudvalget.

### Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018

Godkendt.

### Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 31. december 2017 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Rengøringsafdelingen	-825.000	1.175.760		1
Plan, byg og ejendom	361.000	-339.268		2
Byfornyelse	4.420.000	4.410.074		
Udlejningsejendomme samt KUA	-444.000	-759.613		3
Ejendomme til salg	411.000	326.511		
I alt	3.923.000	4.813.463	123%	

### Note

1: Afvigelsen (merforbruget) skyldes primært mange tilfælde af alvorlig og kritisk sygdom, hvor der har været behov for vikardækning til løsningen af opgaven.

Der har været pålagt en effektivisering ved indførelse af rengøringsystemet Viima, men gevinsten blev modsvaret af en lejeudgift til. Da Viima udfases og der anskaffes nyt udstyr af en nyere teknologisk generation end det udstyr vi havde før implementeringen af Viima for at fastholde den opnåede effektivisering. Det forventes at kunne realisering af effektivisering i 2019, forvaltningen arbejder fra 2018 med af finde effektiviseringer.

Merforbruget i 2017 bliver inddækket indenfor By- og Udviklingsforvaltningens budgetområder.

2: Indtægterne på jorder er højere end budgetteret, merindtægten er med til at inddække merudgiften under rengøring.

3: Indtægterne har været højere end budgetteret, merindtægten er med til at inddække merudgiften under rengøring.

For ældreboliger, der ligger uden for servicrammen, kan budgetrealiseringen pr. 31. december 2017 opstilles således:  
Ældreboliger er balanceleje.

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Ældreboliger	-16.614.000	-16.281.380	98%	

For Plan- og Boligudvalget kan budgetrealiseringen pr. 31. december 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Plan- og Boligudvalget	40.000	21.167	53%	

## Punkt 21: Deltagelse i aktiviteter

### Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

### Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

### Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018

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 Deltager*

<i>Dato</i>	<i>Aktivitet</i>	<i>Deltagere</i>	<i>Godkendt af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den</i> ...
12.-13. april 2018	TEKNIK & MILJØ "18 i Århus  Teknik & Miljø er KL's politiske konference for kommunalpolitikere og beslutningstagere på teknik- og miljøområdet i landets kommuner	Asger Christensen  Hans Holmer  Jakob Ville  Oluf Lykke Nielsen	10. januar 2018

Læs mere om konferencen på dette link – Pernille Ø.  
indholdet opdateres løbende - Pedersen  
<http://tilmeld.kl.dk/TM18>

Simon  
Rømer  
Møller

## **Punkt 22: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 07-03-2018**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Bilag**

Oprettelse af lokalt naturråd i Trekantområdet

Ophævelse af kondemnering, Lykkegårdsvej 2 st. tv., 6000 Kolding

Fredericia og Middelfart Kommune søger om at få Lillebælt på tentativlisten til UNESCO-verdensarvsliste

Sagsbehandlingstid på byggesager marts 2018 og bilag med fælles servicemål

Orienteringspunkt Byens PlankeVÆRKER - IBA

## **Punkt 23: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget