

REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 13-12-2021

Mødedato Mandag d. 13. december 2021 kl. 08:00

Mødested Gæstekantinen, Rådhuset

Mødedeltagere Birgitte Kragh, Molle Lykke Nielsen, Benny Dall, Hans Holmer, Jakob Ville, Jesper Elkjær (Fravær), Poul Erik Jensen, Simon Rømer, Yrsa Mastrup

Indholdsfortegnelse

Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0212-71 Ved Stadionvej - et idrætsområde med tilhørende kor	3
Lokalplan 0531-101 ved Nr. Bjertvej.....	7
Orienteringspunkter.....	10
Orientering fra formanden.....	11
TILLÆG - Opstart af planproces for friplejehjem ved Dyrehavegårdsvej.....	12
Underskriftsark.....	15

Punkt 1: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0212-71 Ved Stadionvej - et idrætsområde med tilhørende kommuneplantillæg 7

20/13543

Resumé

Byrådet vedtog i juni 2020 en masterplan for Kolding Stadion ved Stadionvej. Masterplanen er visionen for et nyt Stadionanlæg, som lever op til kravene for at spille i de øverste ligaer. Der er beskrevet en etapedeling, som muliggør en gradvis ombygning over en årrække.

På den baggrund har forvaltningen udarbejdet forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, og der er afgrænset emner, som skal belyses i en miljørapport.

Planforslagene anbefales sendt i offentlig høring i 8 uger.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 7 godkendes,

at forslag til lokalplan 0212-71 ved Stadionvej –et idrætsområde godkendes,

at miljørapport udarbejdes efter principper beskrevet i afgrænsningsnotat,

at forvaltningen bemyndiges til at indarbejde tekniske og formuleringsmæssige ændringer i planforslagene inden de offentliggøres sidst i februar 2022.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 13-12-2021

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Planområdet er beliggende mellem Stadionvej, Skovbogade og Marcus Alle. Mod vest ligger et kolonihaveområde.

Byrådet vedtog i juni 2020 en masterplan for Kolding Stadion ved Stadionvej. Masterplanen er visionen for et nyt Stadionanlæg, som lever op til kravene for at spille i de øverste ligaer. Der er beskrevet en etapedeling, som muliggør en gradvis ombygning over en årrække.

I september 2020 blev der udarbejdet en disponeringsplan for Stadionområdet: ”Fremtidens stadion i Kolding”, som danner grundlag for en lokalplan.



Planområdets afgrænsning

Historik

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 3. marts 2021 at der skal udarbejdes lokalplan 0212-71 ved Stadionvej - et idrætsområde med tilhørende kommuneplantillæg. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper.

Indkaldelse af idéer og forslag

I perioden torsdag den 18. november 2021 - torsdag den 2. december 2021 blev der gennemført indkaldelse af ideer og forslag. Der kom en enkelt bemærkning en dag efter høringens udløb, som udtrykker bekymring om, at et nyt lysanlæg vil påvirke Seest kraftigt. Forvaltningen bemærker hertil, at det nye lysanlæg vil være mere retningsbestemt belysning og påvirke omgivelserne mindre end det eksisterende anlæg.

Kommuneplantillæggets indhold

Med kommuneplantillægget gives der mulighed for højere bebyggelse end eksisterende kommuneplanrammer. Bebyggelse kan ske i op til 17 m højde og belysningsmaster i op til 44 m højde. Der åbnes mulighed for serviceerhverv og administration i tribunebebyggelsen. Idrætsområdet udvides derudover med henblik på at tilvejebringe større parkeringskapacitet.

Lokalplanens indhold

Området disponeres i hovedtræk som i dag. Det nye stadion er baseret på en ombygning af det eksisterende stadionanlæg, det centrale område med kunstgræsbane og hal bevares. Der udlægges et delområde på den gamle cricketbane mod øst. Dette ubebyggede område skal have en fleksibel anvendelse. Det vil sige, at det skal tjene som parkeringsplads ved store arrangementer - men på andre tidspunkter skal det kunne anvendes til marked, gedefodbold, drive in biograf eller lignende.

Derudover åbnes der op for, at der kan placeres 3-4 boliger langs Marcus Alle, da det vil være en afrunding af rækken af boliger langs Marcus Alle

Der er udlagt 3 delområder i lokalplanen.

Delområde A er idrætsområdet. Området rummer to byggefelter. Mod vest placeres stadionanlægget med tribuner og ankomstarealer. Lige øst for stadion er et byggefelt omkring den eksisterende hal. I stadionanlægget, kan der udover tribuner, fodboldbane, lysanlæg etableres lokaler til tilknyttede funktioner, som klublokaler, omklædning, vip-lounge, restaurant mm.

Under tribunerne kan endvidere placeres liberale erhverv og kontorarbejdspladser.

I byggefeltet med den eksisterende hal for fortsat være halanlæg, omklædning og lignende funktioner. Endvidere er der åbnet mulighed for at etablere spillerhotel.

Delområde B er udlagt som en fleksibel plads, der kan anvendes til såvel parkering som ophold og fritidsaktiviteter. I spidsbelastning, det vil sige ved store kampe eller andre arrangementer bidrager pladsen med godt 200 ekstra parkeringspladser. På andre tidspunkter kan pladsen anvendes til marked, leg boldspil og andre aktiviteter.

Delområde C er udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

Området har hidtil været en del af idrætsområdet ved Cricketbanen. Det er dog vurderet, at området mere naturligt udlægges til 3 - 4 villaer, som bliver en del af en samlet villabebyggelse langs nordsiden af Marcus Allé.



Planområdets overordnede disponering

Arkitektur og landskab

Selve tribuneanlægget beklædes overvejende med hvide plader i stål. Alle tribunefacader skal fremstå ensartet i samme materialetype og farvenuance.



Stadionet vil med et stort, ensartet volumen opfattes fremtrædende i ådalen. Man vil enkelte steder se hele bygningen, men fra mange steder vil man se lidt af den. Det er forvaltningens vurdering, at tribuneanlægget kan placeres det pågældende sted i forhold til landskabshensyn. Dette understøttes af den kulturelle / anerkendelsesværdige funktionen, og at Kolding Stadion i forvejen er beliggende det pågældende sted.



Miljørapport

Som et grundlag for beslutningen om at fremlægge planerne skal der udarbejdes miljørapport. Den indeholder beskrivelser og vurderinger af de mulige væsentlige miljøpåvirkninger, som vil kunne forekomme som følge af ombygning af det eksisterende stadion.

Afgrænsningsnotatet konkluderer, at følgende emner skal belyses:

- Støj fra trafik og koncerter ift. naboer
- Trafikafvikling
- Projektets visuelle påvirkning på ådals landskabet

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Bylivsstrategien understøttes ved at skabe aktivitet, der kan medføre afledt aktivitet i bykernen.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i den videre proces med realisering af nyt stadion

Plankategori

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

Tidsplan

Høringsperioden er 8 uger, da det er en kompleks lokalplan med forventelig stor offentlig interesse. Lokalplanen offentliggøres ultimo februar 2022.

Bilag

Afgrænsningsnotat.pdf

kommuneplantillæg 7 Kolding Stadion pr. 6. december 2021.pdf

0212-71 Kolding Stadion udkast 7.dec.pdf

Punkt 2: Lokalplan 0531-101 ved Nr. Bjertvej

17/20740

Resumé

Forvaltningen har modtaget visualiseringer for boligprojekt ved Nr. Bjertvej og kan oplyse, at der er indgået aftale med nabo om vejløsningen.

Visualiseringerne er afsættet for den videre planproces.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at processen med udarbejdelse af lokalplan for projektet fortsætter, idet der skal arbejdes med, at sikre en arkitektonisk kvalitet og tilpasning af projektet.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 13-12-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget godkendte den 6 januar 2021 et opdateret projekt for udvikling af et boligområde ved Nr. Bjertvej 103.

Projektet var tilrettet i forhold til følgende

- Ny vejløsning
- Placering af flere boliger



Vejløsning

En forudsætning for projektet er, at der kunne indgås aftale med nabo til området om etablering af det nye vejforløb. Forvaltningen kan oplyse, at der er indgået en aftale mellem projektudvikler og nabo.

Løsningen forudsætter, at der udføres en del jordarbejde, for at adgangsvejen til boligområdet får en udformning, der overholder vejreglerne og sikrer en trafiksikker adgang til området. Vejadgangens udformning og terrænnets bearbejdning vil blive reguleret af lokalplanens bestemmelser.

Imidlertid forudsætter denne adgang, at der udføres en del jordarbejde, for at adgangsvejen til boligområdet får en udformning, der overholder vejreglerne og sikrer en trafiksikker adgang til området. Vejadgangens udformning og terrænnets bearbejdning vil blive reguleret af lokalplanens bestemmelser.



Planområdet i det nordlige Nr. Bjert. Rød ramme er eksisterende kommuneplanrammer. Blå flader er arealer, der overføres til byzone ved lokalplanes vedtagelse. Nederst den eksisterende vejadgang til Nr. Bjertvej - til højre den nye som påtænkes.

Visualisering

Projektudvikler har udarbejdet visualiseringer, som viser påvirkningen af landskabet mod øst.

Da områderne mod øst er udpeget som bevaringsværdigt landskab, skal der i forbindelse med planprocessen udarbejdes visualiseringer, som viser den fremtidige påvirkning af landskabet.

Derudover placeres byggeriet højt i forhold til omgivelserne mod øst, og derfor skal visualiseringen bidrage til at give et billede af, hvordan ankomsten fra øst fremadrettet bliver, når der bygges boliger ved Nr. Bjertvej 103.



Som det fremgår af visualiseringen, så vil der være en påvirkning af landskabet, og der vil være en anden oplevelse af landskabet ved ankomst til Nr. Bjert fra øst.

Byggeriet er placeret ind i landskabet, som det fremgår af ovenstående, men vil være et markant og synligt byggeri. I vurderingen, er det vigtigt at være opmærksom på, at Kolding Kommune arbejder med placering af en fremtidig omfartsvej rundt om Nr. Bjertvej, som også vil påvirke landskabet.

Det er forvaltningens anbefaling, at hvis der arbejdes videre med det fremsendte, så skal der være en nærmere dialog i den kommende planproces omkring selve den arkitektoniske udformning.

Baggrund

En privat investor ønsker at omdanne et tidligere erhvervsområde nord for Nr. Bjertvej i Nr. Bjerts nordøstlige udkant, lade områdets eksisterende bebyggelse nedrive og erstatte af en ny etageboligbebyggelse i indtil 2 etager.

Plan- og Boligudvalget besluttede den 11. december 2017 at igangsætte lokalplan 0531-101 Ved Nr. Bjertvej og et tilhørende kommuneplantillæg for en tæt/lavboligbebyggelse i området. Projektet ville dengang rumme omtrent 42 boliger. Siden har projekt udviklet sig, og nu ønsker udvikleren at etablere 60 etageboliger med et tilhørende fælleshus i området. Dette godkendte Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 6. januar 2021.

Der er ikke aktuelle byggeplaner for det tilgrænsende byområde vest for planområdet. Det er i dag et område med afgræsning og erhverv, men i kommuneplanen er det udlagt til haveboligbebyggelse i indtil 2 etager.

Punkt 3: 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.

Nyt forslag

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

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 13-12-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Punkt 4: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 13-12-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Punkt 5: TILLÆG - Opstart af planproces for friplejehjem ved Dyrehavegårdsvej

21/30022

Resumé

Forvaltningen har modtaget anmodning om opstart af plangrundlag for friplejehjem og mulighed for daginstitution ved Dyrehavegårdsvej.

I forhold til det estimerede behov for plejeboliger frem til 2031 (jævnfør Seniorområdet kapacitetsanalyse) er det forvaltningens vurdering, at der skal arbejdes med at skabe rammerne for yderligere plejeboliger i Kolding bymidte.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget samt Seniorudvalget og Børne- og Uddannelsesudvalget til efterfølgende orientering.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der opstartes en planproces for etablering af friplejehjem og mulighed for daginstitution ved Dyrehavegårdsvej.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 13-12-2021

Et flertal (Plan-, Bolig og Miljøudvalget med undtagelse af Benny Dall (Ø)) godkendte forslaget.

Et mindretal (Benny Dall (Ø)) stemte imod.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget anmodning om opstart af lokalplanproces for ejendommen matr. nr. 185bf, Kolding markjorde ved Dyrehavegårdsvej. På ejendommen er i dag beliggende Sleep Hotel.

Baggrunden er et ønske fra NREP om at opføre et byggeri bestående af et friplejehjem kombineret med en daginstitution eller seniorvenlige tryghedsboliger.

I Kolding Kommunes plejeboligplan 2021-31 (kapacitetsanalyse) anslås, at der er behov for 170 nye plejeboliger i år 2031, idet antallet af 80+ årige borgere i Kolding Kommune stiger markant fra 4.394 i 2021 til 6.727 i 2031. Af nedenstående tabel fremgår det summerede behov for nye plejeboliger fra år 2021 til 2031:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Behov for nye plejeboliger	0	18	36	47	74	96	127	148	162	163	170

Plejeboligplanen skitserer samtidig, at manglen på plejehjemspladser er størst i Kolding by, hvor der i 2031 vil mangle 118 plejeboliger.

På baggrund af ovenstående besluttede byrådet den 25. maj 2021, at der skal etableres et plejehjem i Munkebo i den nordlige del af Kolding By. Plejehjemmet skal have plads til 70 plejehjemsbeboere og forventes ibrugtaget i foråret 2027.

Som følge af ovenstående ser Senior-, Sundheds- og Fritidsforvaltningen behov for etablering af yderligere 100 plejeboliger i Kolding Kommune frem mod 2031. Af de 100 plejeboliger er der behov for 48 plejeboliger i Kolding by og 52 plejeboliger i oplandsbyerne. Behovet for plejeboliger kan stige eller falde såfremt andre elementer fra den fysiske udviklingsplan for seniorområdet fra 2020, besluttet.

Kommuneplantillæg

Der skal udarbejdes kommuneplantillæg, som udlægger området til enten boligformål eller offentligt formål. Det afdækkes nærmere i processen.

Lokalplanens indhold

Der skal udarbejdes lokalplan, som skaber grundlaget for, at der kan etableres friplejehjem og med mulighed for daginstitution. Et alternativ til daginstitution kan være seniorvenlige tryghedsboliger.

Friplejehjemmet ønskes indrettet med i omegnen 70 - 80 boliger med tilhørende fællesarealer og servicefunktioner. Ankomstpladsen placeres mod Dyrehavegårdsvej, med kig igennem bebyggelsen til Legeparken.

Plejehjemmets servicefunktioner placeres i stueetagen med adgang til udearealer ifm. Byparken. Boligerne placeres på hhv. 1 og 2 sal i bebyggelsen mod Grønningen samt 1 til 3 sal i bebyggelsen mod Byparken.

Daginstitutionen indrettes i stueetagen med en syd- og vestvendt legeplads mod Grønningen og Legeparken.

Til byggeriet ønskes etableret et fælles P-pladsområde mod Dyrehavegårdsvej.



Foreløbig planskitse

Opmærksomhedspunkter, som især skal belyses nærmere i planproces

- Byggeriets arkitektur og sammenhæng med omgivelserne
- Trafikafvikling og parkering

Derudover er der et særligt samspil med omgivelserne. Kolding Kommune har en vision om at skabe et sammenhængende grønt forløb fra Marielundskoven gennem byparken til Slotssøen. Det er derfor et væsentligt aspekt i projektet, hvordan afgrænsning/hegn omkring haverum og legeplads udføres for visuelt at sikre en åben karakter. Herudover er det væsentligt mod nord at definere, hvor grænsen til grøn kile går, så der sikres offentlig adgang øst-vest. Det er væsentligt at den grønne kile får en størrelse og karakter, som gør, at området fremstår åbent og inviterer til bevægelse på tværs.

Miljøscreening

Forvaltningen forventer, at der skal udarbejdes en miljørapport for at belyse, hvorvidt trafikken fra lokalplanområdet vil belaste eksisterende vejnet.

Økonomiske konsekvenser

Denne lokalplan forventes ikke at medføre anlægsomkostninger for Kolding Kommune.

Plankategori

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

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan kan forelægges Plan og Teknik i efteråret 2022. Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser.

Hvis der indkommer indsigelser, forventes Plan og Teknik at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse i ultimo 2022/primus 2023.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 8 uger.

Punkt 6: Underskriftsark

Resumé

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. Dette gøres ved, at hvert medlem skal underskrive ved at trykke på "Godkendt".

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 13-12-2021

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær