

# REFERAT Plan og Teknik d. 03-01-2023

**Mødedato**           Tirsdag d. 03. januar 2023 kl. 07:30

**Mødested**           Mødelokale 1.2 Vest

**Mødedeltagere**   Jakob Ville, Gitte Grønbæk, Birgitte Munk Grunnet, Filip Bekic  
Bladt, Hamlaoui Bahloul, Jan Scherning, Jørn Chemnitz, Molle Lykke  
Nielsen, Tobias Jørgensen

## **Indholdsfortegnelse**

Forslag til lokalplan 0211-71 Ved Cypresvej - et område til offentlige formål med tilhørende komm	3
Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.....	10
Orienteringspunkter.....	11
Lukket: Orienteringspunkt - Politianmeldelse - Lovliggørelse af facadebeklædning.....	12
Orientering fra formanden.....	13
Underskriftsark.....	14

# Punkt 1: Forslag til lokalplan 0211-71 Ved Cypresvej - et område til offentlige formål med tilhørende kommuneplantillæg 25

22/23935

## Resumé

Planlægningen skal give mulighed for en omdannelse af boligområdet Munkebo ved etablering af et plejehjem med tilknyttet aktivitetstilbud for borgere med demenssygdom, samt en ny vej, der skal åbne boligområdet op imod omverdenen.

Planlægningen skal samtidig muliggøre nedrivning af tre eksisterende etagebolig-bygninger, som en forudsætning for at kunne realisere plejehjemmet.

## Sagen behandles i

Plan og Teknik  
Økonomi og Strategi  
Byrådet.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 25 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af forslaget til kommuneplantillægget offentliggøres samtidig,

at forslag til lokalplan 0211-71 Ved Cypresvej - et område til offentlige formål sendes i offentlig høring i 8 uger,

at miljørapport for lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

## Beslutning Plan og Teknik den 03-01-2023

Forslaget indstilles til godkendelse.

## Sagsfremstilling

### *Baggrund og formål*

Planområdet har et areal på ca. 2,5 ha og er beliggende i Munkebo, nordvest i Kolding by ved Cypresvej mellem Munkevænget og Esbjergvej.

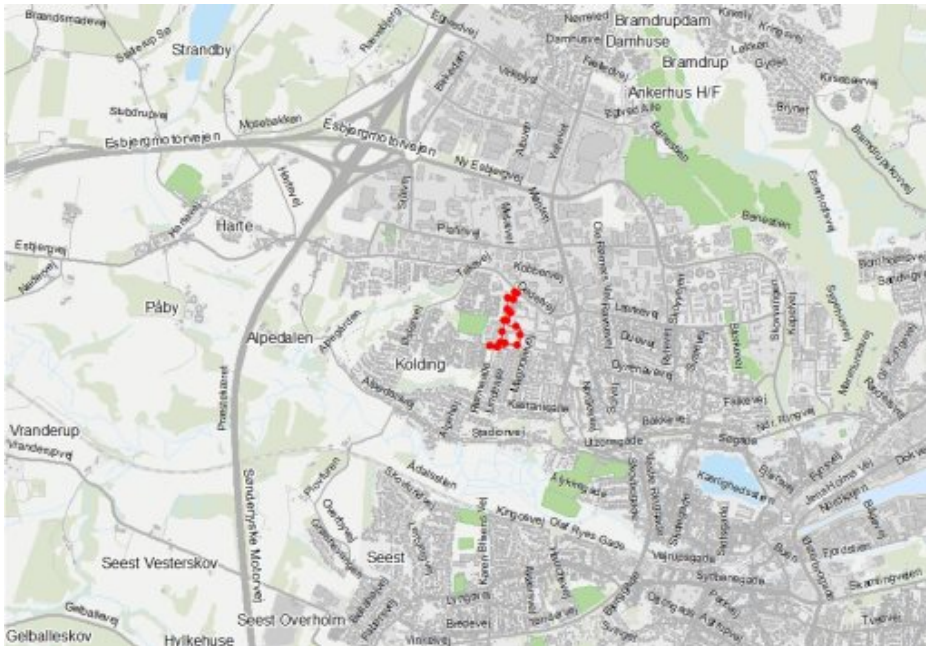
Lokalplanen tager udgangspunkt i Kolding Kommunes byråds beslutning den 25. maj 2021 om, at Kolding Kommunes næste plejehjem skal ligge i boligområdet Munkebo, placeret ved siden af Munkevængets Skole i den sydvestlige del af Munkebo.

Beslutningen understøtter den strategiske udviklingsplan, der blev vedtaget af Kolding Byråd den 28. maj 2019 som led i at opfylde Regeringens lovpakke ”Bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder”.

Med den strategiske udviklingsplan er visionen for Munkebo, at det skal være en god blandet bydel. Dette skal ske ved blandt andet ny infrastruktur samt flere boligtyper i området. Beslutningen indebærer samtidig nedrivning af tre eksisterende etagebolig-bygninger med i alt 92 boliger, der således frigiver et areal, hvor inden for det nye plejehjem planlægges opført.

Plejehjemmet er et centralt greb i omdannelsen, der skal sikre, at det med sin centrale placering, bliver et fyrtårn for den omkringliggende bydel.

Formålet med planlægningen er at åbne op for omdannelse af bydelen ved at muliggøre nedrivning af tre eksisterende etagebolig-bygninger og opførelse af ny bebyggelse til plejehjem med aktivitetstilbud samt at muliggøre etablering af nye vej- og stiforbindelser.



Oversigtskort med angivelse af lokalplanområdets beliggenhed.



Lokalplanområdets afgrænsning vist på luftfoto.

### Historik

Plan og Teknik vedtog den 14. juni 2022 at der skal udarbejdes lokalplan 0211-71 Ved Cypresvej – et område til offentlige formål (med tilhørende kommuneplantillæg). Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper.

### Indkaldelse af idéer og forslag

Der har været indkaldt ideer og forslag til planlægningen i perioden 20. juli til 17. august 2022. Der er i perioden ikke kommet nogen ideer eller forslag.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde 0211.01 med en anvendelse til offentlige formål og med en specifik anvendelse som dag- og døgninstitution. Der tillades mindre erhverv i ubetydelig grad og med samtidig tilknytning til områdets primære anvendelse som institutioner til offentlige formål.

Kommuneplantillægget åbner op for etagebyggeri i op til 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 16 meter. Ud over det maksimale etageantal og den maksimale bygningshøjde gives mulighed for en tekniketage med en højde på maksimalt 2,6 meter.

Bebyggelsesprocenten øges fra 50 til 85 i forhold til det gældende rammeområde 0211.B1.

Afgrænsningen af rammeområde 0211.B1 ændres som følge af udlægget af det nye rammeområde. Bestemmelserne for rammeområde 0211.B1 ændres ikke.

#### *Lokalplanens indhold*

##### *Lokalplanområdets omgivelser*

Lokalplanområdet indgår i et lokalt nærområde med blandede boligformer som parcelhus-, tæt-lav- og etageboligbebyggelse, folkeskole, daginstitutioner, plejecenter, idrætsanlæg samt et lokalt centerområde med butikker m.m. Nord for lokalplanområdet er desuden et erhvervsområde med mindre blandede erhverv.

Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Munkevængets Skole, der har skolebørn, der færdes til fods og på cykel m.m. til og fra skolen igennem Munkebo og det øvrige nærområde.

##### *Eksisterende bebyggelse og anlæg*

Lokalplanområdet udgør en del af boligområdet Munkebo, der er opført sidst i 1960'erne og siden renoveret med ny tagkonstruktion og facader. Munkebo rummer i dag ca. 610 boliger, hvoraf de 92 boliger udgøres af etageboligbebyggelsen inden for lokalplanområdet. Bebyggelsen er et typisk eksempel på montagebyggeri i betonelementer, der var fremherskende i 1960'erne og 70'erne og effektivt til, at imødekomme et stigende behov for boliger i tiden.

Boligbebyggelsen inden for lokalplanområdet udgøres af tre etagebolig-bygninger i den syd-vestligste del af bebyggelsen. Bygningerne er i hhv. 3 og 4 etager med et samlet etageareal på ca. 8.300 m<sup>2</sup> og ligger i en karréstruktur omkring et centralt grønt gårdrum med flere karakterfulde træer.

Bebyggelsen er oprindeligt opført med betonelementer og med fladt tag men fremstår i dag med facader i skalmurede gule mursten og med saddeltag belagt med listetækket tagpap. Bygningerne er løbende vedligeholdt og er i bygningsteknisk god stand.

Den eksisterende etageboligbebyggelse inden for lokalplanområdet forudsættes nedrevet for at give plads til den nye bebyggelse, som lokalplanen skal muliggøre.

##### *Anvendelse*

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, der udlægges til henholdsvis vej- og stianlæg og til bebyggelse for det nye plejehjem og aktivitetstilbud.

Delområdet til plejehjem og aktivitetstilbud udlægges til offentlige formål som plejehjem med tilhørende aktivitetstilbud. Det er hensigten at plejehjemmet skal indrettes for borgere med demenssygdom.

Der åbnes desuden op for fritids- og foreningsaktiviteter med offentlige formål som f.eks. frivillige netværk, madklub, IT/netcafé, træning, hobbyprægede småværksteder og lignende aktiviteter, der understøtter det sociale liv i boligområdet som helhed.

Derudover muliggør lokalplanen etablering af mindre erhverv i ubetydelig grad, hvis der samtidig er en tilknytning til områdets primære anvendelse som plejehjem og aktivitetstilbud. For eksempel mindre café, frisør, træningsrum, behandlerrum, småværksteder, salg af kunsthåndværk, genbrugsforretning, musikundervisning, madlavning, lektiecafé og lignende.

Hensigten med anvendelsesbestemmelserne er at åbne op for, at udearealer, lokaler og faciliteter for plejehjemmet og aktivitetstilbuddet kan benyttes af andre brugergrupper i lokalområdet, for på den måde at gøre stedet til en aktiv destination, der kan bidrage til at skabe liv og socialt fællesskab i området til gavn for både plejehjemsbeboerne og de øvrige beboere i Munkebo.

Det er ikke hensigten at åbne op for etablering af bebyggelse decideret til forenings- eller erhvervsformål.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive byzone.

##### *Veje, stier og parkering*

Lokalplanen udlægger areal til en ny gennemgående vejforbindelse, der tilsluttes Munkevænget i syd og Esbjergvej mod nord. Den eksisterende vej Cypresvej, der i dag ender blindt, skal tilsluttes den nye vej mod vest.

Lokalplanen sikrer at den nye vej etableres med krydsningsovergange for bløde trafikanter, så bl.a. børnene til/fra Munkevængets Skole kan færdes sikkert i området. Krydsningsovergangene placeres, hvor det er mest hensigtsmæssigt i forhold til den indretning af skolens arealer, som skolen forventer i fremtiden.

Mellem Munkevængets Skole og området for det nye plejehjem og aktivitetstilbud indrettes vejen med midterhelle med vejtræer.



*Foreløbig tegning af den nye vej og stier mellem Munkevænget og Esbjergvej. Vejen sluttet desuden til Cypresvej og Pinjevej.*

Delområdet der udlægges til plejehjem og aktivitetstilbud, disponeres med vejadgang for renovation, varelevering og anden tungere servicetrafik samt personale fra den nye vej fra vest.

Vejadgang for beboere, besøgende, personale m.fl. samt taxaer, busser, post og lignende skal ske fra Cypresvej.

Opdelingen af vejadgang for forskellige brugere har til hensigt at undgå sammenblanding af tung trafik med personbiler, cykler og fodgængere, så der opnås et trygt miljø omkring plejehjemmet og aktivitetscentret. Den tunge trafik henvises til adgang fra den nye vej mod vest for at undgå tung trafik på Cypresvej, hvor mange børn og bløde trafikanter skal kunne færdes og krydse vejen sikkert.

Lokalplanen stiller krav om etablering af parkeringspladser inden for delområdet til plejehjem og aktivitetstilbud. Parkeringskravet afspejler den anvendelse, som lokalplanområdet udlægges til og er vurderet ud fra den konkrete placering i et etage-boligområde, nær skole og idrætshal, hvor der vil være mulighed for dobbeltudnyttelse af de allerede eksisterende parkeringspladser i nærområdet.

#### *Bebyggelse og anlæg*

Der udlægges et byggefelt til plejehjem og aktivitetstilbud, som giver mulighed for en høj grad af fleksibilitet i forhold til den konkrete disponering af bebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer, parkering m.m.

Der gives mulighed for 10.000 m<sup>2</sup> bebyggelse og derudover mindre bygninger med et samlet areal på op til 500 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen giver mulighed for byggeri i op til 4 etager, dog begrænses etageantallet til 3 i en afgrænset del af byggefeltet mod syd. Muligheden for 4 etager relaterer sig til den omgivende bebyggelse, hvor netop de højeste bygninger med 4 etager er placeret ud mod Cypresvej. Muligheden for 4 etager begrænses desuden for at sikre en skalamæssig tilpasning til den eksisterende boligbebyggelse i 2 etager umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Ud over den maksimale bygningshøjde og det maksimale etageantal tillades en tekniketage, da der stilles krav om at tekniske anlæg skal afskærmses eller på anden vis integreres i bebyggelsens arkitektur.

For at muliggøre egen produktion af energi åbner lokalplanen desuden op for, at der kan etableres vindturbiner på bygningers tage.

Lokalplanen giver mulighed for at indrette tagterrasser med mindre bygninger som f.eks. drivhus, pavillon og lignende for at give fleksibilitet til indretning af udearealerne på en måde, der imødekommer beboerens og brugernes behov.

#### *Materialer og farver*

Lokalplanens krav til facadefarver skal sikre, at den nye bebyggelse indpasses harmonisk i boligområdet og det øvrige nærområde, der generelt fremstår med lyse facadefarver og desuden i farver efter jordfarveskalaen.

Lokalplanens bestemmelser om materialer har til hensigt at fremme brugen af bæredygtige materialer som f.eks. mursten fra nedbrydning eller lignende, træbeklædning og tage med vegetation, der tilbageholder regnvand, så afstrømningen af overfladevand til kloakken begrænses.

#### *Opholdsarealer*

Lokalplanen udlægger ikke specifikke arealer til opholdsarealer, men stiller alene krav til omfanget og at en mindste del skal etableres som fælles opholdsarealer. Derved gives gode muligheder for at udforme byggeri og opholdsarealer som en helhed i en samlet disponering af bebyggelsen.

#### *Grønne områder, landskab og beplantning*

I den nordlige del af lokalplanområdet findes en gruppe træer, der samlet set vurderes at have stor værdi for uderummet i mellem de eksisterende etagebolig-bygninger, der grænser op til lokalplanområdet i denne del. Gruppen af træer fremstår med en stærk karakter og bidrager i høj grad til at skabe et attraktivt grønt udemiljø. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om, at denne gruppe af træer i størst muligt omfang skal bevares.

Der findes desuden nogle større træer i gårdrummet mellem den eksisterende boligbebyggelse i lokalplanområdets sydlige del, som giver karakter til området og som med fordel kan indgå i de fremtidige udeområder, der knyttes til plejehjemmet og aktivitetscentret. For at sikre en høj grad af fleksibilitet i forhold til at disponere delområdet til plejehjem og aktivitetstilbud har lokalplanen dog ikke særlige bestemmelser om bevarelse af træerne.

Ved anlæg af parkeringspladser sikrer lokalplanen etablering af beplantning, så parkeringsarealerne fremstår med en grøn karakter og samtidig kan medvirke til at håndtere overfladevand fra de befæstede arealer.

For at åbne op for etablering af landskabelige og aktivitetsfremmende elementer i uderummene giver lokalplanen mulighed for, at terrænet kan reguleres og bearbejdes. Desuden giver lokalplanen mulighed for at eksisterende kælderkonstruktioner over terrænniveau, der eventuelt ønskes bibeholdt helt eller delvist, kan indarbejdes i terrænet ved jordpåfyldning eller udgravning.

Lokalplanen stiller krav om at hegning skal fremstå med beplantning, så området fremstår med en grøn karakter. En udtagelse fra dette er dog det sikkerhedshegn som skal etableres langs en del af den nye vejstrækning i området, der grænser op til Munkevængets Skoles legeområde umiddelbart vest for lokalplanområdet. Sikkerhedshegnet skal etableres som del af vejens udstyr for at understøtte trafiksikkerheden, så børn til og fra skolen ikke tilskyndes til at krydse Munkevænget og den nye vej på en del af vejtrækningen, hvor det vil være u hensigtsmæssigt.

### *Klima og bæredygtighed*

Lokalplanen regulerer i hvor høj grad området må befæstes. Derved gives gode muligheder for at overfladevand kan nedsive på arealerne og at den mængde vand, der afledes til kloakken, er afstemt efter kloakkens kapacitet, så risikoen for overbelastning af kloakken minimeres.

For at reducere belastningen af kloaknettet har lokalplanen samtidig bestemmelser om, at tage på mindre bygninger skal beplantes med stenurter og at tage på øvrige bygninger ligeledes kan udføres som grønne tage. Derved kan en stor del af den regn, der falder på tagene, optages af planterne og udledningen af overfladevand til kloakken begrænses.

Lokalplanen stiller krav om beplantning med træer på parkeringsarealer. Beplantningen får en klimaregulerende effekt som skygge giver, ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet.

### *Miljørapport*

Som et grundlag for beslutningen om at fremlægge planerne er der udarbejdet miljørapport. Den indeholder beskrivelser og vurderinger af de mulige væsentlige miljøpåvirkninger, som vil kunne forekomme som følge af etablering af en ny vej og nedrivning af eksisterende etagebolig-bygninger.

Miljørapporten konkluderer at støjpåvirkningerne ved realisering af lokalplanen med ny vej og ny bebyggelse vil overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra vejtrafik både i og op til lokalplanområdet. Samlet vurderes påvirkningen som en *ikke væsentlig påvirkning* med en påvirkningsgrad som mindre negativ.

Desuden konkluderes, at den indlejrede klimapåvirkning i de 3 boligblokke i forhold til lokalplanen udgør en *ikke væsentlig påvirkning* med en påvirkningsgrad som mindre negativ, idet lokalplanen understøtter, men ikke kan stille krav om, f.eks. genbrug og genanvendelse af byggematerialer.

### *Økonomiske konsekvenser*

Den nye vej anlægges af ALFABO på egne arealer. Et mindre areal er dog i dag kommunale arealer, og der forventes derfor at ske et mageskifte af dette areal og et tilsvarende areal af ALFABOs.

### *Politiske fokusområder, programmer, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalgs politiske fokusområde i forhold til sikre et varieret boligudbud og skabe en attraktiv by, idet plejehjemmet, med dets placering centralt i Munkebo, bliver en del af og bidrager til et levende boligområde med mange forskellige beboergrupper, tæt ved skole og daginstitutioner.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på hvordan området indrettes, så der sikres et godt samspil mellem den nye bebyggelse og omgivelserne.

Arkitekturteamet har været inddraget i forhold til at fastlægge rammerne for de nye bygningers udformning, materialer og farver.

Lokalplanen understøtter bæredygtighedsstrategien ved at skabe rammer for bæredygtige fællesskaber.

### *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*

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

By- og Udviklingsforvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 1. februar 2023 – 29. marts 2023.

Høringsperioden kan ikke forkortes, da kommuneplantillægget vurderes at have en principiel betydning.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 20. juni 2023.

## **Bilag**

KPT-25\_Miljøscreening\_AFGØRELSE\_POL.pdf

Kommuneplantillæg 25\_FORSLAG\_POL.pdf

Miljørapport\_LP0211-71 Ved Cypresvej\_v 2-0.pdf

Bilag A\_Notat nr 4 til Munkebo helhedsplan\_Ressourcekortlægning.pdf

Bilag B\_Notat\_Klimapåvirkning.pdf

Bilag C\_Notat\_Støjforhold\_ved\_Cypresvej\_v 2-0.pdf

Lokalplan\_0211-71\_Ved Cypresvej\_FORSLAG\_POL.pdf

## **Punkt 2: Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter**

### **Resumé**

Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.

### **Sagen behandles i**

Plan og Teknik.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

### **Beslutning Plan og Teknik den 03-01-2023**

Der forelå intet til drøftelse.

### **Sagsfremstilling**

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

*Aktivitet:*

Ingen.

## **Punkt 3: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan og Teknik.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning Plan og Teknik den 03-01-2023**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Bilag**

Politisk program for Plan og Teknik

Status på VE-anlæg i Kolding kommune

Planklagenævnets afgørelse vedrørende Marina City

**Punkt 4: Lukket: Orienteringspunkt - Politianmeldelse - Lovliggørelse af facadebeklædning**

## **Punkt 5: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan og Teknik.

### **Beslutning Plan og Teknik den 03-01-2023**

Godkendt.

## **Punkt 6: Underskriftsark**