

REFERAT Fællesmøde mellem Økonomi og Strategi og Plan og Teknik d. 16-01-2023

Mødedato Mandag d. 16. januar 2023 kl. 07:45

Mødested Borgmesterens mødelokale

Mødedeltagere Knud Erik Langhoff, Birgitte Munk Grunnet, Søren Rasmussen, Eva Kjer Hansen, Jakob Ville, Villy Søvnal, Merete Due Paarup, Gitte Grønbæk (Fravær), Filip Bekic Bladt (Fravær), Hamlaoui Bahloul (Fravær), Jan Schjerning, Jørn Chemnitz, Molle Lykke Nielsen, Tobias Jørgensen (Fravær)

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af lokalplan 0734-33 ved Nordager med tilhørende kommuneplantillæg 12.....	3
Underskriftsark - godkendelse af beslutningsprotokol.....	13

Punkt 1: Endelig vedtagelse af lokalplan 0734-33 ved Nordager med tilhørende kommuneplantillæg 12

22/28762

Resumé

Forslag til lokalplan 0734-33 ved Nordager med tilhørende kommuneplantillæg 12 har været offentligt fremlagt i perioden 9. september – 16. november 2022. Ved høringsfristens udløb havde By- og Udviklingsforvaltningen modtaget 10 høringssvar.

Der er indsendt 2 høringssvar fra statslige myndigheder, som ikke har betydning for planens vedtagelse. Der er indsendt 8 høringssvar fra beboere og virksomheder i området.

Forslag til lokalplan blev sendt i offentlig høring på baggrund af byrådets beslutning den 30. august 2022, hvor et flertal besluttede at offentliggøre forslaget.

Forud for beslutningen den 30. august 2022, havde et flertal i Økonomi og Strategi den 16. maj 2022 besluttet, for så vidt angår højlager ved Nordager, at få følgende spørgsmål belyst i forhold til Lemvigh Müller:

- Kan Lemvigh Müllers højlager placeres vest for Vejlevej evt. med vej- under eller overføring og hvad koster det?
- At beslutning i Plan og Teknik igangsættes og afsluttes inden sagen igen bringes i høring, at By- og Udviklingsforvaltningen går i dialog med Lemvigh Müller A/S om muligheden for yderligere tilpasning og afskærmning.
- Hvis nuværende ønske om placering fastholdes, hvordan kunne man så formindske højden på byggeriet væsentligt og pakke det ind i jordvold og træbeplantning både af hensyn til nære naboer, men også af hensyn til Almind?
- Hvilke trafikmæssige konsekvenser, eksempelvis antal af lastvognstog dagligt, vil det medføre på Nordager, såfremt der etableres højlager på Nordager.

Ovenstående forbehold blev belyst og svaret på i sagsfremstilling fra den 30. august 2022.

De fremsendte høringssvar går på de visuelle forhold, trafik, byggeri, beplantning, begrundelse for højlager. Derudover er der kritik af processen.

Fra virksomheder i området er der fremsendt forslag om omdisponering og udvidelse af erhvervsområdet mod nord.

Sagen behandles i

Plan- og Teknik
Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 12 vedtages

at lokalplan 0743-33 ved Nordager vedtages med ændringsforslagene a, som fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning Fællesmøde mellem Økonomi og Strategi og Plan og Teknik den 16-01-2023

Beslutning Plan og Teknik den 16-01-2023

Et flertal (udvalget med undtagelse af Molle Lykke Nielsen) indstiller forslaget til godkendelse.

Molle Lykke Nielsen kunne ikke indstille forslaget til godkendelse.

Fraværende: Tobias Jørgensen, Gitte Grønbæk, Hamloui Bahloul, Filip Bekic Bladt.

Beslutning Økonomi og Strategi den 16-01-2023

Et flertal (udvalget med undtagelse af Søren Rasmussen og Merete Due Paarup) indstiller forslaget til godkendelse.

Søren Rasmussen og Merete Due Paarup kunne ikke indstille forslaget til godkendelse.

Fraværende: ingen.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 13 ha og er beliggende øst for Vejlevej i Koldings nordlige erhvervs- og industriområde.

Planforslagene er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Lemvigh Müller, som ønsker at udvide deres aktiviteter med bl.a. et højlager. Et højlager kræver en ændring af plangrundlaget.



Oversigtskort, der viser afgrænsning af både lokalplan 0734-33 og kommuneplantillæg 12

Historik

Et flertal i Byrådet godkendte den 30. august 2022 at fremlægge forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg 12 i 8 ugers offentlig høring (sag nr. 13).

Forud for beslutningen den 30. august 2022, havde et flertal i Økonomi og Strategi den 16. maj 2022 besluttet at få en nærmere vurdering af potentialerne for højlager i nord og syd – herunder trafikale og økonomiske konsekvenser – og for så vidt angår højlager ved Nordager - at få følgende spørgsmål belyst i forhold til Lemvigh Müller:

- Kan Lemvigh Müllers højlager placeres vest for Vejlevej evt. med vej- under eller overføring og hvad koster det?
- At beslutning i Plan og Teknik igangsættes og afsluttes inden sagen igen bringes i høring, at By- og Udviklingsforvaltningen går i dialog med Lemvigh Müller A/S om muligheden for yderligere tilpasning og afskærmning.

- Hvis nuværende ønske om placering fastholdes, hvordan kunne man så formindske højden på byggeriet væsentligt og pakke det ind i jordvold og træbeplantning både af hensyn til nære naboer, men også af hensyn til Almind?
- Hvilke trafikmæssige konsekvenser, eksempelvis antal af lastvognstog dagligt, vil det medføre på Nordager, såfremt der etableres højlager på Nordager.

Ovenstående blev belyst og fremlagt i forbindelse med byrådets behandling den 30. august 2022 (sag nr. 12). Her besluttede et flertal i Byrådet at arbejde videre med at fremme planlægningen af højlagermulighed i Kolding Nord ved Nordager og Hedevej og i Kolding Syd ved Tankedalsvej. Samtidig besluttede et flertal at arbejde videre med at afklare hensigtsmæssigheden i at planlægge for højlagermulighed i området nord for Profilvervej langs motorvejen.

Indkaldelse af idéer og forslag

Da planlægningen for højlagre kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg af principiel karakter, har der i perioden 14. marts 2022 – 28. marts 2022 været gennemført en fælles indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen for kommuneplantillæggene 12 (Nordager) og 16 (Hedevej). Ved høringsperiodens udløb havde By- og Udviklingsforvaltningen i alt modtaget 40 hørings svar.

Hørings svarene omhandlede primært modstand mod etablering af et nyt erhvervsområde ved Hedevej, etablering af logistik- og industrivirksomheder frem for kontorerhverv i det nye erhvervsområde samt etablering af højlagre. Indkomne hørings svar blev forelagt Byrådet på mødet den 30. august 2022 i forbindelse med forelæggelsen af lokalplanforslaget. Hørings svarene er vedlagt som bilag til denne sag.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillæg 12 omfatter lokalplanområdet samt en mindre del af de kommunalt ejede grønne arealer, der omkranser området.

Med tillægget etableres et nyt rammeområde 0733-E3, og den maksimale bygningshøjde ændres fra 15 til 38 meter. Bebyggelsesprocenten på 50 fastholdes.

Miljøklasse 1-4 fastholdes. For at muliggøre en forventet øget trafik til højlageret udvides den specifikke anvendelse til, at der efter en konkret vurdering, der omfatter støjensyn, kan være virksomheder med kørsel i aften- og natperioden.

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget er udarbejdet med udgangspunkt i ønsker fra Lemvig Müller, der i dag ligger i lokalplanområdet. Virksomheden ønsker at udvide med et højlager i op til 38 meters højde samt endnu et lager i op til 25 meters højde. Begge lagre placeres i forlængelse af den eksisterende lagerbebyggelse i området.

Lokalplanforslaget erstatter en del af den gældende lokalplan 0552-11, som fastlægger en maksimal bygningshøjde på 15 meter.

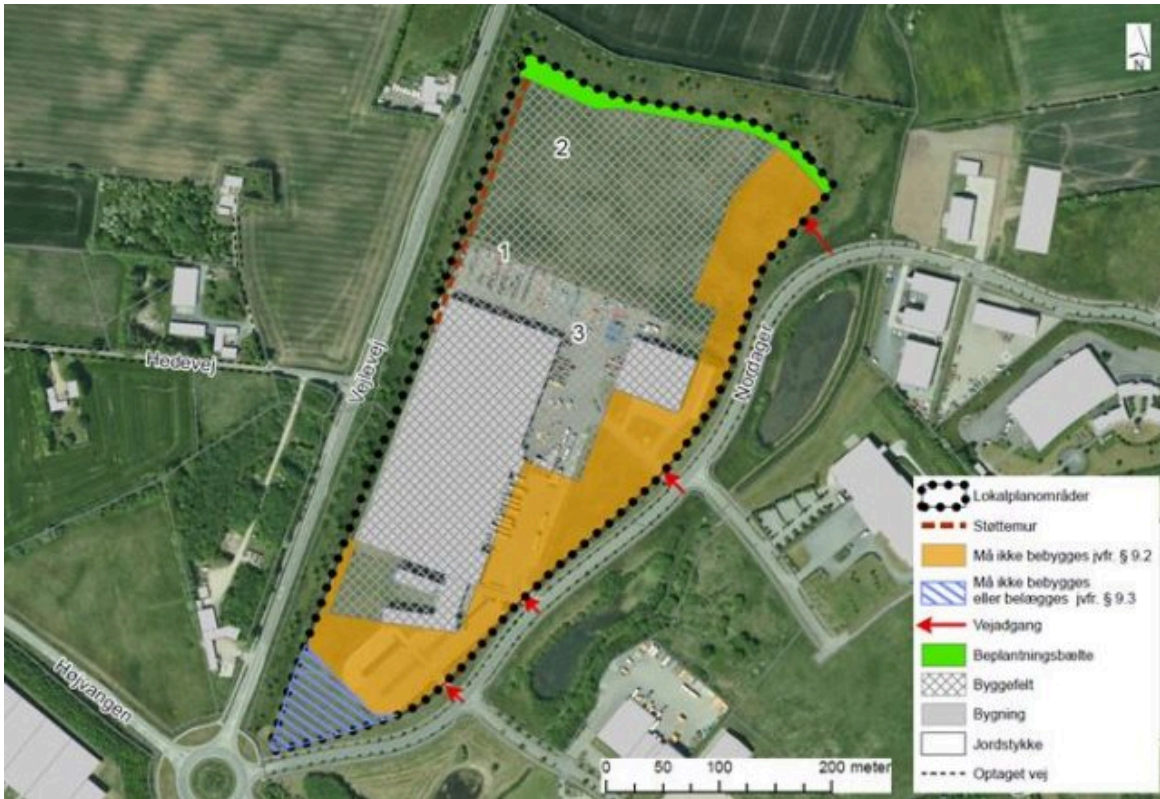
Anvendelse

Området må ifølge lokalplanforslaget kun anvendes til kontor- og serviceerhverv samt lettere industrivirksomhed, som belaster omgivelserne svarende til virksomhedsklasse 1-4.

Desuden kan virksomheder med væsentlig trafik i aften- og natperioden, efter en konkret individuel vurdering, tillades, hvis det kan sandsynliggøres, at støj fra aktiviteterne ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Disponering og bebyggelse

Lokalplanforslaget udlægger byggefelter i varierende højder for at fastlægge højlagerets placering i området og samtidig give mulighed for yderligere, lavere byggeri i tilknytning til det eksisterende. Her giver lokalplanen mere fleksible rammer for placering af byggeriet og de tilhørende terminalområder. Den maksimale bebyggelsesprocent på 50, som er gældende med lokalplan 0552-11, fastholdes.

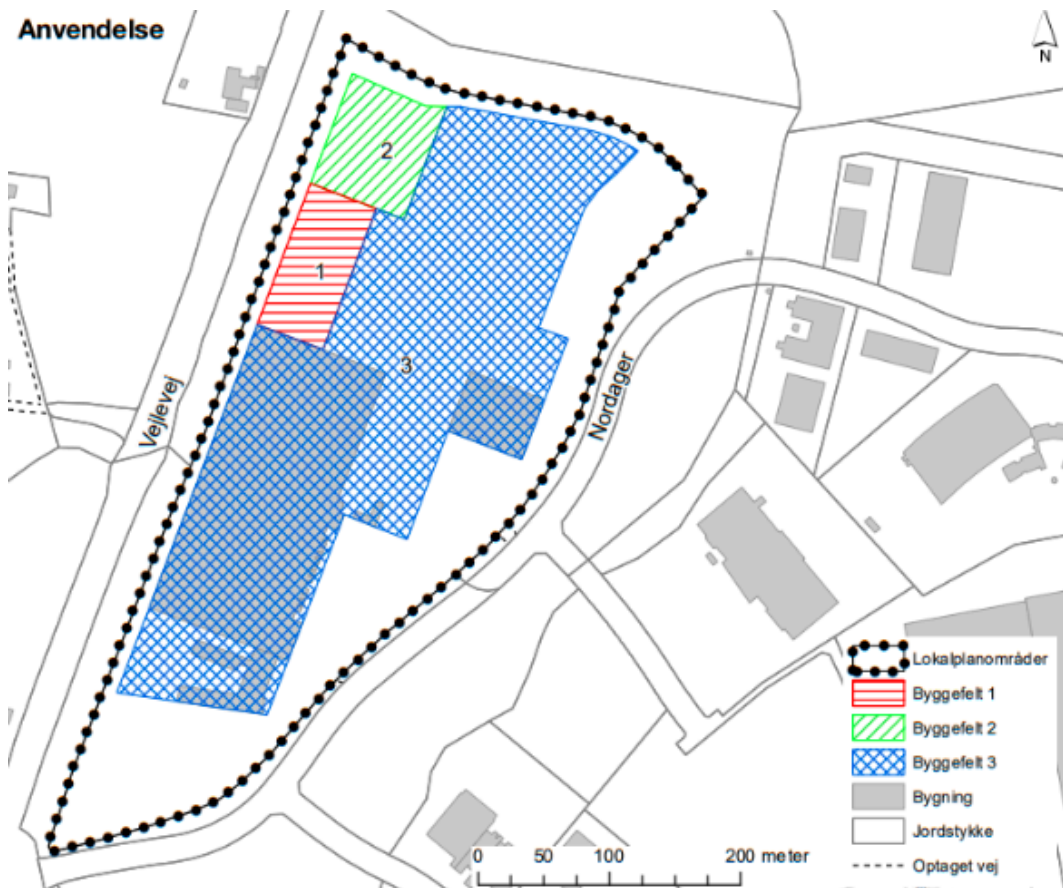


Lokalplanforslagets disponering

Højlager

Lokalplanforslaget giver mulighed for et byggeri i op til 38 meters højde. Et sådant byggeri vil være synligt over længere afstand og medføre en væsentlig visuel påvirkning, og dermed være mere markant end det eksisterende byggeri, som efter den gældende lokalplan maksimalt må være 15 meter høj.

Byggeri i 38 meters højde kan placeres i byggefelt 1 og op til 25 meters højde i byggefelt 2 (se kortbilag 2).



Kortbilag 2 viser byggefelterne

Høringssvar

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 9. september – 16. november 2022. Ved høringsfristens udløb havde By- og Udviklingsforvaltningen modtaget 10 høringssvar.

Der er indsendt 2 høringssvar fra statslige myndigheder, som ikke har betydning for planens vedtagelse.

Der er indsendt 8 høringssvar fra beboere og virksomheder i området.

Visuel påvirkning

En række høringssvar udtrykker bekymring for, at et højlager i Kolding Nord vil skæmme området.

Forvaltningen kan oplyse, at den visuelle påvirkning er belyst i lokalplanen og i den medfølgende miljørapport. Byggeri i op til 38 meter vil medføre en stor visuel påvirkning af det omgivende landskab og naboområdet, da byggeriet ikke vil kunne afskærmes af beplantning omkring bebyggelsen. Byggeriet vil altså være helt eller delvist synligt fra erhverv og boliger i den nordlige del af Kolding og fra Almind.

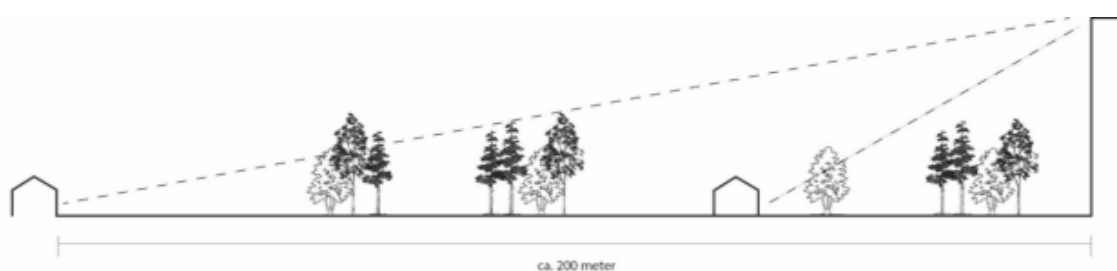
Dermed vil det også ændre opfattelsen og oplevelsen af området og ankomsten til Kolding fra nord, da et byggeri i 38 meters højde vil kunne ses, når man kører ind mod Kolding fra nord. Derudover vil det være en markant ændring i næromgivelserne, da byggeriet vil kunne opleves og ses fra de nærliggende virksomheder.

Forvaltningen har ud fra en landskabskarakteranalyse vurderet, at der kan etableres højlager i området nærmest Vejlevej. Det er samtidig vurderet, at der bør etableres beplantningsbælter af mindst 20 meters bredde og med træer, der kan blive op til 20 meter høje. Der er på den baggrund stillet krav om beplantningsbælter i lokalplanen.

Hvis beplantningens maksimale mulige højde er f.eks. 20 meter, vil placeringen af beplantningen have stor betydning for, hvad man kan se på den anden side. Jo nærmere et beplantningsbælte eller skovbryn man befinder sig, jo højere vil beplantningen virke, og desto mindre kan man dermed se af det bagvedliggende landskab eller byggeri.

Ved at placere beplantningen nærmere på f.eks. Almind, kan en lavere beplantning dermed også have afskærmende virkning, og det vil være muligt at opnå en effekt af beplantningen på kortere tid. Beplantning på Almind Hede vil dog samtidig skjule de kvaliteter, der også måtte være i det landskab, der ligger bag beplantningen, og det er derfor med denne løsningsmulighed en væsentlig afvejning, om man vil skjule f.eks. et højlager på bekostning af udsynet til landskabet. Dertil kommer, at der skal opnås enighed med grundejere i de områder, hvor der ønskes beplantning.

En overvejelse kunne dog være at etablere beplantning på de nordlige arealer Kolding Kommune ejer på Almind Hede, og som ikke påtænkes udviklet til erhverv (nord for erhvervsområdets afgrænsning).



Principsnit, der viser beplantningsbælternes effekt ved forskellig placering. Virkningen afhænger af de indbyrdes afstande mellem byggeri, synspunkt og beplantning.



Snit med forskellige placeringer af beplantningsbælter i 20 meters højde og bredde, i landskabet mellem Almind og muligt højlager.

Trafik

Der er udtrykt bekymring for, at der vil ske en øget trafikal belastning, særligt ved yderligere erhvervsudvikling vest for Vejlevej. Der er fokus på en mere sikker forbindelse for bløde trafikanter, særligt cyklister mellem Almind og Kolding, f.eks. cykelsti i ny tunnel ved rundkørsel.

Derudover påpeges det i høringssvarene, at der ikke ønskes aften- og nattrafik.

Dertil er der fremsendt forslag om en direkte vejbetjening fra Vejlevej ind til Lemvigh Müller og/eller området.

Forvaltningen skal bemærke, at trafik vil ske ad eksisterende veje og trafikmængderne vurderes ikke at stige væsentligt set i relation til den eksisterende trafik i området. Dermed er det forvaltningens vurdering, at det eksisterende vejnet kan håndtere trafikmængderne.

Lemvigh Müller oplyser, at højlagre ikke i sig selv medfører en øget trafikmængde, men vækst og øget aktivitet i et erhvervsområde gør i sagens natur. Dertil oplyser de, at deres aktiviteter fortsat primært afføder trafik i tidsrummet klokken 06.30–21.00.

I det videre arbejde med den samlede udvikling i området, vil en eventuel vejadgang mod nord blive vurderet nærmere.

Højlager i Kolding Syd

Flere af høringssvarene foreslår, at højlagre bedre kan placeres i Kolding Syd, ved Tankedalsvej, da man derved undgår at genere to landsbyer.

Højlager ved Tankedalsvej indgår allerede i Kolding Kommunes planlægning. Det er et politisk valg, i hvilket omfang der skal planlægges for højlagre.

Et flertal i Byrådet besluttede den 30. august 2022, at planlægning for højlager skulle fremmes både i Kolding Syd og i Kolding Nord – herunder ved Nordager.

Baggrunden for den politiske beslutning var, at By- og Udviklingsforvaltningen havde gennemført en vurdering af forskellige arealer i forhold til hvilke trafikale, økonomiske og landskabelige konsekvenser, der vil være ved en placering af højlagre. De vurderede arealer ligger i større eller mindre grad i tilknytning til motorvej E45 og Kolding bys eksisterende erhvervsområder.

Konklusionen på denne vurdering var, at hvis der skal arbejdes med etablering af yderligere højlagre i Kolding Kommune, skal det ske ved Koldings nordlige og sydlige erhvervs- og industriområder, som er beliggende nær motorvejsnettet, hvilket er i overensstemmelse med de ønsker, som produktions-, industri-, lager-, logistik- og transportvirksomhederne har til en lokation. Der er således tale om attraktiv erhvervsjord for denne branche. Derudover er områderne robuste i forhold til landskabet, og der er i forvejen lager- og logistikvirksomheder i de områder.

I forhold til de øvrige erhvervsområder i Kolding kommune er vurderingen, at de enten er for bynære, som f.eks. Vejlevej og Vonsildvej, eller at den landskabelige påvirkning er for stor, som ved Fynsvej, eller det er mindre erhvervsområder i kommunens øvrige byer.

Anbefalingen var dermed at se på højlagre ved Tankedalsvej og Kolding Nord.

Begrundelse for højlager

En række virksomheder stiller i deres høringssvar spørgsmålstejn ved begrundelsen for højlager, men anerkender, at Lemvigh Müller gerne vil have sit hovedkontor og lagerfaciliteter i Kolding.

Virksomhederne henviser bl.a. til, at når andre virksomheder, med tilsvarende produktportefølje, kan nøjes med lager på 12 meter, så bør det også være muligt for Lemvigh Müller.

Ved den første henvendelse om byggeriet i januar 2021 var det ifølge Lemvigh Müllers rådgiver tilstrækkeligt med et højlager på 20 meter. Da forvaltningen meddelte, at dette byggeri ikke kunne etableres inden for eksisterende lokalplan, blev der opstartet en proces med overvejelse om nyt plangrundlag.

Det er Kolding Kommunes afsæt og tilgang at indgå i en åben drøftelse om overvejelser og perspektiver, når der opstartes en planproces – og det var i forbindelse med opstartsprocessen, at Lemvigh Müller fremsatte ønsket om etablering af højlager.

I forhold til vurdering af behovet for højlager, findes der ifølge forvaltningen ikke et entydigt svar herpå. Overvejelser om højlager kan begrundes i følgende:

1. Der sker en øget automatisering og digitalisering af produktion og lagerkapacitet i Danmark. Denne automatisering medfører, at det kan være relevant at overveje højlager, da f.eks. robotter kan håndtere forskellige stykvarer på et lager.
2. Der opleves en øget efterspørgsel efter højlagre. I nyere tid har Kolding Kommune planlagt for højlager ved Lidl i Kolding nord og senest er der planlagt for højlager ved Tankedalsvej.
3. Produktion og lager er en del af Kolding Kommunes erhvervsprofil, og dermed vil større produktions- og lagerbygninger være en del af den udvikling, som Kommunen løbende skal forholde sig til.

Forvaltningen har bedt Lemvigh Müller om at kommentere det forhold, at en række virksomheder i høringssvaret stiller spørgsmålstejn vedrørende begrundelsen for højlager.

Lemvigh Müller har fremsendt følgende bemærkning:

Højlagre er ubetinget omdrejningspunktet i moderne lagerløsninger for logistik-intensive virksomheder som Lemvigh Müller. Højlagre muliggør en maksimal udnyttelse af grundarealerne og giver skalafordele for lagerteknologien, hvilket er en rammebetingelse for vores lagerprojekt.

Byggeri

Høringssvarene går også på selve udtrykket af byggeriet og skiltning.

Der bliver konkret foreslået:

1. At selve bygningen bliver udsmykket med maleri eller lignende, som kan få den til at falde ind i eller fremstå smukt i landskabet.
2. Ønsker ikke skiltning på bygningen over 15 meter fra terræn.

Forvaltningen har, med stadsarkitekten i spidsen, været i dialog med Lemvigh Müller om byggeriets udseende. Der er i forhold til forvaltningens vurdering 2 mulige tilgange:

1. Byggeriet udføres i en lys facadefarve på bygningen, hvilket vil være den mindst dominerende i det omkringliggende landskab. Dermed vil den fremstå så neutralt som muligt i det omgivende landskab og mod himlen.
2. At der bliver tale om en markant bygning, som udnyttes til at arbejde med udsmykning m.m.

I dialog med Lemvigh Müller blev det klarlagt, at de vil foretrække en neutral bygning med lys facade.

Ideen om malerier eller anden markant udsmykning er en spændende idé, som vil kunne give en spændende oplevelse. Det er dog forvaltningens vurdering, at en udsmykning eller mere markant farve bliver for markant for omgivelserne, da projektet pga. højden har en stor fjernvirkning.

Det er derfor forvaltningens anbefaling, at der arbejdes videre med en lys facadefarve.

Det er også i høringssvaret blevet påpeget, at der ikke ønskes skiltning på højlagret. Dette er forvaltningen enig i, da skiltning på højlagret vil modvirke ideen med at holde bygningen så neutral som mulig i en lys facadefarve.

Det anbefales derfor i ændringsforslag A, at skiltning ikke må etableres højere end kote 70, hvilket svarer til max. 15 meter over terræn.

Beplantning

Der er forslag om etablering af yderligere beplantningsbælter også uden for lokalplanområdet.

I lokalplanen er der udlagt beplantningsbælte mod nord, som skal sikre en vis afskærmning. Der kan med fordel arbejdes med yderligere beplantning over mod Lilballe og mod nord op mod Almind. Det er dog uden for lokalplanområdet, så det vil kræve en nærmere dialog, og kan kun sikres gennem dialog og frivillige aftaler.

Forvaltningen vil kunne afdække potentialerne, herunder overvejelserne om eventuel skovrejsning mod nord.

Det foreslås også i høringssvarene, at beplantning etableres med allerede høje træer (20 meter). Der er i lokalplanen udlagte beplantningsbælter, hvor det er anbefalet, at der skal etableres beplantning, som også omfatter træer, som over tid kan blive op til 20 meter høje.

Det vurderes ikke at være realistisk at etablere beplantning med træer, der allerede er 20 meter høje. Træernes etablering og vækst sikres bedst, når de får lov at vokse sig store på stedet. Endvidere skal store træer plantes med større indbyrdes afstand pga. deres rodnet, hvilket resulterer i en mindre tæt afskærmning.

På den baggrund giver det forslag ikke anledning til ændring i lokalplanen.

Processen

Beboerne ved Hedevej og i Lilballe samt virksomhederne påpeger, at det ikke har været en reel og åben lokalplanproces. De mener, at højlageret allerede er lovet til Lemvigh Müller.

Det er forvaltningens vurdering, at der er gennemført både en grundig planlægningsproces, hvor mange forhold og perspektiver er blevet undersøgt og vurderet. Kolding Kommune har modtaget et ønske om, at Lemvigh Müller gerne vil udvide ved Nordager. I første omgang var det med et lager på op til 20 meter. By- og Udviklingsforvaltningen havde en åben drøftelse med Lemvigh Müller om, hvilke fremtidsplaner og ønsker de havde til byggeri. I den forbindelse bliver det klarlagt, hvad deres behov ville være, herunder ønsket om etablering af højlager. Dermed blev det afsættet for den planproces, som blev igangsat via en politisk beslutning i august 2021.

Forvaltningen vurderede på det tidspunkt, at det planteknisk ville være muligt at tilvejebringe et nyt plangrundlag, men at et højlager naturligvis vil have en stor visuel påvirkning og vil ændre områdets karakter. Det var forvaltningens vurdering, at der ikke vil være andre væsentlige påvirkninger af nærområderne.

En planproces omfatter en involvering af naboer og omgivelser, som minimum i en 8 ugers høringsperiode. Dette for at sikre, at alle perspektiver og synspunkter bliver tilvejebragt og kan forlægges Byrådet, så de kan tage deres beslutning på et oplyst grundlag.

I den konkrete sag har der været gennemført såvel for-offentlighedsfase og høring i 8 uger.

Derudover har udvalget Økonomi og Strategi anmodet om, at en række forhold blev belyst yderligere, inden forslag til lokalplan blev færdiggjort. Der blev som tidligere nævnt forelagt en vurdering af de undersøgte forhold for Byrådet den 30. august 2022.

Der rejses derudover kritik af, at erhvervsvenlighed prioriteres over borgere, grøn omstilling og helhedstænkning.

Udvidelse mod nord

Virksomhederne ved Nordager har fremsendt et konkret forslag i deres høringssvar, hvor de anbefaler, at erhvervsområdet udvides mod nord, hvorved det vil være muligt at udvide Lemvigh Müller med klassisk lagerbyggeri uden højlager.

De fremfører, at der på disse arealer vil være mulighed for byggeri med et "fodaftryk" på minimum 10.000 m² samt, at det også vil give mulighed for vejtilslutning til Vejlevej. Endelig vurderer de, at der er mulighed for at tillade en højere bebyggelsesprocent inden for lokalplanområdet og på arealet nord for dette.

Det vil være muligt at arbejde med udvidelse af erhvervsområdet mod nord, og med afsæt i Lemvigh Müllers projekt vil det også være overvejende sandsynligt, at der over for de statslige myndigheder kan argumenteres for en udvidelse af erhvervsområdet.

En udvidelse af erhvervsområdet vil kræve, at der gennemføres en fornyet planproces, og at der udarbejdes kommuneplantillæg, hvor erhvervsområdet udvides mod nord.

Hvis der igangsættes en fornyet planproces, er der en række forhold, som skal afdækkes nærmere:

1. Der er beliggende en gasledning nord for det eksisterende erhvervsområde med en 200 meter observationszone på begge sider af ledningen. Denne observationszone er beliggende på det areal, som der foreslås udnyttet til udvidelse af Lemvigh Müller. Afhængig af kravene til afstand til gasledning, vil det være muligt med et byggefelt på arealet.
2. Energinet arbejder med, at der i traceet nord for det eksisterende erhvervsområde skal etableres et 400 kV kabelanlæg, som er en opgradering af forbindelsen mellem Revsing og Landerupgård.
3. Det foreslås af virksomhederne, at der kan arbejdes med højere bebyggelsesprocent. Det er også muligt i vist omfang, men det vurderes ikke muligt i det omfang, som foreslået, da det vil udfordre håndtering af overfladevand. Det er bl.a. begrundelsen for at arbejde med, at max 50 % af arealet skal være befæstet/bebygget.

Ved den foreslåede løsning vil man undgå højlager. I stedet vil der forventeligt blive etableret et lager på mellem 15-18 meter, som vil have et meget stort fodaftryk, og som ligeledes vil have en stor visuel påvirkning af næromgivelserne, men i forhold til fjernomgivelserne vil det være væsentligt mindre synligt.

Ideen er forelagt Lemvigh Müller, som ønsker at fastholde muligheden for etablering af højlager og ikke ønsker at udvide mod nord.

Det begrundes de bl.a. med følgende:

Ved udvidelse mod nord skal der tilkøbes ekstra grundareal. Derudover skal der etableres bygninger svarende til cirka dobbelt op på kvadratmeter. Ligeledes vil investeringer i lagerinventar blive tæt på fordoblet, når der skal anlægges det dobbelte antal reolange og dermed dobbelt op på kraner i højlageret. Ydermere vil de interne transportveje blive uhensigtsmæssigt lange, og det tager effektiviteten ud af projektet.

Ændringsforslag

Ændringsforslag	Fra	Til
A –	<p>§ 8.7 Skiltning og reklamering skal foregå efter følgende retningslinjer:</p> <p>Ved stikveje og indkørsler må der opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m² pr. virksomhed og højst være 1,8 meter højt, og skal placeres med respekt for oversigtforholdene.</p> <p>Ved hver virksomhed må der opstilles ét skilt på maksimalt 4 m². Skiltet må ikke være højere end 3,5 meter over terræn. Skiltet skal udformes som et såkaldt ”pylon-skilt” – dvs. fremstå som en ensartet, rektangulær kasseform.</p> <p>Skiltning udover det ovennævnte skal foregå som skilte monteret på bygninger og må maksimalt udgøre 3 m² pr. 25 meter facade.</p> <p>Skiltning på bygninger monteret over kote 70 (DVR90) må kun ske på syd- og østvendte facader.</p>	<p>§ 8.7 Skiltning og reklamering skal foregå efter følgende retningslinjer:</p> <p>Ved stikveje og indkørsler må der opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m² pr. virksomhed og højst være 1,8 meter højt, og skal placeres med respekt for oversigtforholdene.</p> <p>Ved hver virksomhed må der opstilles ét skilt på maksimalt 4 m². Skiltet må ikke være højere end 3,5 meter over terræn. Skiltet skal udformes som et såkaldt ”pylon-skilt” – dvs. fremstå som en ensartet, rektangulær kasseform.</p> <p>Skiltning ud over det ovennævnte skal foregå som skilte monteret på bygninger og må maksimalt udgøre 3 m² pr. 25 meter facade.</p> <p>”Skiltning på bygninger monteret over kote 70 (DVR90) tillades ikke.”</p>

Ændringsforslag	Fra	Til
	I tilfælde af flere virksomheder på samme ejendom, skal alle virksomheder have plads på samme skilt.	I tilfælde af flere virksomheder på samme ejendom, skal alle virksomheder have plads på samme skilt.
	Digital, blinkende eller animeret skiltning tillades ikke.	Digital, blinkende eller animeret skiltning tillades ikke.

Miljørapport

Der er udarbejdet sammenfattende redegørelse.

Politiske fokusområder, programmer, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter, at Kolding Kommunes fokus på at fastholde eksisterende virksomheder ved at sikre attraktive udviklingsmuligheder.

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 endelig vedtagelse af lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg).

Bilag

Samlede høringssvar - lokalplan 0734-33 og tillæg 12 Ved Nordager - et erhvervsområde

Forvaltningens bemærkninger til høringssvar - 0734-33 ved Nordager.pdf

Bygherres kommentarer til høringssvar - 0734-33 ved Nordager

Sammenfattende redegørelse - Miljøvurdering - 0734-33 ved Nordager.pdf

Forslag til lokalplan 0734-33_offentliggørelse

Forslag til tillæg 12 ved Nordager - offentliggørelse

Miljørapport LP 0734-33 og KPT 12 - Nordager

Fraværende Gitte Grønbæk, Hamlaoui Bahloul, Filip Bekic Bladt, Tobias Jørgensen

Punkt 2: Underskriftsark - godkendelse af beslutningsprotokol

21/26476

Resumé

Økonomi og Strategi og Plan og Teknik skal godkende beslutningsprotokollen.

Dette gøres ved, at hvert medlem skal underskrive ved at trykke ”Godkendt”.

Sagen behandles i

Fællesmøde mellem Økonomi og Strategi og Plan og Teknik.

Fraværende Filip Bekic Bladt, Gitte Grønbæk, Hamlaoui Bahloul, Tobias Jørgensen