# REFERAT Byrådet d. 20-04-2021

| | |
|---|---|
| **Mødedato** | Tirsdag d. 20. april 2021 kl. 08:15 |
| **Mødested** | Teams |
| **Mødedeltagere** | Jørn Pedersen, Ole Alsted, Merete Due Paarup (Fravær), Birgitte Kragh, Trille Nikolajsen, Jakob Ville, Yrsa Mastrup, Michael Krogh (Fravær), Tobias K. J. Jørgensen (Fravær), Eea Haldan Vestergaard, Simon Rømer, Tanya Buchreitz Løwenstein, Henrik Nielsen, Hanne Dam, Jesper Elkjær, Hans Holmer, Mette Voss, Benny Dall, Hamlaoui Bahloul, Elvis Comic, Søren Rasmussen, Molle Lykke Nielsen (Fravær), Kristina Jørgensen, Per Bødker Andersen, Poul Erik Jensen |

# Indholdsfortegnelse

Fremlæggelse af forslag til lokaplan 0831-33 Ved Nova Boulevard med tilhørende kommuneplantil 3
Underskriftsark..... 7

# Punkt 1: Fremlæggelse af forslag til lokaplan 0831-33 Ved Nova Boulevard med tilhørende kommuneplantillæg

21/5996

## Resumé

Der er udarbejdet forslag til kommuneplantillæg, som udvider og ændrer anvendelsen for erhvervsområdet ved Tankedalsvej, så det bliver muligt bl.a. at etablere lager og logistikvirksomheder i området.

Derudover er der udarbejdet forslag til lokalplan for en del af området, som åbner op for etablering af lagervirksomheder og kontorvirksomheder for en mindre del af området.

Forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

## Sagen behandles i

Plan, Bolig og Miljøudvalget, Økonomiudvalg og Byrådet.

## Forslag

By- og Udviklingsdirektøren foreslår

at forslag til kommunplantillæg 1 sendes i offentlig høring i 8 uger

at forslag til lokalplan 0831-33 et erhvervsområde ved Nova Boulevard sendes i offentlig høring i 8 uger

at miljørapport til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i 8 uger

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af lokalplan 0831-33 offentliggøres samtidig.

## Beslutning Fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 20-04-2021

Forslaget indstilles til godkendelse.
**Fraværende:**

Molle Lykke Nielsen

## Beslutning Byrådet den 20-04-2021

Godkendt.
**Fraværende:**

Merete Due Paarup

Tobias K. J. Jørgensen

Michael Krogh

Molle Lykke Nielsen

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet forslag til kommuneplantillæg for hele erhvervsområdet ved Tankedalsvej samt lokalplan for den del af området, som er solgt til Schou A/S. Udarbejdelse af lokalplan for den resterende del af erhvervsområdet pågår, og forventes fremlagt som forslag medio 2021.

Baggrunden for kommuneplantillægget er et ønske om ændrede muligheder for anvendelse af områderne idet der er efterspørgsel på placering af erhvervstyper, der ikke kan rummes inden for de gældende rammer.

Formålet er at muliggøre erhverv i området som transport-, lager- og servicevirksomhed, let og tung industri, lastbilparkering og i mindre grad kontorvirksomhed, der har særlig gavn af en beliggenhed med direkte tilknytning til det overordnede vejnet ved Sønderjyske Motorvej og Tankedalsvej.

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske for Schou A/S, som ønsker en lokalplan, der skaber muligheden for at etablere lager og logistikvirksomhed med højlager samt kontor- og servicevirksomhed i nær tilknytning til det overordnede vejnet, så logistikvirksomheder har let adgang til motorvej og serviceerhverv.

*Historik*
Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 3. februar 2021, at der skal udarbejdes kommuneplantillæg 1 for erhvervsområdet ved Tankedalsvej og lokalplan 0831-33 for en del af området. De foreliggende forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper.

*Kommuneplantillægs indhold*
Med tillægget gives der mulighed for etablering af erhverv i miljøklasse 1-6 frem for som hidtil miljøklasse 1-2.

Kommuneplantillægget ændrer rammeområdernes afgrænsning og anvendelse og skal desuden omfordele allerede rammeudlagte erhvervsarealer til et nyt areal vest for de eksisterende rammeområder.

Kommuneplantillægget skal derudover ændre klassificeringen af bevaringsværdien af bygninger i området.

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til fritidsformål, med henblik på, at sikre økologisk forbindelse mellem naturområder inden og uden for planområdet.

De fremtidige rammeområder vil udlægge arealer til erhvervsområde med en anvendelse som lettere og tungere industri i miljøklasse 1-6.

Kommuneplantillægget har supplerende bestemmelser om omfang og placering af byggeri til højlagre.

Hensigten er at samle disse bygninger i den sydlige del af planområdet, så den visuelle påvirkning af landskabet begrænses til et afgrænset område og så bygningerne ikke virker dominerende internt i planområdet.

Desuden er det hensigten at sikre områder med beskyttet natur mod skyggekast fra de høje bygninger.

*Lokalplans indhold*
Lokalplanen opdeler området i to delområder.

Den østlige del af lokalplanområdet mod motorvej E45 udgøres af delområde 1, som udlægges til erhvervsformål for større logistik- og lagervirksomhed i miljøklasse 4-5 med tilhørende højlager, administration, færdselsarealer og tekniske anlæg.

Den vestlige del af lokalplanområdet udgøres af delområde 2, som udlægges til mindre logistik- og lagervirksomheder med tilhørende administration, færdselsarealer og tekniske anlæg samt serviceerhverv, der bl.a. kan servicere trafikanterne på motorvejen med f.eks. brændstofsalg, restaurant samt service for lastbiler og deres chauffører. Lokalplanen muliggør her endvidere kontorer og liberale erhverv f.eks. i form af domiciler og lignende med behov for stor synlighed.

Langs motorvejen og Tankedalsvej disponeres en grøn bufferzone, der skaber afstand til vejene og muliggør en eventuelt fremtidig udbygning af vejene.

Byggeri inden for lokalplanområdet kan etableres i bygningshøjde på op til 20 m og i max 5 etager. I forhold til bebyggelsesprocenten fastsættes den til 50. Der kan i delområde 1 opføres højlager, som har en højde på op til 45 m. Disse markant højere bygninger skal etableres samlet inden for et udlagt byggefelt i et begrænset farvevalg.

Lokalplanen har bestemmelser om, at bebyggelsen skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer ud fra nogle veldefinerede muligheder, der svarer til, hvad der er typisk for Kolding Kommunes erhvervsområder. For højlager skærpes farvemulighederne til alene at kunne være i grå nuancer, da byggeriet vil være meget fremtrædende i kraft af sin størrelse og beliggenheden direkte ud mod motorvejen og Tankedalsvej.

*Skiltning m.m.*
Lokalplanen giver mulighed for etablering af én skiltepylon i en højde op til 40 meter med en placering ud mod krydset af Tankedalsvej og motorvejen. Det er hensigten, at der på pylonen kun må skiltes med ét logo og ét navn for erhvervsområdet som helhed og derudover ét logo og ét navn for den virksomhed, som lægger jord til skiltepylonen (Schou).

Der er ønske om yderligere en pylon, som afklares i den videre proces. Derfor vil der ved den endelig vedtagelse af lokalplanen være der forventeligt være en anbefaling om yderligere en pylon.

Der er derudover sikret mulighed for placering af optil 24 flagstænger i en højde på op til 12 m.

*Regnvand*
Der udlægges areal til regnvandsbassin, der sikrer, at den offentlige forsyning vil kunne servicere lokalplanområdet ved en befæstelsesgrad på højst 50 % pr. matrikel. Hvis der befæstes ud over dette, skal der suppleres med en anden form for regnvandshåndtering på egen grund.

*Beplantning og støj*
De grønne bufferzoner mod motorvejen og Tankedalsvej skal beplantes, så de giver et samlende og imødekommende indtryk af erhvervsarealet, men samtidig tilgodeser en god og nødvendig synlighed for virksomhederne. Lokalplanen stiller krav til beplantning af disse arealer, som tilgodeser begge hensyn.

Der skal kan inden for bufferzone mod Tankedalsvej etableres jordvold som støjværn, for at sikre indendørs støjniveau i kontorer og liberale erhverv. Derudover muliggør jordvold anvendelse af overskudsjord. Støjværn her skal være beplantet og indgå i den landskabelige bearbejdning af den grønne bufferzone.

Forvaltningen skal gøre opmærksom på, at den vedlagte støjrapport er foreløbig og forvaltningen forventer at kunne vedlægge den endelige støjrapport, når planforslaget fremlægges i offentlig høring. Forvaltningen forventer ikke, at den endelig rapport ændrer på forholdene.

Lokalplanen åbner op for, at der kan etableres solenergianlæg på tagene, og på facader, hvis de integreres i facaderne.

*Miljøscreening/Miljørapport*
Som grundlag for beslutningen om at fremlægge kommuneplantillægget er der udarbejdet miljørapport for denne. Den indeholder beskrivelser og vurderinger af de mulige væsentlige miljøpåvirkninger, som vil kunne forekomme som følge af etablering af erhvervsområdet:

- Trafik, da en ændret anvendelse af planområdet fra videnserhverv til industri-, service- og tranporterhverv kan medføre øget lastbiltrafik i planområdet og på omgivende veje.

- Landskab, da kommuneplantillægget giver mulighed for byggeri til erhverv som lager-, transport- og industrivirksomhed herunder højlagre, der indebærer en væsentlig visuel ændring af det omkringliggende miljø i forhold til den gældende planlægning.

Miljørapporten konkluderer, at der kan forventes en mærkbar stigning i trafikken på Tankedalsvej i anlægsfasen. Når området er fuldt udbygget og dermed i drift, kan der forventes en kraftig forøgelse af trafikken på Tankedalsvej. Kolding Kommune har afsat midler til krydsombygning og er dialog med vejdirektoratet.

Rent visuelt vil området ændre karakter. I dag fremstår det som et harmonisk, grønt område uden enkeltstående visuelle kendetegn. Nugældende plangrundlag tillader bygningshøjder på 18 meter og tre bygninger med en højde på maksimalt 70 meter. Med industribygningerne i overensstemmelse med kommuneplantillæg 1 vil området fremstå som et markant industriområde.

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

*Politiske fokusområder m.m.*
Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområder i forhold til at skabe rammerne for et fremtidigt erhvervsområde med fokus på logistik og lagervirksomheder, som kan fastholde eksisterende virksomheder ved at sikre attraktive udviklingsmulighede, lige som det skaber forudsætningerne for tiltrække nye virksomheder.

*Plankategori*
Kommuneplantillæg og Lokalplan er kategoriseret som en A-planer jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslagene sendes i offentlig høring.

*Tidsplan*
Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet den 20. april 2021.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 8 uger. Denne høringsperiode anses for nødvendig, fordi:

- kommuneplantillægget vurderes at have principiel karakter.

Hvis der ikke er bemærkninger til forslagene, kan de godkendes endeligt ultimo juni 2021, alternativt bliver de fremlagt til endelig godkendelse august 2021.

## Bilag

Kommuneplantillæg 1_Miljøscreening_POL.pdf

Kommuneplantillæg 1_Miljørapport_POL.pdf

Kommuneplantillæg 1_2017-2029_POL.pdf

Lokalplan 0831-33_Miljøscreening_POL.pdf

Lokalplan 0831-33 ved Nova Boulevard_POL.pdf

# Punkt 2: Underskriftsark

18/87

## Resumé

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

## Sagen behandles i

Byrådet.