

DAGSORDEN 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, Poul Erik Jensen, Simon Rømer, Yrsa Mastrup

Indholdsfortegnelse

Opstart af planproces for friplejehjem ved Dyrehavegårdsvej.....	3
--	---

Punkt 1: 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 Seniorrådets 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 op startes en planproces for etablering af friplejehjem og mulighed for daginstitution ved Dyrehavegårdsvej.

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, besluttes.

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.

Plejhjemmets 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/primo 2023.

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