

# REFERAT Fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 28-05-2019

**Mødedato**           Tirsdag d. 28. maj 2019 kl. 16:30

**Mødested**           Byrådssalen

**Mødedeltagere**    Jørn Pedersen, Søren Rasmussen, Poul Erik Jensen, Elvis  
Comic, Jesper Elkjær, Karina Lorentzen (Fravær), Hans  
Holmer, Mølle Lykke Nielsen, Benny Dall, Merete Due Paarup, Ole  
Alsted, Jakob Ville, Birgitte Kragh, Eea Haldan Vestergaard, Simon  
Rømer

## **Indholdsfortegnelse**

Vedtagelse af lokalplan 1339-51 Skamlingsbanken med tilhørende kommuneplantillæg 16.....	3
Endelig vedtagelse af lokalplan 1013-12 Ved Skamlingvejen med tilhørende kommuneplantillæg 3:	7
Endelig vedtagelse af lokalplan 1013-13, Ved Tvedvej og kommuneplantillæg 34.....	10

# Punkt 1: Vedtagelse af lokalplan 1339-51 Skamlingsbanken med tilhørende kommuneplantillæg 16

19/10538

## Resumé

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan 1339-51 for Skamlingsbanken – et nationalt samlingssted, og forslag til kommuneplantillæg 16.

Lokalplanen sikrer plangrundlaget for opførelsen af et nyt besøgscenter, om- og udlægning af vej- og parkeringsarealer samt etableringen af en ny folkemødeplads på Skamlingsbanken.

Kommuneplantillægget indeholder et rammeområde samt en ny retningslinje. De hidtidige rammeområder reduceres således, at det tilbageværende areal svarer til området, hvor en realisering af projektet kræver lokalplanlægning. Hele projektområdet ved Skamlingsbanken udpeges med en lokal retningslinje i kommuneplanen.

Planerne er i overensstemmelse med Fredningsnævnets nye fredning for Skamlingsbanken.

Forslaget til lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 28. februar - 25. april 2019. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til væsentlige justeringer.

## Sagen behandles i

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

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 16 vedtages.

at lokalplan 1339-51 for Skamlingsbanken – et nationalt samlingssted vedtages med ændringsforslagene A-D som fremgår af sagsfremstillingen.

## Beslutning Fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 28-05-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

## Sagsfremstilling

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).

Byrådet vedtog den 29. januar 2019 at offentliggøre forslaget.

### *Baggrund og formål*

Baggrunden for lokalplan 1339-51 og tillæg 16 til Kommuneplan 2017-2029 er at sikre plangrundlaget for realiseringen af en udviklingsplan for Skamlingsbanken. Udviklingsplanen blev vedtaget i Byrådet den 8. april 2013.

Projektet indeholder bl.a. opførelse af et nyt besøgscenter på 500 m<sup>2</sup>, samt omlægning af vej og parkeringsarealer ved Højskamling, og etablering af en ny folkemødeplads.

Projektet er et samarbejdsprojekt mellem Skamlingsbankeselskabet, Fonden til opretholdelse af Klokkestaben og Kolding Kommune og er delvist finansieret af A.P. Møller Fonden. Der blev i 2016 gennemført en arkitektkonkurrence for udvikling af besøgscenter, landskab og formidling. Vinderprojektet er siden blevet viderebearbejdet.

### *Fredningen*

Fredningsnævnet har i maj 2019 vedtaget en ny fredning for et større område omkring Skamlingsbanken, som erstatter den tidligere fredning fra 1936.

Fredningsforslaget er fremsat af Kolding Kommune sammen med Danmarks Naturfredningsforening. Formålet er, udover at muliggøre en realisering af projektet, at sikre natur-, landskabs- og kulturhistoriske værdier for et større område på Skamlingsbanken.

### *Planforhold*

Lokalplanområdet udgør en del af Skamlingsbanken, herunder Højskamling, som er Sønderjyllands højeste punkt, 113 meter over havet.

Lokalplanen sikrer plangrundlaget for opførelsen af det nye besøgscenter, som erstatter for den hidtidige udstillingsbygning, om- og udlægning af vej- og parkeringsarealer samt etableringen af en ny folkemødeplads på Skamlingsbanken.

Lokalplanområdet er omfattet af fredningen for Skamlingsbanken, som beskytter landskabsværdier, udsigter, natur- og kulturhistoriske værdier og sikrer offentlighedens adgang.

Nye anlæg, tilstands- og anvendelsesændringer mv. i lokalplanområdet skal således både overholde lokalplanen og fredningen for Skamlingsbanken. Lokalplanen respekterer fredningens bestemmelser og indeholder kun yderligere lokalplanbestemmelser om landskabsværdier mv., når det er planlægningsmæssigt relevant.



*Afgrænsning af hhv. lokalplanområdet og fredning.*

### *Lokalplanens indhold*

Området udlægges til fritidsformål i form af rekreative og kulturelle aktiviteter som f.eks. friluftskoncerter og events, formidling, spejderaktiviteter, bevægelsesprægede aktiviteter og naturoplevelser, såvel som de anlæg, som er nødvendige for anvendelsen.

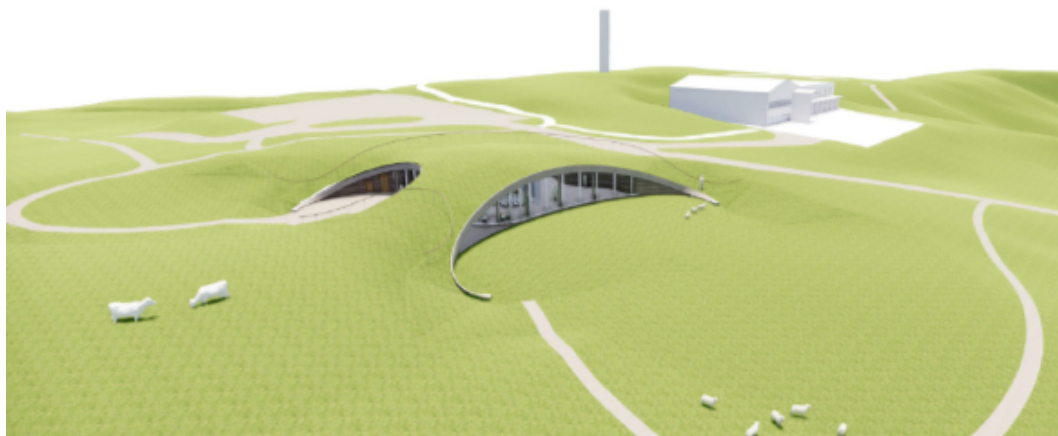
Lokalplanområdet opdeles i delområder i forhold til områdernes anvendelsesmuligheder og særlige hensyn:

- Delområde 1 - besøgscenter, restaurant, vejareal og fast parkering.
- Delområde 2 – folkemødeplads (til events)
- Delområde 3 – eventparkering.
- Delområde 4 - natur- og monumentområde.

Fra Skamlingsvej giver lokalplanen mulighed for flere vejadgange. Den ene (nuværende) giver adgang til bil- og cykelparkering ved Højskamling. Derudover, er der vejadgang til Folkemødepladsen og til en ny busparkeringsplads ved Skamlingsvej, samt mulighed for en ekstra ind-/udkørsel til event-parkering.

Besøgscenteret placeres på det sydøstligste hjørne af den nuværende parkeringsplads, på et areal, der allerede er berørt af anlæg. Her vil det ligge centralt, og udformes så den påvirker de vigtige udsigter i området mindst muligt. Bygningen vil indeholde toiletfaciliteter, café, undervisningslokale og introducere besøgende til Skamlingsbanken for området og lede dem ud i landskabet, hvor der etableres formidlingsspots og opholdssteder.

Placeringen og den landskabelige indpasning af besøgscentret vil medvirke til at skabe en mere tydelig landskabelig forbindelse mellem Højskamlingen og de sydligere højdedrag end i dag. Fra ankomstområdet vil dette i højere grad synliggøre, at Skamlingsbanken er en højderyg, og ikke en enlig bakke.



*Illustration af besøgscentret med Højskamling i baggrunden.*

Lokalplanen indeholder bestemmelser for til- og ombygninger af restaurationsbygningen, som skal gøre det muligt at opføre en ny bygning på samme sted i tilfælde af brand, stormskade, mv.

På Folkemødepladsen kan etableres en scene med græsarmering, så den ikke er visuelt dominerende i landskabet.

#### *Kommuneplantillæg 16*

Med kommuneplantillægget reduceres de hidtidige rammeområder for Skamlingsbanken, således at det tilbageværende område svarer til det areal, hvor en realisering af projektet kræver lokalplanlægning. Dermed er rammen i kommuneplantillæg 16 sammenfaldende med lokalplan 1339-51.

Desuden udlægges hele projektområdet omkring Skamlingsbanken med en lokal retningslinje i kommuneplanen. Projektområdet er større end rammeområdet, og omfatter det meste af fredningens område. Projektet indeholder således, udover besøgscentret, folkemødepladsen mv. også en række mindre "spots"; rekreative faciliteter i landskabet til picnic, undervisning mv., som ligger uden for ramme-/lokalplanområdet. Disse vil blive vurderet særskilt i forhold til planlovens landzonebestemmelser og kommuneplanens retningslinjer. Det betyder, at realisering af disse forventeligt vil kræve landzonetilladelse.

Formålet med retningslinjen er at udpege projektområdet, hvor der skal arbejdes for en styrkelse af rekreative, undervisningsmæssige og kulturelle aktiviteter, som knytter sig til områdets kulturhistoriske funktion. Endvidere skal natur- og landskabsværdierne i området styrkes, videreudvikles, og formidles. Hvor byggeri og anlæg tillades skal det besidde høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med områdets natur- kultur- og landskabsværdier prioriteres højt.

#### *Miljøvurderingen*

Der er foretaget en miljøscreening, hvor Kolding Kommune har vurderet, at planerne ikke har væsentlige påvirkning på miljøet, som skal undersøges nærmere i en miljørapport.

Screeningen viser, at lokalplanen vil resultere i nogle få sandsynlige miljøpåvirkninger, der dog vurderes ikke at være væsentlige.

#### *Hørings svar/Indsigelser*

Forslaget til lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 28. februar - 25. april 2019. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 høringssvar fra hhv. Miljøstyrelsen (medfører ingen ændringer) og en nabo (medfører enkelte justeringer). Desuden har forvaltningen selv fundet anledning til at foretage nogle justeringer i planen.

#### *Ændringsforslag*

Ændringsforslag	Fra	Til
A – på side 6 Bestemmelser og kortbilag)	§ 5.3 Der må etableres maksimalt to sekundære overkørsler til eventparkering i delområde 3, som vist på kortbilag 3.	§ 5.3 Der må etableres en sekundær overkørsel til eventparkering i delområde 3, som vist på kortbilag 3. <i>(Desuden tilsvarende tilretning af kortbilag 3, side 28)</i>
B – på side 14 (redegørelse)	Desuden gives der mulighed for at etablere overkørsler til eventparkeringsområdet i delområde 3 til brug ved større events.	Desuden må etableres en sekundær overkørsel i delområde 3 som anvist. Overkørslen er kun til brug ved større events, og kan kræve særlige foranstaltninger ift. trafiksikkerhed.
C – på side 5 (bestemmelser)	§ 2.3 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse i det omfang de er beskrevet i bestemmelserne (bonusvirkning).	§ 2.3 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse, anlæg og matrikulære ændringer i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse i det omfang de er beskrevet i bestemmelserne (bonusvirkning).
D – på side 8 (bestemmelser)	§ 8.3 Tekniske bygningsdele som ventilation, klimaanlæg, mv. skal integreres i bygningen så de ikke fremstår synlige over taget. Værn til færdsel på taget er undtaget.	§ 8.3 Tekniske bygningsdele som ventilation, klimaanlæg, mv. skal integreres i bygningen så de ikke fremstår synlige over taget. Værn til færdsel på taget er undtaget.

## Bilag

Lokalplan 1339-51 - Skamlingsbanken - Vedtagelse.pdf

Kommuneplantillæg 16 - Vedtagelse.pdf

Skematisk oversigt over høringssvar

## **Punkt 2: Endelig vedtagelse af lokalplan 1013-12 Ved Skamlingvejen med tilhørende kommuneplantillæg 33**

19/6423

### **Resumé**

Forslaget til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden 28. februar 2019 – 25. april 2019. Ved indsigelsesfristens udløb havde By- og Udviklingsforvaltningen modtaget én indsigelse. Indsigelsen har ikke givet anledning til ændringsforslag fra forvaltningens side. Bygherrens rådgivere er kommet med et ønske vedrørende udvidelse af et byggefelt, som har givet anledning til et ændringsforslag.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af forslag til lokalplanen er blevet påklaget til klagenævnet. Klagen har ikke opsættende virkning.

### **Sagen behandles i**

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

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 33 vedtages,

at lokalplan 1013-12 Ved Skamlingvejen – et etageboligområde vedtages med det ændringsforslag, som fremgår af sagsfremstillingen.

### **Beslutning Fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 28-05-2019**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

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).

Byrådet vedtog den 26. februar 2019 at offentliggøre planforslagene.

#### *Politiske fokusområder m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets udvalgs politik i forhold til bosætning og giver mulighed for ca. 210 nye boliger.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til bebyggelsens karakter og identitet. Arkitekturteamet har været inddraget i dialog med bygherrens arkitekter. De af Arkitekturteamet fremhævede kvaliteter i projektet er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser, f.eks. gradvis aftrapning af bygningshøjden og variation i facadematerialer.

#### *Planforhold*

Lokalplanen afløser lokalplan 1013-11 fra 2008, som giver mulighed for op til 12 etageboligbebyggelser sammensat parvist i op til 15 etager, med i alt 140 boliger.

Kommuneplantillæg 33 udarbejdes for at imødekomme ønskerne om højere bebyggelsesprocent og mindre omfang af fælles opholdsarealer i området.

#### *Kommuneplantillæggets indhold*

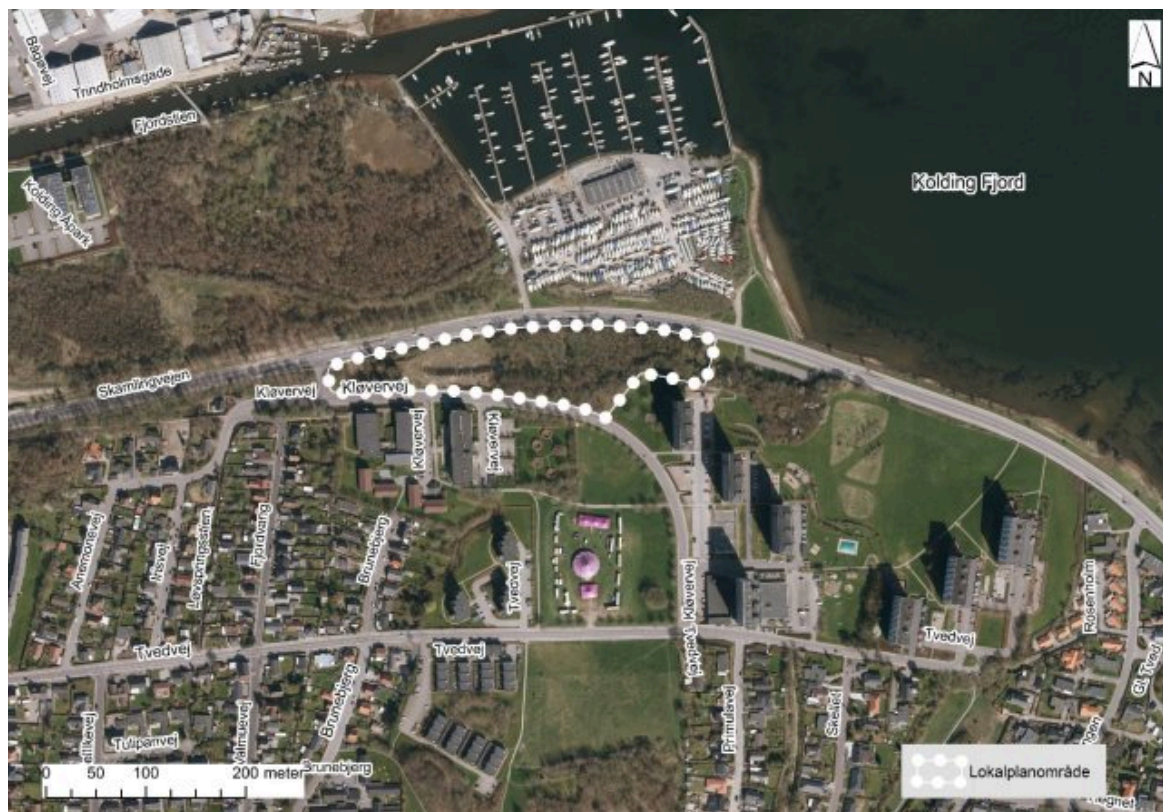
I kommuneplantillægget udskilles et nyt rammeområde 1013-B2, som er sammenfaldende med området omfattet af lokalplanen. Rammeområdet udlægges til etageboligbebyggelse med en maksimal bygningshøjde op til 15 etager og 48 meter, og med en maksimal bebyggelsesprocent på 100 - en ændring fra 75.

Krav til opholdsarealer reduceres med kommuneplantillægget til 50% af etagearealet, som er den generelle bestemmelse gældende for hele kommunen.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger udlæg af området til et etageboligområde i byzone og giver mulighed for at opføre 4 punkthuse på op til 15 etager.

Punkthusene skal placeres tilbagetrukket fra Skamlingvejen ved foden af en skråning mod Kløvervej. Skråningen mod syd udnyttes til at skabe terrasser og plateauer til ophold indpasset i den eksisterende beplantning, som bevares i videst mulig omfang. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skamlingvejen.



Området for lokalplan og kommuneplantillæg vist på et luftfoto.

For at sikre en samlet helhed i området indeholder lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens placering samt hvilke materialer, der kan anvendes i bebyggelse i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen. Der er derfor i lokalplanen redegjort for mulig påvirkning af oplevelsen af kystlandskabet, og der er udarbejdet visualiseringer af den fremtidige bebyggelse.

Lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Skamlingvejen. Lokalplanen stiller derfor krav om etablering af støjafskærmning.

### Høringssvar

Forslag til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden 28. februar 2019 – 25. april 2019. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget tre høringssvar, herunder én indsigelse. Efterfølgende er bygherrens rådgivere kommet med et ønske om ændring af lokalplanen.

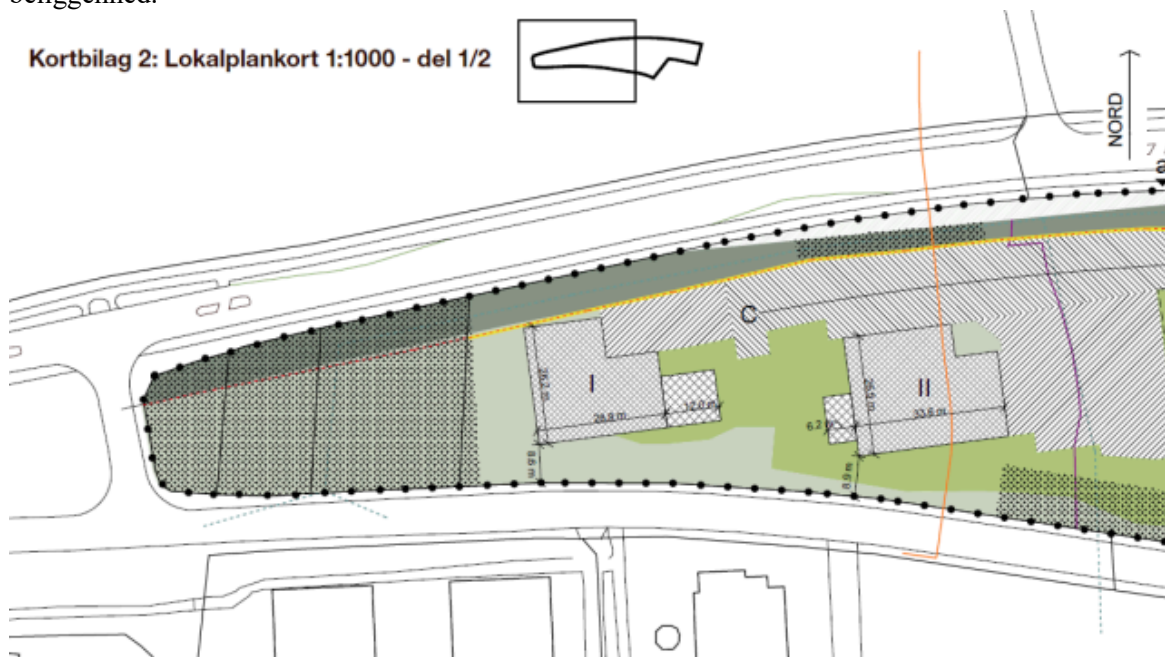
Banedanmark har i sit høringssvar oplyst, at man ikke har bemærkninger til planforslagene.

Dansk Gas Distribution har i sit høringssvar orienteret om, at de på tværs af lokalplanområdet har en naturgasdistributionsledning, som skal respekteres. Realisering af lokalplanen forudsætter, at der kan indgås aftale mellem ledningsejeren og bygherren om omlægning af ledningen. Bygherrens rådgivere oplyste, at de er i dialog med Dansk Gas Distribution desangående.

En beboer fra Kløvervej 27, sydøst for lokalplanområdet, har gjort en indsigelse mod planlægningen. Indsigelsen begrundes i en bekymring for, at det nye byggeri vil ødelægge udsigten og det eksisterende boligområde med grønne arealer. Indsigelsen er vedlagt som bilag. I forbindelse med indsigelsen skal forvaltningen henlede opmærksomheden på, at lokalplanområdet i forvejen er udlagt til etagebebyggelse i en gældende lokalplan.

Bygherrens rådgivere er kommet med et ønske om udvidelse af det østligst beliggende byggefelt i lokalplanområdet med 2,5 meter mod øst. Forvaltningen vurderer, at ønsket kan imødekommes uden at der skal gennemføres supplerende høring eller miljøvurdering af planforslaget. Vurderingen begrundes i, at der alene er tale om en mindre justering, uden forøgelse af tilladt etageareal, og at ændringen ikke forventes at have betydning for naboejendomme grundet byggefeltets beliggenhed.

Kortbilag 2: Lokalplankort 1:1000 - del 1/2



Det østligste byggefelt, som ønskes udvidet mod øst med 2,5 meter vist på kortbilag 2 til lokalplanen.

#### Ændringsforslag

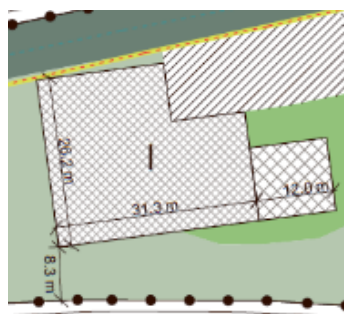
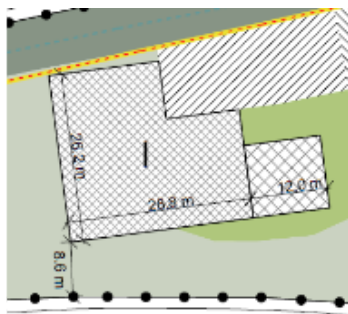
På baggrund af ovenstående ønske fra bygherrens rådgivere anbefaler forvaltningen følgende ændringsforslag til lokalplanen.

#### Ændringsforslag

Fra

Til

på side 28, Kortbilag 2



#### Klage

Afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering af forslag til lokalplanen er blevet pålagt til klagenævnet. Forvaltningen har herefter afgivet bemærkninger til klagen. Det er forvaltningens opfattelse, at samtlige emner, som klageren gør opmærksom på (dvs. påvirkning af flagermus, skyggepåvirkning, vindturbulens, indbliksgener, støj, trafik og bebyggelsesprocent), er blevet tilstrækkeligt behandlet i miljøscreeningsarbejdet. Klagen har ikke opsættende virkning.

#### Bilag

Indsigelse

## **Punkt 3: Endelig vedtagelse af lokalplan 1013-13, Ved Tvedvej og kommuneplantillæg 34**

16/1982

### **Resumé**

Ejeren af Tvedvej 145 har udarbejdet bebyggelsesplan for 35 nye boliger placeret øst for højhusene mellem Tvedvej og Skamlingvejen. Gennemførelsen af projektet forudsætter vedtagelse af en lokalplan for området, da der ikke er en eksisterende lokalplan, og en justering af kommuneplanrammerne vedr. omfanget af det ubebyggede grønne areal.

Forslaget til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden 4. marts 2019 – 29. april 2019. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 9 hørings svar.

Hørings svarene har ikke givet anledning til ændringer.

### **Sagen behandles i**

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

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kommuneplantillæg 34 vedtages uden ændringer,

at Lokalplan 1013-13, Ved Tvedvej – et boligområde vedtages uden ændringer.

### **Beslutning Fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 28-05-2019**

Forslaget indstilles til godkendelse med den justering, at der med henblik på at imødekomme indsigelserne om indbliksgere og skygger sker tilpasning af lokalplanens byggemuligheder, så de 2 midterste 4-etagers bygninger reduceres til 3 etager. Desuden skal østvendte vinduer i disse 2 bygninger og den yderste 4 etagers bygning placeres som højsiddende vinduer fra 2. etage og opefter.

### **Sagsfremstilling**

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).

*Politiske fokusområder m.m.*

Helhedsplanen understøttes ved at etablere nye attraktive boliger tæt på bymidten.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på materiale af høj standard og landskabsmæssig arkitektonisk sammenhæng mellem bebyggelse og det grønne område mellem Tvedvej og Kolding Fjord.

*Baggrund og formål*

Lokalplanens baggrund er grundejerens ønske om at etablere nye boliger i form af tæt-lav boliger og etageboliger i op til 4 etager. Lokalplanen giver mulighed for op til 35 boliger, der tilpasses det skrånende terræn.

*Planforhold*

Der er ikke lokalplan for området. Arealet er omfattet af kommuneplan 2017 – 2029's rammeområde 1013-B1. Rammen om, at fælles opholdsareal skal udgøre minimum 70% af områdets areal er dog ikke overholdt. Derfor forudsætter lokalplanen et tillæg til kommuneplanen.

*Lokalplanens indhold*



Området er i dag ubebygget og skrånere fra Tvedvej ned til Skamlingvej. Der planlægges opført 35 boliger. På den højeste sydlige del udgør bebyggelsen tæt-lav boliger i maksimum 2 etager og i den lave del ned mod Fjorden etageboliger i op til 4 etager.

Bebyggelsen udformes med ensidig eller asymmetrisk taghældning på den laveste del og med mulighed for flade tage på 4 etages bebyggelse. Facader vil fortrinsvis fremstå i blank mur eller fremstå pudset eller beklædt med skifer eller fiberbeton.

Området bliver således en overgang fra den lave villabebyggelse mod øst til højhusbebyggelsen med vest. Fælles opholdsarealer placeres mod øst op mod den lave nabobebyggelse.

Vejadgang sker fra Tvedvej via adgangsvejen til højhusenes parkering. Parkeringsnormen er fastsat til 1 parkeringsplads pr. bolig etableret som fællesparkering.

Bebyggelsen er "huludfyldning" i henhold til planlovens bestemmelser, hvilket betyder, at vejledende grænser for facadestøj kan overholdes mod nord.

#### *Hørings svar*

Forslag til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden 4. marts 2019 – 29. april 2019. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 9 hørings svar.

Hørings svarene kan grupperes i flere forskellige grupper:

#### *Beboer grupperne*

Beboere i Strandparken (Højhusene specielt Blok C) (inkl. ejer) anfører, at bebyggelsen forringer udsigten, specielt for de nederste etager i blok C. Heudover betyder den lave parkeringsnorm, at bebyggelsens parkeringspladser risikerer overbelastning.

Beboere ved Vangen har fokus på, at ud over udsigten vil der her være skyggepåvirkning, specielt i eftermiddagstimer. Boligerne får et værditab.

Beboere ved Tvedvej og Rosenholm: Her er det primært udsigten, der forringes, som er det store problem. Det er også et gennemgående synspunkt, at en evt. bebyggelse her burde have karakter af tæt-lav bebyggelse som den eksisterende

bebyggelse mod øst. Boligerne får et værditab.

Forvaltningen vurderer, at generne er reelle, og at det kan påvirke ejendomsværdien. Specielt er påvirkningen af skygge samt muligt indblik en påvirkning af de to nordlige naboer på Vangen. Det påpeges dog, at området hele tiden har været udlagt til boligformål. At området er udlagt til byudvikling betyder, at eksisterende bebyggelse i yderste række må acceptere ny bebyggelse i området. Det vurderes desuden, at tætheden i bebyggelsen er rimelig, den bynære beliggenhed taget i betragtning. Lokalplanlægning er erstatningsfri regulering som udgangspunkt. Intentionen er at skabe en overgang mellem højhusbebyggelsen og parcelhuskvarteret. Parkeringsnormen er som i lignende byggerier.

#### *Andre gennemgående synspunkter*

Fælles gennemgående anke er, at et stort fælles grønt område forsvinder. Endvidere bekymringer for forøget trafik og vindtragter gennem bebyggelsen.

Forvaltningen vurderer ikke, at trafik eller vindtragter vil give store problemer. Det påpeges også, at der fortsat vil være et stort grønt areal mellem højhusene og fjorden.

#### *Uafklarede forhold*

Flere indsigelser peger på, at lokalplanen ikke har et tilstrækkeligt detaljeringsniveau, at vejadgangen er uafklaret og manglende redegørelse for byggeri i kystnærhedszone.

Forvaltningen vurderer, at der er redegjort for byggeri i kystnærhedszonen i lokalplanens redegørelse, og at detaljeringsniveauet i forhold til byggeriets design og udseende svarer til Kolding Kommunes detaljeringsniveau i lokalplanfasen. Vejretsspørgsmålet betragtes som et privatretligt spørgsmål. Det anses ikke som hensigtsmæssigt at skabe en løsning med adgang fra Skamlingvejen, som er en overordnet vej.

I den skematiske oversigt over høringssvar findes en mere detaljeret gennemgang af høringssvarerne.

I offentlighedsfasen har Planafdelingen holdt møde med naboerne. Referat med hovedpunkter indgår i det samlede bilag med indsigelser. Herudover indgår en kopi af en beboergruppes henvendelse til Erhvervsstyrelsen – primært vedr. bebyggelse i kystnærhedszone.

Repræsentanter fra Plan-, Bolig- og Miljøudvalget har endvidere (på tidspunktet for udsendelse af denne dagsorden) planlagt møde med repræsentanter for naboer til den foreslåede nye bebyggelse.

## **Bilag**

skematisk oversigt over høringssvar lokalplan 1013-13 og kommuneplantillæg 34 (Gemt automatisk).pdf

Indsigelser 1013-13 og Kommuneplantillæg 34.pdf

samlet forslag.pdf

Kommuneplantillæg 34\_forslag.pdf