

# REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 18-04-2017

**Mødedato**           Tirsdag d. 18. april 2017 kl. 13:00

**Mødested**           Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

**Mødedeltagere**    Poul Erik Jensen, Asger Christensen, Jesper Elkjær, Knud Erik  
Langhoff, Mølle Lykke Nielsen, Eea Haldan Vestergaard  
(Fravær), Benny Dall

## Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afd. 134/01, Den Almennyttige An	4
Ansøgning om særlige udlejningskriterier i afdeling 10, Vestager Almind - Boligselskabet Kolding.	7
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 44 og lokalplan 0813-72 Ved Lykkegårdsvej - et offentli	10
Endelig vedtagelse af lokalplan 0643-12 Ved Koldingvej i Vester Nebel – et boligområde.....	16
Endelig vedtagelse af lokalplan 0221-33 med tilhørende kommuneplantillæg 63.....	20
Lokalcenter i lokalplan 1018-21, Dalby.....	24
Synopsis for lokalplan 0911-12 Ved Stenderupvej - et haveboligområde.....	26
Synopsis for lokalplan 0814-12 ved El-vej.....	31
Orientering om borgerplanen i Lunderskov.....	34
Orientering om borgerplanen i Vamdrup.....	36
Oprettelse af velfærds faciliteter på Merkurvej 27D, 6000 Kolding.....	38
Dispensation - Hejls Landevej 24, Hejls.....	43
Blå, Grøn Søndergade.....	46
Anlægsregnskaber for 2016 for Plan- og Boligudvalget. Igangværende projekter og afsluttede proje	48
Bevillingsstatus pr. 28. februar 2017 for Plan- og Boligudvalget.....	50
Deltagelse i aktiviteter.....	52
Orienteringspunkter.....	53
Orientering fra formanden.....	54

## **Punkt 1: Lukket**

17/4175

## **Punkt 2: Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afd. 134/01, Den Almennyttige Andelsboligforening Grønnevangen**

17/3779

### **Resumé**

Bovia har den 27. februar 2017 på vegne af Den Almennyttige Andelsboligforening Grønnevangen (Grønnevangen) fremsendt helhedsplan med skema A til renoveringsprojekt i afdeling 134/01 til kommunens godkendelse. Planen indeholder ligeledes en kapitaltilførsel, hvor det forudsættes, at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at helhedsplan med skema A godkendes med tilladelse til lånoptagelse, lejeforhøjelse og væsentlige forandringer af boligorganisationens ejendom,

at der meddeles tilsagn om kapitaltilførsel på 100.000 kr., der udbetales som et rente- og afdragsfrit lån som led i helhedsplanen,

at kapitaltilførslen finansieres af de 2 mio. kr., der er afsat til renovering (kapitaltilførsel) i 2017,

at der stilles kommunegaranti for såvel de støttede som ustøttede realkreditlån under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder 50% regaranti for de støttede realkreditlån,

at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B og C, såfremt der ikke forekommer væsentlige ændringer/overskridelser.

### **Sagsfremstilling**

Bovia har på vegne af Den Almennyttige Andelsboligforening Grønnevangen (Grønnevangen) ansøgt om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afdeling 134/01, beliggende Solsikkehaven 2 - 68, 6000 Kolding. Afdelingen dækker over 33 familieboliger opført som tæt-lavt byggeri i 1996, og der findes kun denne ene afdeling under boligorganisationen.

Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte i henhold til almenboliglovens § 91 samt fondens regulativ om denne støtteordning. Det er en forudsætning for støtten, at der udarbejdes en helhedsplan, og at beliggenhedskommunen garanterer for de optagne lån. Efter kommunens behandling af skema A videresendes Byrådets indstilling til Landsbyggefonden, og det er således fonden, der giver tilsagn og ikke kommunen. Efter fondens tilsagn indhenter boligorganisationen tilbud på byggearbejderne, og der udarbejdes derefter skema B-ansøgning. Hvis skema B ikke eller kun på uvæsentlige punkter afviger fra det materiale, der har dannet grundlag for fondens tilsagn, kan kommunen godkende det fremsendte projekt med bindende virkning for Landsbyggefonden. Forvaltningen kan bemyndiges til at godkende skema B og C, hvis der ikke forekommer ændringer, eller hvis der kun forekommer mindre ændringer, f.eks. under nogle få procents stigning i forhold til det godkendte skema A. Væsentlige ændringer eller overskridelser af budgettet skal forelægges Landsbyggefonden til endelig afgørelse, og det vil være fonden, der endeligt afgør, om en sag skal godkendes.

Helhedsplanen omhandler en 20 år gammel og meget kompliceret sag om byggesvigt, hvor byggeskadefonden tidligere har afvist sagen, idet den daværende administrator for boligorganisationen ikke rettidigt har sørget for at gøre krav gældende overfor håndværkere og teknikere vedrørende de af Byggeskadefonden konstaterede fejl og mangler i forbindelse med 5-års eftersynet i afdelingen. Herved mistede afdelingen rettighederne til at få sagen dækket via Byggeskadefonden i garantiperioden, som er på 20 år fra afleveringen af byggeriet. Landsbyggefonden har meddelt, at fonden tidligst kan gå ind i en renoveringsstøttesag i 2016 når byggeriet er 20 år gammelt, og Byggeskadefondens "normale" garantiperiode er udløbet, hvorfor afdelingen i perioden frem til gennemførelsen af nærværende renoveringssag kun er blevet vedligeholdt i nødvendigt omfang for at sikre en forsvarlig drift.

Afdelingen har via sin advokat kørt en retssag mod den tidligere administrator – en sag som desværre har taget så lang tid, at afdelingen senere tabte sagen grundet forældelse. Afdelingen havde dog indgået en suspensionsaftale med afdelingens advokat som betød, at såfremt afdelingen tabte sagen mod den tidligere administrator grundet forældelse, kunne

afdelingen køre sagen videre mod advokatfirmaet som følge af det langstrakte sagsforløb. I 2012 indgik afdelingen et forlig med advokatfirmaets forsikringsselskab, og afdelingen modtog i den forbindelse et samlet erstatningsbeløb på 3.995 mio. kr. En del af dette beløb er brugt til at gennemføre et prøvefelt for genopretningen i en af afdelingens boliger mens restbeløbet af erstatningen på ca. 1 mio. kr. vil indgå i finansieringen af nærværende renoveringssag. Desuden kan det oplyses, at Landsbyggefonden har været med på "sidelinjen" under hele forløbet og har godkendt det indgæede forlig.

Efter en levetid på kun ca. 20 år er det således nødvendigt at renovere afdelingen Solsikkehaven. Helhedsplanen er udarbejdet for at rette op på en række byggesvigt og indeholder renovering af tag, facader, vinduer, regnvandsledning, tekniske installationer samt ombygning af fælleshuset til en ny bolig. Endvidere etableres der etageadskillelse i de højloftede rum i nogle af boligtyperne med deraf følgende udvidelse af boligarealet.

Mere konkret dækker renoveringsprojektet bl.a. over nyt tag på alle huse, hvor den gamle tagbelægning fjernes og loftet efterisoleres. De gamle facader i træ fjernes og der monteres facader i naturskiffer, ligesom alle døre og vinduer udskiftes. I 3- og 4-værelses boligerne udskiftes de fugtskadede gulve og der etableres nye etageadskillelser, vægge og lofter. El- og VVS-dele renoveres og der etableres små ventilationsanlæg i hver bolig, ligesom øvrige tekniske installationer opgraderes. Udearealerne reetableres efter at håndværkerne har været i gang og skurerne renoveres. Såfremt det er muligt, vil der blive indarbejdet et LAR-projekt da regn- og spildevand i fremtiden skal adskilles. Efter ønske fra afdelingsbestyrelsen er det desuden planen at ombygge fælleshuset til en bolig, hvilket indebærer en renovering af det eksisterende køkken og badeværelse samt nye etageadskillelser, vægge og lofter.

Når renoveringen er gennemført og afsluttet er det planen at boligorganisationen Grønnevangen skal nedlægges og overtages af AAB Kolding. Kommunen skal ikke godkende sammenlægninger af afdelinger eller boligorganisationer og dermed heller ikke opløsning af en boligorganisation, hvis formålet er en sammenlægning.

Renoveringsprojektet medfører at det bliver nødvendigt at genhuse beboerne i de 20 boliger som ombygges med nye etageadskillelser. Bovia har oplyst at alle beboere vil blive varslet mindst 3 måneder før de skal genhuses, ligesom der vil blive tilknyttet en fast genhusningskonsulent som skal sikre, at der bliver taget hånd om hver enkelt beboer igennem hele processen. Boligorganisationen betaler alle rimelige udgifter forbundet med beboernes genhusning.

Boligorganisationen har i forbindelse med helhedsplanen udarbejdet en informationskrivelse til beboerne som konkret beskriver indholdet af helhedsplanen og de huslejemæssige konsekvenser. Helhedsplanen blev efterfølgende godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 9. februar 2017.

Der er udarbejdet et samlet anlægsbudget for renoveringen på ca. 29,1 mio. kr., og med nedenstående fordeling mellem støttede og ustøttede beløb:

Støttede ca. 26,3 mio. kr.

Ustøttede ca. 2,8 mio. kr.

I alt ca. 29,1 mio. kr.

Landsbyggefonden har udmeldt en økonomisk skitse for den samlede plan, hvor formålet er at sikre at huslejen i afdelingen holdes på et niveau, hvor boligerne fortsat kan udlejes. De forudsatte/forventede finansieringselementer omfatter bl.a. ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, kapitaltilførsel via 1/5-ordningen samt de resterende midler fra forligerstatningen.

#### *Garanti for støttede- og ustøttede lån*

Til finansiering af planen forventes der optaget støttede lån for ca. 26,3 mio. kr. samt ustøttede lån for ca. 1,3 mio. kr. Den øvrige finansiering opnås gennem finansieringselementerne i den udmeldte finansieringsskitse jf. ovenstående.

For de støttede lån gælder det, at kommunen skal påtage sig en garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Landsbyggefonden påtager sig en forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af et eventuelt tab som følge af garantien (regaranti). I forbindelse med finansieringen af de ustøttede arbejder som gennemføres sammen med landsbyggefondssagen, kan kommunen jf. almenboliglovens § 98 stk. 1 yde garanti for ekstraordinære renoveringsarbejder. Der ydes ikke regaranti fra fonden til denne garanti. Kommunegarantierne fastlægges endeligt af den långivende kreditforening når projektet er afsluttet, og det er ikke usandsynligt at kommunegarantien vil udgøre 100% for så vidt angår de ustøttede lån. Garantierne påvirker ikke kommunens låneramme.

#### *Kapitaltilførsel*

Den samlede plan forudsætter desuden en kapitaltilførsel til afdelingen på i alt 500.000 kr., hvor kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet hver bidrager med 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Kommunes bidrag til 1/5-dels ordningen udgør et rente- og afdragsfrit lån på 100.000 kr., som forventes at forfalde til betaling i løbet af 2017.

Der er i kommunens budget afsat 2 mio. kr. til kapitaltilførsel i 2017. Der er indtil videre disponeret ca. 300.000 kr. til andre renoveringsprojekter.

Det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune stiller garantier som beskrevet ovenfor, og at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen til kapitaltilførsel.

#### *Huslejekonsekvenser*

På trods af at renoveringsprojektet gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden skal en mindre del af omkostningerne dækkes af beboerne gennem huslejen. Den samlede skitse indebærer således en forventet huslejestigning på mellem 3–11 %, hvilket dækker over en generel huslejestigning som følge af de fælles renoveringstiltag for alle boligerne, ligesom huslejen reguleres yderligere i de boliger som får ekstra kvadratmeter på de indskudte etager, samt ombyggede køkken- og toiletfaciliteter.

Eksempler på huslejekonsekvenser for de forskellige boliger fremgår af nedenstående skema:

<b>Boligtype og renoveringsomfang</b>	<b>Gns. M<sup>2</sup> før</b>	<b>Gns. M<sup>2</sup> efter</b>	<b>Gns. husleje pr. måned før</b>	<b>Gns. Husleje pr. måned efter</b>	<b>Stigning i pct.</b>
<b>Type A</b> – Fælles renoveringstiltag + ny indskudt etage	86-89 m <sup>2</sup>	96-100 m <sup>2</sup>	5.983 kr.	6.212 kr.	Ca. 4 %
<b>Type B (stue)</b> – Fælles renoveringstiltag	69-70 m <sup>2</sup>	69-70 m <sup>2</sup>	5.018 kr.	5.169 kr.	Ca. 3 %
<b>Type B (1. sal)</b> – Fælles renoveringstiltag	75-76 m <sup>2</sup>	75-76 m <sup>2</sup>	4.018 kr.	4.139 kr.	Ca. 3 %
<b>Type C</b> – Fælles renoveringstiltag + ny indskudt etage + køkken/gæstetoilet	90 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	6.099 kr.	6.782 kr.	Ca. 11 %
<b>Type D</b> – Fælles renoveringstiltag	66-67 m <sup>2</sup>	66-67 m <sup>2</sup>	5.019 kr.	5.170 kr.	Ca. 3 %

Der er tale om beskedne huslejestigninger beregnet pr. m<sup>2</sup>, da de primære huslejestigninger skyldes forøgelsen i antallet af m<sup>2</sup>.

#### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

#### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Forslaget indstilles til godkendelse.

# **Punkt 3: Ansøgning om særlige udlejningskriterier i afdeling 10, Vestager Almind - Boligselskabet Kolding**

17/1685

## **Resumé**

Boligselskabet Kolding har ansøgt Kolding Kommune om indgåelse af aftale om særlige udlejningskriterier i afdeling 10, Vestager, Almind jf. almenboliglovens § 60. Aftalen sigter på at give borgere med en tilknytning til området fortrinsret til 75% af boligerne i afdelingen.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der indgås en 4-årig aftale om særlige udlejningskriterier, som foreslået. Aftalen er gældende for maksimal 75% af de ledige boliger i afdelingen.

## **Nyt forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at det på baggrund af en afvejning mellem de forskelligrettede hensyn som fremgår af sagsfremstillingen besluttet hvorvidt der skal indgås en 4-årig aftale om særlige udlejningskriterier til 75% af boligerne i afdeling 10, Vestager Almind skal godkendes,

at der tages en principiel politisk drøftelse af hvorvidt sådanne aftaler fremadrettet skal godkendes, herunder hvilke forhold der tillægges afgørende betydning.

## **Sagsfremstilling**

Boligselskabet Kolding har ved henvendelse af 24. januar 2017 ansøgt Kolding Kommune om indgåelse af aftale om særlige udlejningskriterier for afdeling 10, Vestager 3-95 i Almind.

En aftale som den foreslåede har hjemmel i almenboliglovens § 60 og kriterierne som fastlægges ved aftalen suspenderer derved de normale udlejningsregler, hvilket vil sige den almindelige venteliste.

Aftalen kan maksimalt omfatte 100% af de ledige familieboliger i afdelingen afhængig af omfanget af den kommunale anvisningsret. Kolding Kommune har i henhold til den indgåede anvisningsaftale med boligorganisationerne anvisningsret på op til 25% af boligerne, hvorfor der ansøges om fleksible udlejningskriterier for 75% af boligerne i afdelingen efter følgende kriterier:

1. For at kunne få tildelt en bolig i afdeling 10, skal man optages på en særlig venteliste i Boligselskabet Kolding. Boligerne administreres og udlejes af Boligselskabet Kolding.
2. Personer der er bosiddende i Almind, postnummer 6051, og Viuf, postnummer 6052, eller har familiemæssig tilknytning til dette område i form af børn eller forældre, har fortrinsret til boligerne.
3. Når en bolig er ledig udlejes boligen ved først at tilbyde boligen til bosiddende medlemmer i afdeling 10, der er aktive på ventelisten. Derefter udlejes boligen til boligsøgende på den særlige venteliste for afdeling 10 i forhold til opskrivningstidspunktet.
4. Findes der ikke medlemmer på afdeling 10 venteliste, der ønsker den ledige bolig, udlejes der til ansøgere, der er opført på den almindelige venteliste, og udlejningen sker i disse tilfælde på normale vilkår.

Som begrundelse for ønsket om særlige udlejningskriterier i afdelingen anfører Boligselskabet Kolding, at det er et stort ønske fra boligselskabet, beboerne og borgerforeningen i Almind, at de foreslåede kriterier godkendes for derved at

forbedre mulighederne for at borgere i Almind og omegn kan blive boende i området ved f.eks. salg af deres nuværende bolig eller ved ønsket om tilbageflytning til området.

Når en aftale om udlejning efter særlige kriterier indgås samtidig med at kommunen benytter sin anvisningsret, får det indflydelse på mængden af boliger som kan udlejes efter den almindelige venteliste, ligesom aftalen må ikke hindre kommunen i at løse sine boligsociale opgaver for boligsøgende med et akut boligbehov.

Aftalen kan maksimalt indgås for en 4-årig periode og tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse. Der gælder ingen begrænsninger for de aftaler, der indgås. Aftalerne skal dog overholde internationale aftaler og konventioner om racediskrimination og menneskerettigheder, som Danmark har ratificeret, og nationale regler om forbud mod forskelsbehandling på grund af race. Det vil altså sige at der ikke kan indgås aftaler som negativt afgrænser bestemte grupper fra at få anvist en bolig.

Forvaltningen vurderer at aftalen er i overensstemmelse med gældende regler på området, ligesom aftalen ikke er til hindre for at kommunen kan løse sine boligsociale opgaver, idet den kommunale anvisningsret på op til 25% af boligerne bibeholdes og vil blive anvendt efter behov.

I henhold til delegerings- og kompetencefordelingsplanen er det Plan- og Boligudvalget der har kompetencen til at godkende nye aftaler om fleksible udlejningskriterier.

### **Tilføjelse til sagsfremstilling**

Det er ikke muligt entydigt at fastslå konsekvenserne af en eventuel godkendelse af de ansøgte særlige udlejningskriterier i afdeling 10, da disse afhænger af den lokale efterspørgsel efter boligerne.

Konsekvenserne af aftalen vil således afhænge af i hvilket omfang der findes personer, bosiddende i Almind og Viuf eller som har en familiemæssig tilknytning til områderne, som ønsker en bolig i den pågældende afdeling. Såfremt der inden for den foreslåede fortrinsberettigede personkreds findes et større antal borgere som ønsker en bolig i afdelingen, vil dette potentielt kunne medføre, at andre boligsøgende uden tilknytning til området kan blive afskåret fra at få en bolig i afdelingen. Til trods for at formålet med aftalen ikke er at afskære personer uden tilknytning til området fra at få en bolig i afdelingen, kan dette i sagens natur blive konsekvensen af at give andre boligsøgende med en tilknytning til området en fortrinsret til boligerne.

I det omfang der ikke inden for den fortrinsberettigede personkreds findes boligsøgende, som ønsker en bolig i afdelingen, er aftalen ikke til hinder for at andre boligsøgende kan få en bolig i afdelingen via den almindelige venteliste. I dette tilfælde kan der dog stilles spørgsmålstegn ved formålet og nødvendigheden af en sådan aftale.

Såfremt det derfor antages, at der vil være en stor efterspørgsel efter boligerne i afdelingen fra den fortrinsberettigede personkreds, vil beslutningen om hvorvidt aftalen skal godkendes altså bero på en afvejning mellem på den ene side ønsket fra boligselskabet, beboerne og borgerforeningen om at styrke lokalområdet gennem forbedrede muligheder for at blive boende i området, og på den anden side et princip om at alle borgere i videst muligt omfang skal have de samme muligheder for at få en bolig i afdelingen uanset tilhørsforhold til området.

Det kan i øvrigt oplyses, at der til afdelingen er opskrevet 50 personer på den interne venteliste og 217 personer på den eksterne venteliste, ligesom der i regnskabsperioden fra 1. oktober 2015 til 30. september 2016 har været 4 fraflytninger i afdelingen. Det følger af udlejningsbekendtgørelsens § 7, at lejere som samtidig afgiver en bolig i en afdeling har fortrinsret til at overtage en anden bolig i boligorganisationen.

Af andre eksempler på fleksible udlejningsaftaler i kommunen kan der bl.a. nævnes aftalen omkring fortrinsret for pendlere til en række almene afdelinger under AAB, Lejerbo, Domea og Varde Bolig Administration, ligesom det tidligere Teknik- og Boligudvalget den 6. november 2013 godkendte en 4-årig aftale om særlige udlejningskriterier for boligerne i Boligselskabet Koldings afdeling 25, Engdraget 1 -21, Sdr. Bjert. De særlige udlejningskriterier i seniorbofællesskabet indebærer en fortrinsret til boligsøgende over 55 år, der ikke har hjemmeboende børn og som er bosiddende i Sdr. Bjert eller Sdr. Stenderup eller som har familiemæssig tilknytning til området.

På baggrund af ovenstående skal det besluttes, hvorvidt den konkrete ansøgning imødekommes, ligesom der ligges op til en principiel politisk stillingtagen til den fremadrettede behandlingen af sådanne aftaler, herunder forhold der skal tillægges afgørende betydning.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 20-02-2017**

Sagen udsættes for at få belyst konsekvenserne af aftalen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Forslaget forkastedes med 4 stemmer mod 2. For stemte Asger Christensen og Knud Erik Langhoff.

# Punkt 4: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 44 og lokalplan 0813-72 Ved Lykkegårdsvej - et offentligt område

17/1789

## Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg 44 og lokalplan 0813-72 Ved Lykkegårdsvej – et offentligt område. Kolding Kommune ønsker at opføre ny institution på op til 3.000 m<sup>2</sup>, med mulighed for plads til 300 børn. Der muliggøres et samlet bebygget etageareal på 4.000 m<sup>2</sup>.

Området opdeles i delområder for byggeriet, legepladsområdet og for område med naturpræg. Lokalplanen viser principper for disponering af bebyggelsen, parkeringsarealer og institutionens friarealer. En del af området skal kunne anvendes til offentligt parkeringsareal eller lignende.

Forslag til kommuneplantillæg 44 og lokalplan 0813-72 har været offentligt fremlagt i perioden den 19. december 2016 – 13. februar 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 indsigelser, forslag og bemærkninger.

En af indsigelserne foreslår vejadgang til institutionsområdet via en ny vejtilslutning som et fjerde ben i T-krydset ved Eliassensvej. Forslaget kan skabe en god trafikregulering i området, og forvaltningen har på den baggrund udsendt en supplerende høring i perioden 13. marts til den 27. marts 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 høringssvar med bemærkninger.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 44, Ved Lykkegårdsvej – område til offentligt formål, vedtages endeligt,

at forslag til lokalplan 0813-72 Ved Lykkegårdsvej – et offentligt område, vedtages endeligt med ændringsforslagene A-F, som fremgår af sagsfremstillingen.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg, er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, det har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplanen.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 12. december 2016 at offentliggøre forslaget.



### *Politiske fokusområder m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at yde den bedste service over for borgerne med det formål, at sikre rammevilkårene for udviklingen af Kolding Kommune som en attraktiv bosætnings- og vækstkommune.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på byggeri, der forholder sig til den omgivende bebyggelse og har en hensigtsmæssig disponering.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt i forhold til udbuddet, i forhold til at fastsætte rammerne for bebyggelsen og principperne i disponering af området.

Genanvendelse af byggematerialer er en del af Kolding kommunes bæredygtighedsprofil, og der forsøges at genanvende materialer fra de bygninger der bliver nedrevet. Nedrivning indgår i EU-projektet ”bedre brug af byggeaffald”

### *Baggrund og formål*

Børne- og Uddannelsesudvalget har i foråret anmodet By- og Udviklingsforvaltningen om at igangsætte planarbejdet for den ny institution ved Lykkegårdsvej. Baggrunden er at samle et antal institutioner i en ny central beliggenhed på Lykkegårdsvej.

Lokalplanens formål er at sikre, at en ny bebyggelse til børneinstitutioner kan opføres hensigtsmæssigt i forhold til vejadgang, af- og pålæsning og lege- og opholdsarealer. Lokalplanen giver mulighed for et institutionsbyggeri til op til 300 børn.

### *Planforhold*

Området er omfattet af rammebestemmelser for enkeltområde 0813-B3, Kristineminde i Kommuneplan 2013-2025, som er udlagt til boligområde. Der er udarbejdet et forslag, der ændrer området til offentligt område, som muliggør institution. Kommuneplantillægget optager 3 bygninger i området på listen over bygninger, der er bevaringsværdige.

### *Indkaldelse af ideer og forslag*

Der har været indkaldt til idéer og forslag i perioden fra den 2. marts- 16. marts 2016. Der indkom ingen ideer og forslag i høringsperioden.

### *Lokalplanens indhold*

Lokalplan 0813-72 omfatter hele matr. nr. 950b, Kolding Markjorder 3. afd. Området er i alt på 15.604 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet er beliggende centralt i bydelen Seest. Området afgrænses af Lykkegårdsvej, og boligområdet ved Højskolevej og Hans Becks Vej, samt kolonihaveområdet ved Drachmannsvej.

Hovedindholdet i lokalplanen er:

- At give mulighed for etablering af en vuggestue, daginstitution, gæstedagpleje og lignende virksomhed,
- At give mulighed for nye tilkørselsforhold langs Lykkegårdsvej,
- At give mulighed for at del af området mod vest kan anvendes til andre offentlige formål, så som parkeringsområde og lignende.

### *Miljøscreening*

Lokalplanområdet vil blive påvirket af støj som følge af mere trafik fra Lykkegårdsvej, samt støj fra institutionens legeområder. Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

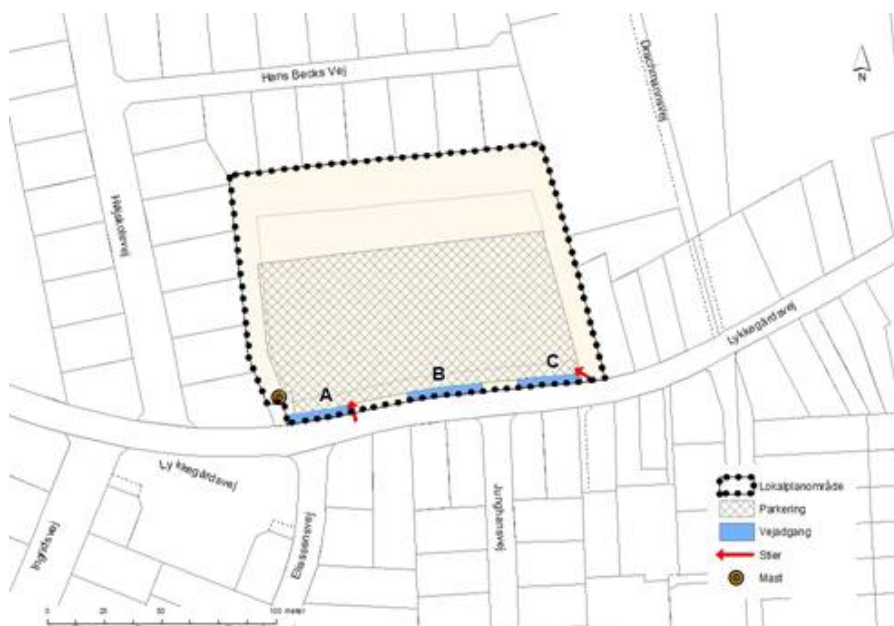
### *Indsigelser*

Forslag til kommuneplantillæg 44 og lokalplan 0813-72 har været offentligt fremlagt i perioden den 19. december 2016 – 13. februar 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 høringssvar. Der er kommet indsigelser, bemærkninger og forslag fra beboere syd og øst for lokalplanområdet, samt beboere fra Junghansvej.

Der indkom et forslag om at etablere et 4-benet lysreguleret kryds til det eksisterende T-kryds ved Eliassensvej/Lykkegårdsvej, for derved at forbedre de trafikale forhold i området.

Forslaget er ifølge forvaltningen relevant at undersøge nærmere, og der er derfor udsendt en supplerende høring i perioden den 13. marts – 27. marts 2017, som foreslår, at en ekstra vejadgang (se vejadgang A) i det sydvestlige område mod Lykkegårdsvej kan indarbejdes i lokalplanen.

Der indkom 1 høringssvar i den supplerende høring.



Kortbilag 3 der viser den ekstra vejadgang (Vejadgang A)

#### *Indsigelse og forslag angående trafikforhold*

Indsigere er bekymret for trafikken i området, og på Junghansvej, og spørger om trafikken omdirigeres til Eliassensvej og Lykkegårdsvej, og om etablering af tiltag til nedsættelse af farten på Junghansvej. Der er bekymring for trafikalt tryk i morgen- og eftermiddagstimerne, rystelser og trafikstøj.

Indsigere foreslår, at Junghansvej og Rektor Bruunsvej spærres, som den tidligere har været, så det ikke bliver attraktivt at køre gennem området.

Indsigere foreslår, at der etableres et 4-benet lysreguleret kryds til det eksisterende T-kryds ved Eliassensvej/Lykkegårdsvej, for derved at forbedre de trafikale forhold i området.

#### *Forvaltningens bemærkninger angående trafikforhold*

Det kan ikke afvises, at biltrafik sydfra i et vist omfang vil benytte Junghansvej for at køre til den nye institution, men det er meget usikkert, hvor mange det drejer sig om. Denne trafik skal i øvrigt sammenholdes med den trafik, som i dag bruger Junghansvej, frem til de to eksisterende institutioner. En trafik, som jo vil forsvinde. Forvaltningen er ikke i stand til at opgøre dette regnestykke, men der findes nyere trafiktællinger på Junghansvej, så det vil efter ibrugtagning være muligt at vurdere en evt. trafikstigning relateret til en ny institution, og på det grundlag opgøre et evt. behov for yderligere trafik- eller fartdæmpende tiltag på Junghansvej.

Det er forvaltningens vurdering, at en ny institution med op til 300 børn vil generere ca. 500-550 bilture i døgnet. En del af den trafik, som i dag søger de to eksisterende institutioner på Junghansvej, kører i forvejen på Lykkegårdsvej. Trafikmængden på Lykkegårdsvej ud for Bellevuegade er fra 2005 til 2016 reduceret fra 2350 til 1650 – primært på grund af lukningen ultimo 2013 af Stejlbjergalle m.fl. i nordlig retning.

Da 40 km-zonen for mere end 10 år siden blev indført i Sydvestkvarteret, blev der på udvalgte steder anlagt fysiske fartdæmpere, som skulle understøtte skiltningen. Det skete bl.a. på Junghansvej, hvor der blev etableret to forsatte heller, der i øvrigt supplerede en tidligere anlagt vejindsnævring ved de to eksisterende institutioner. Der er ikke umiddelbart planer om yderligere tiltag, men som ovenfor nævnt har forvaltningen mulighed for at følge trafikudviklingen og derved tage stilling til, om der er behov for fysiske ændringer.

Forvaltningen vurderer, at problemer med bilkørsel indenfor de eksisterende helleanlæg kan løses ved opsætning af pullerter i forkant fortove. Lykkegårdsvej (og tilstødende veje) er ikke særlig uheldsbelastede.

De trafikale forhold på veje, der ligger uden for lokalplanområdet, er et opmærksomhedspunkt, som kan give anledning til vurdering af, hvordan trafikafviklingen kan optimeres og trafiksikkerheden kan højnes i området.

Indsigelser har foreslået et 4-benet kryds med lysregulering ved Eliassensvej/Lykkegårdsvej. Løsningen er ifølge forvaltningen relevant at undersøge nærmere, da det også vil kunne lette krydsningen for de lette trafikanter. Løsningen

kræver udarbejdelse af et skitseforslag med tilhørende økonomiske overslag, inden de arealmæssige og økonomiske konsekvenser ved en evt. ombygning til et signalreguleret kryds er kendt.

Om et 4-benet signalkryds vil kunne realiseres teknisk eller økonomisk vil afhænge af om der kan gives en fremtidig bevilling til signalkrydset, og det vil derfor ikke være en del af behandlingen af denne lokalplan. Forvaltningen ser muligheden for en teknisk løsning.

#### *Indsigelser og bemærkninger angående støj*

Der gøres indsigelse i forhold til forøget støjniveau, og indsigerne mener, at der ikke er fremlagt fyldestgørende analyser og miljøvurderinger omkring de støjmæssige og trafikale gener en institution af den form og størrelse vil medføre.

#### *Forvaltningens bemærkninger angående støj*

Forvaltningen har i miljøscreeningen, på baggrund af lokalplanmaterialet og Rambølls støjnotat vurderet, at det ikke giver anledning til en egentlig miljøvurdering.

Det er vurderet at trafikken flyttes fra andre institutioner, og kørsel der i forvejen kører på Lykkegårdsvej, samlet set ikke ændres væsentligt.

De generelle regler for tomgang på maksimalt 1 minut er også gældende inden for lokalplanområdet.

I forhold til støj fra institutionen, så er det forvaltningens vurdering, at de potentielle interessekonflikt kan afgrænses til hverdage, og dermed vil der ikke være en udfordring om aftenen og i weekenderne.

Trafikken og støjen vil kunne måles når institutionen er i brug, og der vil kunne iværksættes undersøgelser og løsninger, såfremt fremtidige målinger peger på problemer.

#### *Indsigelse og bemærkninger angående byggeriet*

Indsigerne er stærkt forundrede over den ønskede placering af en institution, som indsiger kalder en "superbørnehave".

De er stærkt bekymrede og gør indsigelse i forhold til bygningsgener for de omkringboende.

Det er foreslået at byggeriet gøres mindre, at institutionen placeres bedre, så den ikke generer de omkringliggende beboelsesområder, at tagformen er saddeltag eller fladt tag, og at byggeriet udformes så det passer til området med åben-lav bebyggelse.

#### *Forvaltningens bemærkninger angående byggeriet*

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen indeholder muligheder for en mere hensigtsmæssig placering af byggeri.

Det forventes, at institutionen opføres som forbundne klynger, hvor alle børnerettede arealer placeres i stueetagen med direkte adgang til det fri. Etableres der 1. sal på byggeriet vil disse arealer som udgangspunkt anvendes til personalerettede formål, med ophold, mødefaciliteter mm.

Bebyggelse må have en højde på 8,5 meter, i 2 etage, og volumen vil ikke overstige det eksisterende byggeri.

Forvaltningen foreslår, at der i lokalplanens § 8.2 vil blive præciseret, hvilke tagformer der må benyttes.

#### *Bemærkninger angående bevaringsværdige træer*

Indsiger spørger, om det er muligt at bevare 2 gamle træer på grunden ud til Lykkegårdsvej.

#### *Forvaltningens bemærkninger angående bevaringsværdige træer*

Der er i lokalplanen udpeget et antal bevaringsværdige træer i området. Kolding Kommune vil søge at bevare flest mulige af de bevaringsværdige træer, når det konkrete projekt foreligger.

De egentlige indsigelser samt en oversigt over indsigelserne er vedlagt som bilag.

#### *Ændringsforslag Fra*

A - på side 6

*Bestemmelsestekst, §5.1:*  
"Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Lykkegårdsvej. Der må etableres en eller to vejadgange på strækningen vist

#### *Til*

*Bestemmelsestekst, §5.1:*  
"Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Lykkegårdsvej eller Eliassensvej. Der må etableres en vejadgang i form af vejadgang A eller to vejadgange i

med særlig signatur på kortbilag 3.”

form af vejadgang B og C på strækningen vist med særlig signatur på kortbilag 3.

Hvis vejadgang A etableres efter vejadgang B og C er taget i brug, skal vejadgang B og C nedlægges som vejadgang for personbil- og lastbiltransport.”

*B - på side 6*

§ 5.2

”Der udlægges areal til nye veje og stier og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 3, og princip 1, 2, 3 og 4. Hver vejadgang må etableres med en bredde på højst 7 meter. Der skal sikres tilstrækkelige oversigtsforhold ved Lykkegårdsvej i henhold til vejreglerne.”

§ 5.2

”Der udlægges areal til nye veje og stier og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 3, og princip 1, 2, 3 og 4. Hvis vejadgang A etableres efter vejadgang B og C er taget i brug, skal vejadgang B og C nedlægges som vejadgang for personbil- og lastbiltransport. Der skal sikres tilstrækkelige oversigtsforhold ved Lykkegårdsvej i henhold til vejreglerne.”

*C – på side 7*

§ 8.2

”Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 14, bortset fra vinduer og anlæg til udnyttelse af solenergi.”

§ 8.2

”Tage må kun udføres med tagsten eller betontagsten i rød, grå og sort farve, eller med tagpap eller fiberbeton med sort eller grå farve.

Tage må desuden udføres som tage dækket med vegetation – såkaldte grønne tage.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 14, bortset fra vinduer og anlæg til udnyttelse af solenergi.”

*D – på side 17*

*Redegørelsestekst, Side 17, afsnit 3:*

”Vejadgang kan have en bredde på op til 7 meter og der skal sikres tilstrækkelig udsigtsforhold i henhold til vejreglerne.”

*Redegørelsestekst, Side 17, afsnit 3:*

”Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Lykkegårdsvej. Der må etableres vejadgange i form af vejadgang A, B og C på strækningen vist med særlig signatur på kortbilag 3.

Hvis vejadgang A etableres efter vejadgang B og C er taget i brug, skal vejadgang B og C nedlægges som vejadgang for personbil- og lastbiltransport.

Vejadgang A må have en bredde på op til 15 meter. Vejadgang B og C må have en bredde på op til 7 meter og der skal sikres til-

strækkelige oversigtsforhold i henhold til vejreglerne.”

*E – på side 37*

*Bilag A – Miljøscreening*

Afsnittet *Transport*:

” Etablering af en børneinstitution vil give en øget trafikbelastning i området. Der er god plads til aflevering og hentning af børn ved en såkaldt "Kiss & Ride"-plads, og institutionen har desuden to udkørsler. Men der er ingen cykelsti hverken på Lykkegårdsvej eller Eliassensvej, som er de to store færdselsårer til institutionen. Det skal derfor vurderes hvordan trafikafviklingen kan optimeres og trafiksikkerheden højnes i området.”

*Bilag A – Miljøscreening*

Afsnittet *Transport*:

” Etablering af en børneinstitution vil give en øget trafikbelastning i området. Der er god plads til aflevering og hentning af børn ved en såkaldt nærpakeringsplads. Men der er ingen cykelsti hverken på Lykkegårdsvej eller Eliassensvej, som er de to store færdselsårer til institutionen. Det skal derfor vurderes hvordan trafikafviklingen kan optimeres og trafiksikkerheden højnes i området.”

*F - på side 33*

Kortbilag 3

2 vejadgange fra Lykkegårdsvej.

Kortbilag 3

3 vejadgange fra Lykkegårdsvej.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Godkendt.

### **Bilag**

Indsigelser til Lokalplan 0813-72.PDF

Indsigelse til lokalplan 0813-72\_Lykkegårdsvej.pdf

Bemærkninger og spørgsmål til supplerende høring.pdf

Oversigt\_indsigelser

## **Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan 0643-12 Ved Koldingvej i Vester Nebel – et boligområde.**

17/47

### **Resumé**

Lokalplanen gør det muligt at opføre åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse samt tæt-lav boligbebyggelse efter en samlet plan, eksempelvis klynge-, række-, dobbelt- og kædehuse, og etageboliger i op til to etager.

Forslaget til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 11. januar 2017 – 8. marts 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at lokalplan 0643-12 Ved Koldingvej i Vester Nebel – et boligområde vedtages med ændringsforslagene a-c som fremgår af sagsfremstillingen.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 9. januar 2017 at offentliggøre forslaget.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til bosætning, ved at muliggøre et udbud af boligtyper og boligformer, og i forhold til kommunens geografi ved at styrke bosætningen i hele kommunen, særligt med sigte på at understøtte servicetilbud som skole, daginstitutioner og dagligvarehandel.

Desuden understøttes Kolding Kommunes mobilitetsplan ved at udlægge arealer til ophold, stier og grønne korridorer til udendørs aktiviteter og til mødesteder, der også kan sikre en sammenhæng med det øvrige Vester Nebel.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på varierede gadeforløb, mødesteder og steder til bevægelse, og en bebyggelse med grønne og blå elementer til sikring af klimarigtige løsninger. Ny bebyggelse indpasses i områdets øvrige bebyggelse og kan udføres i en moderne og nutidig arkitektur.

*Lokalplanens indhold*



Lokalplanen skal gøre det muligt at opføre op til 47 åben/lav boliger som fritliggende enfamiliehuse i en etage, samt 20–30 tæt/lav boliger som f.eks. rækkehuse, kædehuse eller dobbelthuse i højst to etager. Al regnvandshåndtering skal ske ved lokal nedsivning i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet indrettes med åben/lav boliger i den østlige del og tæt/lav boliger nærmest den nord-sydgående Koldingvej, opført efter en samlet plan.

#### *Grønne områder*

Lokalplanområdets grønne områder ligger i tilknytning til de tilstødende grønne friarealer.

Langs Koldingvej, der går ind til Vester Nebel, udlægges et grønt område med en bredde på 30 meter med spredte grupper af træer og buske plantet således, at skyggegener for de nye beboere undgås.

#### *Miljøforhold*

Området nærmest den nord-sydgående del af Koldingvej er påvirket af vejtrafikstøj. Arealet, hvor den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj overskrides, er udlagt til grønt område og til anlæg af cykelsti.

I forbindelse med lokalplanforslaget er der udarbejdet en støjrapport om virksomhedsstøj fra erhvervsområdet ved Bavnehøj. Rapporten viser, at hvis der tages udgangspunkt i virksomhedernes faktiske støjforhold, vil støjbelastningen fra virksomheder ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Den gældende lokalplan ER 8.3.1 for Bavnehøj giver mulighed for støjende virksomhed ud over de faktiske forhold. Forvaltningen afholdt derfor den 26. januar 2017 et informationsmøde i Vester Nebel forsamlingshus vedrørende de fremtidige vilkår for støjudbredelse fra virksomhederne, efter ikrafttræden af lokalplan 0643-12. Ved mødet deltog 2 repræsentanter for de i alt 10 virksomheder i Bavnehøj, som alle var inviteret til mødet. Planens udlæg af areal til boligbebyggelse og konsekvenserne for støjudbredelsen fra virksomhederne blev gennemgået og gav ikke anledning til indsigelser eller yderligere bemærkninger.

#### *Indsigelser*

Forslag til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden fra 11. januar 2017 til 8. marts 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser.

Indsigelserne omfatter ønske om bortfald af muligheden for at opstille en mobilantennemast på op til 40 meters højde. Masten opfattes som skæmmende i forhold til naturomgivelserne, og en opstilling kunne få uheldige virkninger på ejendomspriserne. Desuden opfattes den nuværende mobildækning som god.

Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer, idet muligheden for opstilling af mobilantennemast ønskes opretholdt med henblik på at undgå senere planlægning, hvis det fremadrettet skulle vise sig nødvendigt at opnå bedre mobildækning.

Desuden ønskes anlæg til opsamling af regnvand beskrevet med dybde og afskærmning, af hensyn til børnefamilierne i området.

Der indføres i lokalplanen, at anlæggene vil fremstå med naturpræg med et anlæg på maksimalt 1:5 (en meters fald for hver 5 meter). I øvrigt præciseres det i redegørelsen, at anlæggene under normale forhold vil fremstå som tørbassiner, der kun i tilfælde af 10 års regnhændelser kortvarigt tilføres vand.

Det kan endvidere oplyses, at der projekteres med en vanddybde på maksimalt 1 meter.

Det ønskes endvidere præciseret, at opstilling på egen grund af såvel uindregistrerede som registrerede køretøjer, som lastbiler og lystbåde ikke må finde sted.

Dette præciseres i lokalplanen.

#### Ændringsforslag

Ændringsforslag	Fra	Til
A – på side 7 Tekniske Anlæg første afsnit Regnvandshåndtering § 6.1	Ved bebyggelse af området skal der etableres synlige anlæg til opsamling af regnvand i forbindelse med regnhændelser større end 10 års hændelser. Anlæg må udføres som lavninger og vandrender langs stier og veje, og i terræn.	Ved bebyggelse af området skal der etableres synlige anlæg til opsamling og nedsivning eller bortledning af regnvand i forbindelse med regnhændelser større end 10 års hændelser. Anlæg må kun udføres naturpræget som lavninger med et anlæg på maksimalt 1:5, og som vandrender langs stier, veje og i terræn.
B – på side 12 Ubebyggede arealer § 9.13	Der må på ejendomme i lokalplanområdet ikke ske parkering af lastbiler og henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, lastvognstrailere samt lystbåde med en højde over 2,5 meter.	Der må på ejendomme i området hverken parkeres lastbiler eller henstilles lystbåde med en højde over 2,5 meter, campingvogne, lastvognstrailere og uindregistrerede køretøjer.
C – på side 22 Regnvand sidste afsnit	Der etableres synlig bortledning af regnvand i form af render langs veje og andre passager. Renderne fører nedbøren til nedsivningszoner på de lavest beliggende friarealer langs Koldingvej og langs nordskel mod Nørresø Allé. Anlæggene får et grønt præg og indgår som et rekreativt element i områdets bebyggelse.	Der etableres synlig bortledning af regnvand i form af render langs veje og andre passager. I tilfælde af ekstremregn føres nedbøren til nedsivningszoner på de lavest beliggende friarealer langs Koldingvej og langs nordskel mod Nørresø Allé. Anlæggene er under normale forhold tørlagte og indgår med naturpræg som et rekreativt element i områdets bebyggelse.

Beplantningen mod vest langs Koldingvej er endvidere præciseret som grupper af beplantning med en indbyrdes *frilagt* afstand på 20 meter, med henblik på at hindre skyggegener for naboerne øst for.

Det er endvidere besluttet at lade det offentlige tilgængelige parkeringsareal ved den østlige del af Stamvejen nævnt i § 5.11 udgå, i det behovet for parkering for besøgende til naturområdet ved Donsøerne vil blive løst et mere hensigtsmæssigt sted.

I øvrigt er der i lokalplanen foretaget mindre og uvæsentlige ændringer af redaktionel karakter.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Godkendt.

### **Bilag**

Indsigelser 0643-12 Ved Koldingvej i Vester Nebel.pdf

Oversigt indsigelser med kommentarer 0643-12 Ved Koldingvej i Vester Nebel - et boligområde

## Punkt 6: Endelig vedtagelse af lokalplan 0221-33 med tilhørende kommuneplantillæg 63

17/1777

### Resumé

Lokalplanen omfatter et område på hjørnet af Vejlevej og Ny Esbjergvej øst for Danfoss, Albuen 29. Der er ønske om at opføre ca. 13.000 etagemeter til særligt pladskrævende varegrupper og tilhørende parkeringspladser. Dertil er der et ønske om at opføre ca. 2.000 etagemeter til servicevirksomheder som drive-in restaurant og tankstation. Grunden er i alt ca. 45.000 m<sup>2</sup>.

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 12. januar - 9. marts 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser.

Indsigelserne har givet anledning til at åbne mulighed for gennemkørende trafik med meget lav hastighed mellem Vejlevej og Albuen.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at kommuneplantillæg 63 vedtages,

at lokalplan 0221-33 Ved Vejlevej –et erhvervsområde vedtages med ændringsforslagene a-f som fremgår af sagsfremstillingen,

at udbygningsaftale med grundejeren godkendes.

### Sagsfremstilling

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 9. januar 2017 at offentliggøre forslaget.



Oversigtskort med lokalplanområdets afgrænsning.

Politiske fokusområder m.m

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde om erhvervsudvikling. Ved at lægge Bauhaus over for Kolding Storcenter og de øvrige butikker her omkring forstærker man detailhandlen i aflastningscenteret.

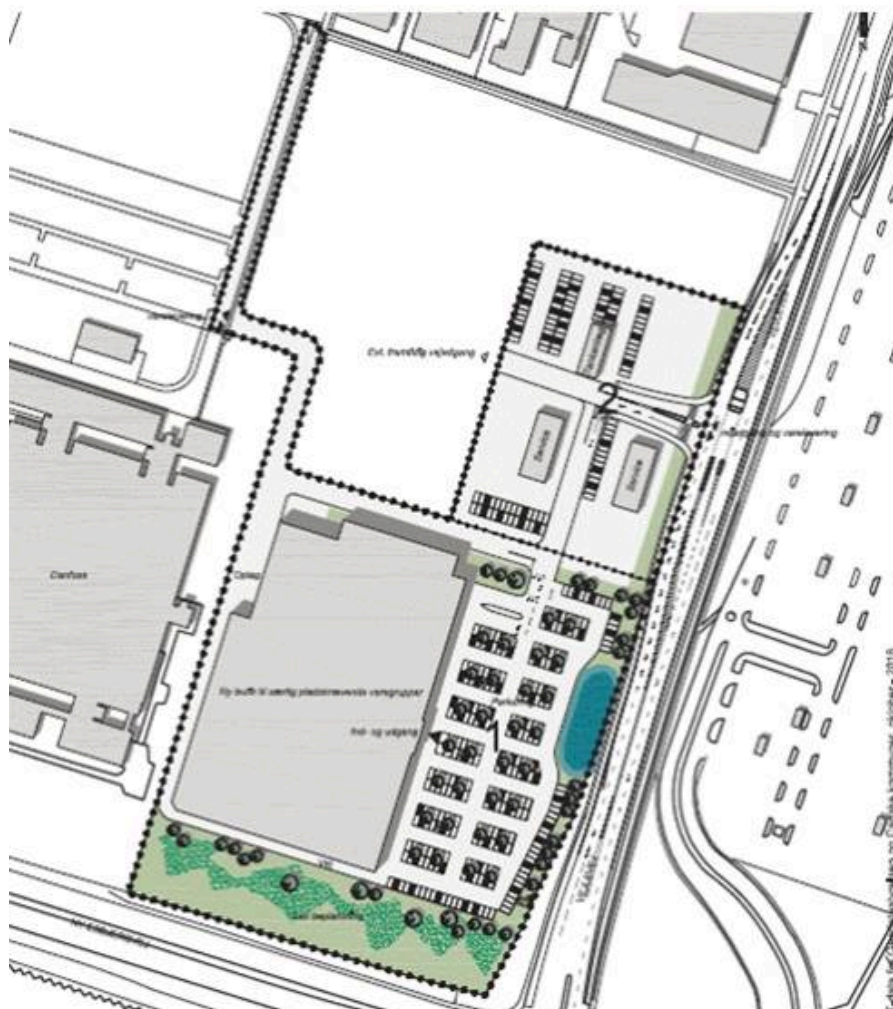
Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til placering af byggeri på ejendommen samt udformning af beplantningsbælter og begrønning af parkeringspladser.

#### *Baggrund og formål*

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af konkret ønske om opførelse af butik til særligt pladskrævende varegrupper. Dertil er der ønske om opførelse af servicevirksomheder som for eksempel drive-in restauranter og tankstation.

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder. Delområde 1 indrettes med butik til særligt pladskrævende varegrupper placeret i den sydvestlige del af lokalplanområdet. I delområde 2 ligger vejadgangen fra Vejlevej og byggefelter til servicevirksomheder og tankstation.



#### *Situationsplan for lokalplanområdet*

#### *Grønne områder*

Mellem butikken og Ny Esbjergvej bevares det grønne græsareal, som tilplantes med grupper af træer og buske. Langs Vejlevej etableres et smallere grønt bælte med enkeltstående fuldkrone træer. Beplantningsplanen, der er vedlagt som bilag, er udformet med henblik på at sikre balancen mellem et grønt præg og synlighed.

#### *Trafik*

Grundejer ønskes grunden vejbetjent fra Vejlevej. Dette kræver etablering af nyt signalreguleret T-kryds. For at trafikken på strækningen mellem Ny Esbjergvej og den nye adgangsvej afvikles bedst muligt fremadrettet, ønsker Kolding Kommune denne strækning udvidet til 4 spor.

Det signalregulerede T-kryds finansieres af Danfoss, som grundejer. Det sker i henhold til lov om offentlige §49, som fastlægger, at den der ansøger om ny vejadgang eller udvidelse af en eksisterende adgang til offentlig vej afholder udgifterne til etablering.

Finansieringen af strækningen mellem krydset og Ny Esbjergvej, sker gennem en udbygningsaftale, som Danfoss har anmodet om. Kolding Kommunes finansiering af udbygningsaftalen er godkendt af Teknikudvalget den 6. februar 2017, godkendt af Økonomiudvalget den 20. februar 2017 og godkendt af Byrådet den 27. februar 2017.

#### *Miljøscreening*

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra Ny Esbjergvej og Vejlevej, det er dog foreneligt med arealets anvendelse og disponering. Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

#### *Indsigelser*

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 12. januar - 9. marts 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser. Der er kommet indsigelser og bemærkninger fra butikkerne umiddelbart nord for lokalplanområdet, Energinet.dk samt bygherre.

#### *Indsigelser angående trafikforhold*

Det er foreslået, at der skal være mulighed for gennemkørende trafik mellem Vejlevej og Albuen for at binde lokalplanområdet bedre sammen med butiksområdet nordfor.

#### *Forvaltningens bemærkninger angående trafikforhold*

Det blev indledende vurderet, at en mulighed for gennemkørende trafik mellem Vejlevej og Albuen ville indebære en risiko for en betydelig gennemkørende trafik. Det er imidlertid efterfølgende vurderet, at det kan være hensigtsmæssigt, at lokalplanen giver mulighed for gennemkørende trafik, hvis vejen udformes så gennemkørende trafik minimeres.

#### *Indsigelse angående højspændingsledning*

Energinet.dk er tilfredse med, at der er taget hensyn til højspændingsledningen i lokalplanen, men ønsker en yderligere beskrivelse af den tinglyste deklarations betydning for anlægsarbejder, placering af høje genstande samt beplantning.

#### *Forvaltningens bemærkninger angående højspændingsledning*

Der er tilføjet et afsnit i redegørelsen, hvor den tinglyste deklarations betydning beskrives.

De egentlige indsigelser samt et skema med en oversigt over indsigelserne er vedhæftet som bilag.

#### *Ændringsforslag*

<i>Ændringsforslag</i>	<i>Fra</i>	<i>Til</i>
<i>A – på side 4 - § 1 andet punkt</i>	at sikre vejadgang til området fra Vejlevej, samt mulighed for varelevering fra Albuen og Vejlevej.	at sikre vejadgang til området fra Vejlevej og Albuen. Desuden tilpasses redegørelsesdelen i overensstemmelse med ændringen af bestemmelserne.
<i>B – på side 5</i>	§ 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vejlevej, som vist på kortbilag 2.	§ 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vejlevej og Albuen, som vist på kortbilag 2.
<i>C – på side 5</i>	§ 5.2 Varelevering til lokalplanområdet må ske fra Albuen eller Vejlevej, som vist på kortbilag 2.  § 5.3 Der må ikke være gennemkørende trafik mellem Vejlevej og Albuen.	Udgår

<i>D – på side 5</i>	§ 5.5 Der skal udlægges areal til vej, i princippet som vist på kortbilag 2. Vejen udlægges i en bredde på minimum 10 meter.	§ 5.3 Der skal udlægges areal til vej, i princippet som vist på kortbilag 2. Vejen udlægges i en bredde på minimum 10 meter og udformes med henblik på at minimere gennemkørende trafik mellem Vejlevej og Albuen.
<i>E – på side 10</i>	§ 8.24 Overdækninger ved tankanlæg må udføres med belysning lysende ned på tankpladsen og kun dér.	§ 8.24 Overdækninger ved tankanlæg må udføres med belysning lysende ned på tankpladsen og kun dér. Dog må der på tagkanten etableres et lysbånd uden løbende eller blinkende lys.”
<i>F – på side 23</i>	Ingen tidligere formulering.	<b>Servitutter</b> Energinet.dk’s elanlæg er sikret ved tinglyst deklaration lyst den 16. juli 1974, ”Deklaration - linje Bramdrup-Højrup”, se kortbilag 2. Når der foregår arbejder i en højde over 3 meter fra eksisterende terræn inden for en afstand på 15 meter fra yderste fase, skal der ansøges om en arbejdsinstruks hos Energinet.dk. Høje genstande som antenner, flagstænger, skiltetårne/pyloner mv. bør som minimum placeres i en afstand på genstandens fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget. I deklaraionsarealet tillades ikke beplantning med træer og buske, der bliver mere end 3 meter høje. Af sikkerhedshensyn anbefales kraftigt, at man har den vandrette respektafstand på 15 meter til nærmeste luftledning in mente, når man planlægger beplantning, således træer ikke kan vælte inden for respektafstanden.

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017

Godkendt.

### Bilag

Skema med indsigelser

Samlede indsigelser

Beplantningsplan 27. marts 2017



Det er forvaltningens vurdering, at udviklingen i området samt udvikling i dagligvareforretningers størrelse og behov gør, at det ikke er hensigtsmæssigt at placere en dagligvareforretning det pågældende sted. Det bliver svært at sikre en ordentlig vejadgang, og en dagligvareforretning vil blive placeret meget tæt på eksisterende beboelse.

#### *Ny omfartsvej*

Der arbejdes med placering af ny vejforbindelse syd om Vonsild og Dalby, som er medtaget som arealreservation i forslag til Kommuneplan 2017. Placeringen af den nye vejforbindelse kan evt. give nye muligheder for placering af byudviklingsarealer. Det anbefales, at et evt. fremtidigt nyt areal til lokalcenter kan indgå i det fremadrettede arbejde med udvikling af Vonsild og Dalby som helhed.

Med afsæt i ovenstående skal det anbefales, at der udlagte lokalcenter i lokalplan 1018-21 ikke fastholdes, og at forvaltningen anmodes om at afdække behovet for og evt. alternative placering af en dagligvareforretning i Dalbyområdet.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Godkendt.

## Punkt 8: Synopsis for lokalplan 0911-12 Ved Stenderupvej - et haveboligområde

17/293

### Resumé

Lodsejeren af området ved Stenderupvej i den nordøstlige udkant af Agtrup ønsker at udvikle området til parcelhusbebyggelse. Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål.

I samarbejde med forvaltningen har lodsejeren udarbejdet en skitse til disponering af området.

Det er ikke lykkedes at opnå enighed om ønsket håndtering af eksisterende læhegn langs afgrænsning af lokalplanområdet mod det åbne land. Forvaltningen anbefaler, at læhegnene søges fastholdt som et karakteristisk element i landskabet. Lodsejeren ønsker at reducere læhegnene til fordel for lysforhold og udsigtsmuligheder.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan ud fra de beskrevne principper,

at udvalget drøfter udlæg af læhegn med et fælles grønt areal ved afgrænsningen af lokalplanområdet mod det åbne land.

### Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget sendes i offentlig høring.



Lokalplanområdet vist på baggrund af luftfoto med højdekurver.

*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanlægning for området understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at styrke bosætningen i hele kommunen, idet der skabes grundlag for udvikling af et boligområde i Agtrup i sammenhæng og understøtning af eksisterende servicetilbud (skoler, daginstitutioner mv.).

Lokalplanen vil understøtte arkitekturstrategien, idet der i planlægningen bliver taget udgangspunkt i områdets identitet, natur- og landskabstræk, herunder bevaring af de eksisterende læhegn.

#### *Baggrund og formål*

Lokalplanen omfatter matr. nr. 97h Agtrup By, Sdr. Bjert med et areal på ca. 4,4 ha beliggende i den nordøstlige udkant af Agtrup. Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra lodsejeren om at udvikle området til parcelhusbebyggelse.

#### *Planforhold*

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-2025 omfattet af rammeområde 0911-B3 i områdeplan 09 Sdr. Bjert – Sdr. Stenderup, der udlægger området til blandet boligbebyggelse i maksimal 1,5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Af områdeplanen fremgår, at lokalplanområdet skal udbygges som første etape af byudviklingen i den østlige del af landsbyen. Næste etape, øst for Østerløkke beliggende syd for lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Stenderupvej gennem lokalplanområdet, som vist på nedenstående skitse. Begge arealer skal jf. områdeplanen afgrænses mod det åbne land af en sammenhængende beplantning.



Skitse for udbygning af Agtrup mod øst.

Den af lodsejeren ønskede anvendelse og disponering af lokalplanområdet er i overensstemmelse med kommuneplanen bortset fra lodsejeren ønske om at reducere den beplantning, som afgrænser lokalplanområdet mod det åbne land mod syd og øst.

I Helhedsplanen for Agtrup – Sdr. Bjert – et levende landsbymiljø, som er udtryk for landsbyens ønsker og blev udarbejdet af Bjert Beboerforening i 1998, lægges der vægt på, at nye bebyggelser og anlæg tilpasses omhyggeligt de naturgivne forudsætninger og afgrænses/afrundes omhyggeligt ud mod landskabet. En god tilpasning forudsætter jf. helhedsplanen en omhyggelig afgrænsning ud mod det åbne land. Ved nye bebyggelser ses det som hensigtsmæssigt at benytte de levende hegn som grænser. Agerlandets løvhegn betragtes som et tema, der præger landsbyen og dens nærmeste omgivelser.

#### *Lokalplanens indhold*

I dialog med forvaltningen har lodsejeren udarbejdet nedenstående skitse til disponering af lokalplanområdet.



Skitse til disponering af lokalplanområdet udarbejdet af lodsejeren.

Det er hensigten, at lokalplanen skal give mulighed for opførelse af 20 til 26 boliger i form af åben-lav bebyggelse med én etage. Antal af boliger kan blive justeret for at opnå en hensigtsmæssig disponering af området, herunder bl.a. ved et regnvandsbassin. Regnvandsbassinet placeres i den vestlige del af området, hvor terrænet ligger lavest, og udformes som en del af fælles grønne arealer. Regnvandsbassinet skal dimensioneres tilstrækkelig stort for at sikre, at der ikke sker oversvømmelse af de nærliggende boliggrunde vest for lokalplanområdet. Der tænkes desuden udlagt et større fælles lege- og opholdsareal som mødested i området.

Der er intentionen, at der i lokalplanen skal gives mulighed for at skabe et individuelt bygningsudtryk i en nutidig arkitektur.

Lokalplanen vil overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

#### *Vejforhold*

Lokalplanområdet skal vejforsynes fra Stenderupvej, hvor der på nuværende tidspunkt starter en cykelsti. Der forudsættes en tilpasning af cykelstien og helleanlæg. Der reserveres areal til, at der på sigt kan etableres en vej til den fremtidige boligudstyknings ved Østerløkke længere mod syd. Forløb og udformning af boligvejen vil blive nærmere afklaret i lokalplanprocessen.

#### *Trafikstøj*

Efter lodsejerens ønske skal der langs Stenderupvej etableres en op til 3 meter høj støjvold for at sikre boligområdet mod trafikstøj. Alternativt kunne de vejledende støjgrænseværdier overholdes ved at boliggrundene rykkes længere ind i området (ca. 20 meter fra vejskel). Arealet mellem vejen og boliggrundene kunne i givet fald udlægges til et beplantningsbælte. Forvaltningen vurderer, at støjvolden vil påvirke oplevelsen af landskabet langs Stenderupvejen noget mere end hvis der alene etableres et beplantningsbælte. For at minimere den påvirkning vil der blive stillet krav om beplantning af støjvolden, så den fremtræder i harmoni med den tætte hegnplantning på den modsatte side af Stenderupvej.

#### *Læhegn*

Forvaltningen vurderer, at den foreslåede disponering i den kommende lokalplanlægning bør justeres ved den sydlige og østlige afgrænsning af lokalplanområdet mod det åbne land, hvor der i skellene findes tydelige læhegn. En del af ejendommens skel mod øst forløber desuden langs et dige, som er beskyttet i museumslovens § 29a. Det betyder, at digets tilstand ikke må ændres.



Luftfoto af lokalplanområdet med de omtalte læhegn mod det åbne land markeret med gult og med rødt (hvor der desuden er tale om et beskyttet dige).



Lokalplanområdet set fra lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Til venstre ses læhegnet langs den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet mod det åbne land.

Lodsejeren lægger op til, at boliggrunde udstykkes helt op til læhegnene og dele af det østlige skel af ejendommen. Lodsejeren foreslår, at beplantningsbæltet mod syd udgøres af buske og enkeltstående lavtvoksende/stynede træer, som ikke giver væsentlig generende skygge eller begrænser udsigten over landskabet for de bagvedliggende grunde væsentligt. Det er forvaltningens vurdering, at læhegnene skal bevares i deres nuværende udstrækning som et vigtigt landskabeligt element. For at sikre dette, anbefaler forvaltningen, at der udlægges et 8 meter bredt fælles grønt areal langs læhegnene. Vedligeholdelse af arealet og læhegnet pålægges den kommende grundejerforening.

Erfaringer fra lignende udstykninger, hvor der ikke blev udlagt et fælles areal langs læhegn, viser, at læhegn - især i sydlige skel af boliggrunde - er under pres og i praksis bliver reduceret til en almindelig hæk. Ligeledes bliver beskyttede diger i private haver ikke respekteret i samme grad som på fælles arealer. Til gengæld er udlæg af et grønt areal mellem boliggrunde og læhegnene med til at sikre digets tilstand og læhegnets vækstmuligheder. Samtidig forhindres skyggegener på boliggrundene.

Forvaltningens vurdering, om at læhegnene i lokalplanområdet bør bevares og beskyttes med et udlæg af et fælles grønt areal langs læhegnene, begrundes i bestemmelser i den ovennævnte områdeplan, retningslinjer i den ovennævnte helhedsplan, i museumslovens krav om beskyttelse af diger, i en generel betragtning af landskabelige og naturmæssige værdier i området samt i Kolding Kommunes praksis.

Læhegn udgør et karakteristisk element i det danske landskab, især på Stenderup Halvøen med forholdsvis små marker. Sammenhængende beplantning som afgrænsning af byzone mod det åbne land giver en herlighedsværdi i det åbne land, da bymæssig bebyggelse i givet fald ikke fremtræder dominerende set ude fra.

Endvidere fungerer læhegn ikke kun ved at bryde vinden, men også som spredningskorridorer for dyr og planter, tiltrækker vildt og forbedrer vildtets muligheder for at søge skjul og finde føde.

Forvaltningen vurderer, at de ovennævnte overordnede interesser ikke kan vige for gode lysforhold og udsigtsmuligheder på de pågældende fremtidige boliggrunde.

I øvrige lokalplaner for boligområder i den østlige del af Agtrup (lokalplan 0911-2A og 0911-24) er levende hegn sikret med arealudlæg og bestemmelser om pleje og bevaring.

Plan- og Boligudvalget har tidligere vedtaget lokalplaner, hvor de levende hegn i lokalplanområdets afgrænsning søges fastholdt som et karakteristisk element i landskabet igennem udlæg af fælles grønne arealer langs læhegnene, herunder læhegn mod syd. Det er senest sket den 13. marts 2017 ved godkendelse af principper for udarbejdelse af lokalplan 0415-14 – et boligområde ved Blåbærvej.

#### *Tidsplan*

Det forventes, at et forslag til lokalplan kan forelægges Plan- og Boligudvalget den 12. juni 2017. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplan til endelig vedtagelse den 11. september 2017.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Udvalget godkendte 1. ”at” og drøftede 2. ”at”.

## Punkt 9: Synopsis for lokalplan 0814-12 ved El-vej

15/9320

### Resumé

Der skal lokalplanlægges for ejendommen El-vej 2A, 6000 Kolding (matr.nr. 19z Seest by, Seest), for at give mulighed for opførelse af ca. 40 boliger i form af tæt-lav bebyggelse.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der udarbejdes lokalplan med baggrund i de foreslåede principper for områdets overordnede disponering.

### Sagsfremstilling

Lokalplanlægningen kategoriseres som B lokalplan jf. A, B, C-kategoriseringen. Dette betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetencen til at træffe beslutning om, at lokalplanforslaget sendes i offentlig høring. Forslag til lokalplan forventes at kunne godkendes i Plan- og Boligudvalget i august 2017 med en efterfølgende 8 ugers offentlighedsperiode.

*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanlægning for området understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at styrke bosætningen i hele kommunen, idet der skabes grundlag for udvikling af et boligområde i Agtrup i sammenhæng og understøtning af eksisterende servicetilbud (skoler, daginstitutioner mv.).

*Baggrund for planlægningen*

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om at opføre tæt/lav boligbebyggelse i form af kæde-, række- og dobbelthuse med tilhørende intern vej, stier og grønne områder.

*Eksisterende planlægning*

Lokalplanområdet er rammelagt i kommuneplan 2013-2025 som erhvervsområde (ramme 0814.E1). Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til anvendelsen og der kræves derfor udarbejdelse af et kommuneplantillæg, som skal sikre den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Lokalplanen vil fastholde kommuneplanens rammebestemmelser med en højde på maks. 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på maks. 40%.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 0814-32, som udlægger området til erhvervsformål. Ønsket om at etablere boligbebyggelse er ikke i overensstemmelse med gældende lokalplan, hvorfor lokalplan 0814-32 aflyses med vedtagelse af den nye lokalplan.

*Lokalplanens område*

Lokalplanområdet er placeret på El-vej i Seest, som er en sydvestligt beliggende forstad til Kolding.

Lokalplanområdet er 12527m<sup>2</sup> og ligger i byzone. Lokalplanområdet er omgivet af lavt bebyggede boligområder primært bestående af enfamilieshuse. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Hylkedalvej, der betragtes som en vigtig indfaldsvej til Kolding by. Seest kirke er beliggende umiddelbart nord-vest for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er i dag bebygget med Kolding og Omegns Højspædingsselskabs tidligere bygninger på El-Vej, hvor TV syd sidst har haft til huse. Området består ud over bebyggelsen (kontor, administration og værksteder) af et større parkerings- og manøvreareal.

*Lokalplanens bebyggelse*

Lokalplanen skal give mulighed for at eksisterende bebyggelse inden for området kan nedrives.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 40 boliger. Boligbebyggelsen opføres i 1-2 etager i op til 8,5 meter. Lokalplanen vil desuden fastlægge bestemmelser for materiale- og farvevalg. Der skal gives mulighed for at indarbejde energibesparende og energiskabende elementer f.eks. mulighed for opsætning af solceller på tage.



### Grønne områder

I lokalplanen udlægges fælles grønne opholdsarealer. De fælles grønne opholdsarealer tænkes disponeret, så der etableres et større grønt areal i den nordlige del af lokalplanområdet mod Hylkedalvej samt et centralt placeret friareal i midten af lokalplanområdet, som vil være beliggende ugeneret for at tilgodese beboernes ophold, leg og aktiviteter. De grønne områder etableres og begrønnes med græs, træer og buske. Det skal i lokalplanprocessen afdækkes, hvordan det sikres, at udearealer ikke er støjbelastet.

Udover de fælles opholdsarealer vil hvert hus have eget udeareal i form af en privat have med terrasse og skur.

Der åbnes op for, at der kan etableres levende hegn langs skel i lokalplangrænsen.

### Trafik

Vejadgangen til området skal ske fra EL-vej ad en ny overkørsel. Området disponeres med en intern boligvej, hvor til der etableres fælles p-pladser.

Antallet af parkeringspladser vil opfylde områdets beboer og besøgendes behov. Der er adgang til hver bolig via fælles stisystemer, der er forgrenet ud fra veje- og parkeringsområder.

### Støj

For at overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj forventes det, at der skal etableres en støjafskærmning langs skellet mod Hylkedalvej.

### Klima

I lokalplanprocessen skal etablering af regn- og spildevandsforhold afklares.

### Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en screening af, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes i henhold til lovens regler. Screening udarbejdes i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Der er konstateret følgende arealmæssige bindinger:

- Kirkebyggelinie
- Vandværkernes indvindingsopland
- Trafikstøj

### Tidsplan

Forslag til lokalplan kan forventes forelagt Plan- og Boligudvalget i august 2017.

Byrådet forventes at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse i oktober 2017.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Godkendt.

# Punkt 10: Orientering om borgerplanen i Lunderskov

17/5570

## Resumé

Orientering om arbejdet med borgerplanen i Lunderskov

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orientering om status på borgerplanen for Lunderskov tages til efterretning,

at de afsatte midler i 2017 prioriteres til realisering af relevante stiprojekter.

## Sagsfremstilling

Borgerplanen for Lunderskov er blevet taget til efterretning af Byrådet, og danner dermed et afsæt for den fremadrettede dialog om udviklingen i Lunderskov.

I forbindelse med at byrådet tog borgerplanen til efterretning, anmodede Byrådet forvaltningen om at gå i dialog med lokalrådet om udvælgelse og prioritering af konkrete tiltag til realisering af borgerplanen.

I dette arbejde skal de politiske ønsker til projekter ligeledes medtages. Der skal også arbejdes med en kategorisering af ønsker og ideer ud fra følgende:

1. Ideer og ønsker, som lokalrådet selv arbejder videre med.
2. Driftsorienterede ønsker, som skal håndteres gennem et samarbejde mellem Kolding Kommune og lokalrådet.
3. Projekter og planer, som skal prioriteres og vurderes nærmere af Kolding Kommune, både planlægningsmæssigt og økonomisk.
4. Store projekter, som kun kan realiseres på den lange bane, og som evt. vil kræve medfinansiering udefra i form af fonde eller lignende.

Resultatet af denne dialog mellem lokalråd og Kolding Kommune sendes til politisk godkendelse.

På nuværende tidspunkt er der fokus på, at der skal ske reovering af kloaknettet i Lunderskov, og deraf evt. følgende arbejder, som kan skabe en merværdi i Lunderskov.

Derudover er multihuset højt prioriteret fra Lunderskov, hvor der ligeledes er afsat penge i budgettet til realisering af dette (medfinansiering).

Forvaltningen og Lunderskov Lokalråd har derudover aftalt at fokusere ind på de forskellige ønsker om rekreative forbindelser i Lunderskov. I første omgang vil forvaltningen afdække hvordan evt. nye forbindelser kan give et samlet bedre stisystem i Lunderskov, herunder hvilke omkostninger der vil være ved etablering og efterfølgende drift. Denne afdækning sker i foråret 2017.

### *Økonomi*

Byrådet har afsat en række midler til realisering af projekter i Lunderskov.

Der er afsat 1 mio. kr. til Lunderskov til realisering af borgerplanen i årene 2017, 2018, 2019 og 2020. Efterhånden som konkrete projekter med afsæt i helhedsplanen bliver konkretiseret, kan disse midler søges frigivet til realisering af disse projekter. Ønsker om konkrete projekter behandles i Plan- og Boligudvalget.

Forvaltningen anbefaler, at de afsatte midler for 2017 prioriteres til de ovennævnte rekreative stier. Forvaltningen vil sammen med lokalrådet afdække, hvilke der er mest relevante.

Lunderskov har adgang til en del af centerbypuljen, og der fremsendes hvert år ansøgning om en række mindre projekter, som finansieres af denne pulje.

Ønsker til centerbypuljen blev behandlet på Miljøudvalgets møde den 3. april 2017, hvor der til Lunderskov blev bevilliget 180.000 kr., f.eks. midler til skitseprojekt til forskønnelse af området ved Kongsbjergskolen og vejbumpe på Kirkevejen.

Nedenfor ses et samlet overblik over de afsatte midler:

	2017	2018- 2020
Realisering af borgerplanen	1.000.000	3.000.000
Prioriteret fra byggemodningsrammen, Ved Dollerup Sø etape 2 (2017)	7.000.000	
Etablering af rundkørsel til Dollerup Sø etape 2 (midlertidig finansiering af byggemodningsrammen)	5.000.000	
Multihus		5.000.000
IDRÆT: Tilskud til fritidsfaciliteter, Lunderskov, Vester Nebel og Kolding City	200.000	
Højvang Lunderskov, omlægning af fortov	1.235.000	
Overførsel fra 2016 til 2017 vedr. Lunderskov, fortov Skolegade, overføres til Højvang, omlægning af fortov	300.000	
Driftsprojekt overført fra 2016 til 2017, Kongsbjergskolen, forbedret parkering	175.000	
Driftsprojekt, Trapper Lunderskov	100.000	
Køb af banegårde i Vamdrup og Lunderskov		Uafklaret

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Godkendt.

# Punkt 11: Orientering om borgerplanen i Vamdrup

17/5570

## Resumé

Orientering om arbejdet med borgerplanen i Vamdrup.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orientering om status på borgerplanen for Vamdrup tages til efterretning,

at det godkendes at de afsatte midler i 2017 prioriteres til Kinotorvet og Vamdrup Stadion.

## Sagsfremstilling

Borgerplanen for Vamdrup er blevet taget til efterretning af Byrådet, og danner dermed et afsæt for den fremadrettede dialog om udviklingen i Vamdrup.

I forbindelse med at Byrådet tog borgerplanen til efterretning anmodede Byrådet forvaltningen om at gå i dialog med Vamdrup Byforum om udvælgelse og prioritering af konkrete tiltag til realisering af borgerplanen.

I dette arbejde skal de politiske ønsker til projekter ligeledes medtages. Der skal også arbejdes med en kategorisering af ønsker og ideer ud fra følgende:

1. Ideer og ønsker, som Vamdrup Byforum selv arbejder videre med.
2. Driftsorienterede ønsker, som skal håndteres gennem et samarbejde mellem Kolding Kommune og Vamdrup Byforum.
3. Projekter og planer, som skal prioriteres og vurderes nærmere af Kolding Kommune, både planlægningsmæssigt og økonomisk.
4. Store projekter, som kun kan realiseres på den lange bane, og som evt. vil kræve medfinansiering udefra i form af fonde eller lignende.

Resultatet af denne dialog mellem Vamdrup Byforum og Kolding Kommune sendes til politisk godkendelse.

Sammen med Vamdrup Byforum er der fokus på følgende:

1. Udarbejdelse af samlet plan for området ved Kinotorvet og Vamdrup Stadion. Der foreligger et første udkast til plan for området, og Vamdrup Byforum ønsker at præsentere forslaget på deres årsmøde i maj 2017. Derefter færdiggøres projektet, som fremsendes til politisk behandling. Som en del af dette projekt indgår nedrivning af Østergade 8 og overvejelser om erhvervelse af flere ejendomme i nærområdet. Dette igangsættes først når projektet er godkendt.
2. Fokus på boliger i bymidten. Det er aftalt, at fokus på boliger i første omgang håndteres af Kolding Kommune, som i 2017 arbejder på at realisere Nørregade 9 til boliger. Dette arbejde er igangsat. Desuden er der planer om at udbyde et byggefelt til boligformål i den nordlige del af stadionområdet i slutningen af 2017.
3. Stiforbindelser rundt i Vamdrup. Det er for nuværende ikke prioriteret at få afdækket mulighederne nærmere under dette.

Udover disse 3 projekter drøftes løbende øvrige projekter og opgaver. Senest er der igangsat en dialog om udearealerne ved Arena Syd, og det er lige nu ved at blive afdækket, hvordan disse kan forbedres. Dertil er der også fokus på skabelse af sammenhæng mellem Vamdrup bymidte og Arena Syd.

*Økonomi*

Byrådet har afsat en række midler til realisering af projekter i Vamdrup

Der er afsat 1 mio. kr. pr. år til Vamdrup til realisering af borgerplanen i årene 2017, 2018, 2019 og 2020. Efterhånden som de konkrete projekter med afsæt i helhedsplanen bliver konkretiseret, kan disse midler søges frigivet til realisering af disse projekter. Ønsker om konkrete projekter behandles i Plan- og Boligudvalget.

Forvaltningen anbefaler, at Plan- og Boligudvalget prioriterer, at midlerne for 2017 skal anvendes til det videre arbejde med og realisering af visionen for området ved Vamdrup Stadion og Kinotorvet.

Der er desuden afsat 1 mio. kr. i 2017 til Vamdrup under Teknikudvalget til en række mindre projekter. Det kan eksempelvis være stipprojekter. Ønsker om konkrete projekter behandles i Teknikudvalget.

Vamdrup er i betragtning til en del af centerbypuljen og der fremsendes hvert år ansøgning om en række mindre projekter, som finansieres af denne pulje. Ønsker til centerbypuljen blev behandlet på Miljøudvalgets møde den 3. april 2017, hvor der til Vamdrup blev bevilliget 200.000 kr., herunder f.eks. midler til Åsteder ved Kongeåen og helhedsplan for Arena Syd.

Oversigt over de samlede midler:

	2017	2018- 2020
Realisering af borgerplanen	1.000.000	3.000.000
Teknikudvalget til en række mindre projekter	1.000.000	
Prioriteret fra byggemodningsrammen, færdiggørelsesarbejder Hvidkærgårdsvej	250.000	
	Ca.	
Grundkapital til almene boliger	4.000.000	
Del af infrastrukturpulje, Arena Syd, p-plads	3.300.000	
Køb af banegårde i Vamdrup og Lunderskov		uafklaret
Køb af Kino (2018)		500.000

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Godkendt.

# Punkt 12: Oprettelse af velfærds faciliteter på Merkurvej 27D, 6000 Kolding

17/5144

## Resumé

Forvaltningen har i forbindelse med en klagesag fået en forespørgsel vedrørende opførelse af velfærdsbygning til udenlandske lastbillehauffører på adressen Merkurvej 27D, 6000 Kolding.

Velfærdsbygningerne skal indeholde 10 hvilekabiner til 30 chauffører samt ophold og madlavnings afsnit.

Det ønskede byggeri er placeret i et område, der ifølge lokalplan nr. 0615-11 er udlagt til erhverv og industri.

Etablering af et afsnit med hvilekabiner kan være i strid med anvendelsesbestemmelsen i lokalplanen.

Sagens dilemma er, at der kan argumenteres for såvel afslag som tilladelse. Såvel afslag som tilladelse vil indebære fordele og ulemper, der skal tages højde for i den aktuelle sag og ved den fremtidige administration.

Forvaltningen vil se på, om der kan findes et område, der kan planlægges for den ønskede anvendelse, både for den aktuelle virksomhed men også andre transportvirksomheder der kunne være interesserede i lignende løsninger.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget meddeler afslag på ansøgning om etablering af en tilbygning, med hvilekabiner på adressen Merkurvej 27D, på baggrund af bebyggelsens hotellignende karakter og anvendelse,

at forvaltningen undersøger, om der er mulighed for at finde et område, hvor der kan planlægges for den ønskede aktivitet for den konkrete virksomhed og for andre virksomheder, der ønsker lignende aktiviteter.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen bliver efter henvendelse fra en borger opmærksom på permanent opstillede beboelsesbarakker, hvori der opholder sig udenlandske arbejdere på adressen Merkurvej 27D i Kolding.

Efter besigtigelse og endt partshøring til ejer, bliver den pågældende transportvirksomhed (Contrans A/S) gjort opmærksom på forholdet, som umiddelbart vurderes i strid med områdets lokalplan, der ikke åbner op for mulighed til beboelse.



Oversigt over de opstillede hvilebarakker.

Området hører under lokalplan nr. 0615-11, hvor der i formålsbestemmelsens §1 er anført:

*”Lokalplanens formål er at fastholde anvendelse til erhvervsformål.”*

Områdets anvendelsesbestemmelse er anført i §3:

*”Område 1 må kun anvendes til erhvervsformål forbeholdt regionalt orienterede virksomheder samt til lastbilverkøbsanlæg.”*

Contrans A/S oplyser, at barakkerne ikke har til formål at fungere som natlogi for deres chauffører. De oplyser, at der er tale om velfærdsfaciliteter i nær sammenhæng til selskabets drift. I svar på partshøringen skriver virksomhedens advokat endvidere følgende:

*”Forholdet er, at min klients lastvogne er bemandede med 2 chauffører, som arbejder på skift, normalt i intervaller af 9 timer. Den chauffør, som kører lastvognen på et givent tidspunkt, kan overholde sine lovbestemte hviletidsforpligtigelser ved at hvile ud i den køje, som er indrettet bag i lastvognens førerkabine. Vagtskiftet mellem chaufførerne finder sted på parkeringsanlægget på ejendommen, og den chauffør, som afslutter sin kørsel, har mulighed for at indtage sin mad i barakkerne. Desuden kan den pågældende hvile sig på de i barakkerne opstillede brikse. Det vil forekomme, at vedkommende falder i søvn i en del af hvileperioden, men denne hvileperiode adskiller sig principielt ikke fra den kørende chaufførs hvile i lastvognens førerkabine. Det er ikke en hovedregel, at sådan hvile sker i nattetimerne. Det kan lige såvel dreje sig om nogle timer i løbet af dagen”*

Contrans A/S vil fjerne de ulovligt opførte barakker og påtænker samtidig at søge om tilladelse til et nyt byggeri på adressen. Byggeriet vil blandt andet indeholde velfærdsfaciliteter til deres chauffører.

Forvaltningen indkalder i december 2016 Contrans A/S til en dialog omkring det ønskede byggeri.

Under mødet præsenterer Contrans A/S projektet for forvaltningen. Byggeriet indeholder et sengeafsnit med 9 hvilekabiner samt bade/wc faciliteter, et værksted til deres lastvogne samt madlavnings/opholds afsnit. Contrans beskriver under mødet endnu engang, at der kun er tale om velfærdsfaciliteter til deres chauffører, og at det ikke er tanken at de udenlandske ansatte skal bo i kabinerne. Forvaltningen vurderer umiddelbart ud fra det fremviste, at dette kan etableres inden for plangrundlaget. Sengeafsnittet kan dog have hotellignende karakter. Forvaltningen anmoder derfor om konkret ansøgning med en nærmere beskrivelse af projektet.



De fremviste skitser over omfanget marts 2017.

Forvaltningen vurderer nu, at byggeriet har hotellignende karakter, som vil være i strid med plangrundlaget.

På møde mellem forvaltningen og Contrans A/S om projektet den 16. marts 2017 oplyser Contrans A/S, at projektet skal indeholde 10 hvilekabiner med i alt 30 sengepladser. Hertil kommer 7 særskilte wc/baderum.

Contrans A/S har efterfølgende skrevet følgende til forvaltningen:

*”Ved at holde deres hvileperioder i umiddelbar nærhed af de øvrige faciliteter på stedet kan chaufførerne langt bedre kombinere en søvnperiode med, at de tilbereder og indtager deres mad, vasker deres tøj, ser fjernsyn og har mulighed for socialt samvær med deres kolleger. Det må i den forbindelse tages i betragtning, at chaufførerne i altovervejende grad er udlændinge (mange fra Balkanlande) uden nævneværdigt kendskab til områdets geografi eller til det danske sprog. En spredt ekstern indkvartering vil derfor virke isolerende for den enkelte chauffør. Det må derfor forventes, at en væsentlig del af chaufførerne i stedet vil foretrække at holde deres hvil i lastbilernes førerhuse for at være i nærheden af kollegerne. Det påtænkte hvileafsnit vil derfor være en klar forbedring af chaufførernes forhold.”*

Contrans A/S oplyser, at de beskæftiger 17 chauffører samt ca 150 chauffører fra underleverandører. Deres ansatte får løn 24 timer i døgnet. Deres ansatte holder op til 45 timers sammenhængende hvil på adressen. Der vil være 10 – 30 personer, som hviler sig på adressen på samme tid.

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen er på kant med det planmæssige grundlag for området.

En tilladelse til det pågældende byggeri, vil på nogen punkter være hensigtsmæssigt og på andre punkter uhensigtsmæssigt.

En tilladelse til projektet vil først og fremmest skabe hensigtsmæssige forhold til de udenlandske chauffører, som tilbringer deres hvileperioder i Kolding Kommune. Samtidig vil dette højst sandsynligt løse mange af de problematikker, der ses med overnattende chauffører i uønskede områder som eksempelvis på havnene og rastepladserne.

Grundet Kolding Kommunes centrale placering i det danske land, vil en sådan tilladelse måske også kunne skabe en positiv præcedens, med bedre muligheder til vognmandsvirksomheder, og dermed kunne tiltrække andre virksomheder til en Kommune, der aktivt tager stilling til vognmændenes ønsker og visioner.

En tilladelse vil dog også kunne skabe en uhensigtsmæssig præcedens i kommunen. Man vil åbne op for at placere bolig eller hotellignende forhold i områder udlagt til erhverv og industri. Der kan opstå klagesager fra overnattende vedrørende eksempelvis støj og støvgener fra de omkringliggende virksomheder.

Andre virksomheder og brancher vil ikke kunne nægtes de samme ”velfærdsfaciliteter”. Eksempler kan være en lille tømrervirksomhed eller autolakerer med nordjyske håndværkere der mangler logi mandag til torsdag.

Hoteller, Bed & Breakfast m.v, vil kunne klage over manglende indtjening, ved at der tillades hotellignende forhold i erhvervsområder.

Forvaltningen har gransket sagsarkiverne for lignende sager i kommunen, og har i den forbindelse fundet frem til to tidligere afgørelser, som delvist kan sammenlignes med den foreliggende sag.

Forvaltningen har tilbage i 2014 truffet afgørelse i en sag vedrørende klage over indlogering af lastbilchauffører i beboelsescontainere på adressen Ravnhavevej 1, 6070 Christiansfeld, der er placeret i lokalplan 1.51 - Erhvervsområde ved Ndr. Ringvej i Christiansfeld.

Forvaltningen vurderer i denne sag, at man godt kan tillade hvil på adressen, så længe dette foregår i arbejdstiden.

Forvaltningen har tilbage i 2006 udstedt byggetilladelse til opførelse af 4 hvilerum i forbindelse med en større ombygningssag på adressen Kokholm 14, 6000 Kolding, der er placeret i lokalplan 0731-11.

I denne sag har man i byggetilladelsen ikke forholdt sig til det planmæssige grundlag.

Forvaltningen har forhørt sig hos Esbjerg og Vejle Kommune om lignende sager. Der har ikke været lignende sager i disse kommuner.

*Forvaltningens indstilling*

Ud fra en samlet konkret vurdering af det skitserede byggeri, dets omfang og anvendelse sammenholdt med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelse er det forvaltningens vurdering, at der bør meddeles afslag på det påtænkte byggeri, der vurderes at have karakter af hotel eller beboelse.

Der lægges herved særlig vægt på, at det er beskrevet, at de udenlandske chauffører opholder sig på adressen i op til 45 timer ad gangen. Dette er perioder, hvor de ikke må stå til rådighed for arbejdsgiver og derfor har fri.

Hertil kommer at omfanget af byggeriet vil betyde at op til 30 mennesker ad gangen kan have ophold på adressen, hvor de kan lave mad, vaske tøj, bade mv. det vurderes at have karakter af beboelse.

Der lægges endvidere vægt på den præcedensvirkning en tilladelse vil skabe for andre virksomheder i området og i lignende områder.

Forvaltningen vil gerne se, om der kan findes et område, der kan indrettes til formålet, så der kan sikres ordnede og værdige forhold til chaufførerne.

Forvaltningen har modtaget lignende forespørgsler vedrørende overnattende lastbilchauffører, senest i Vamdrup hvor der afventes en tilbagemelding fra denne indstilling.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Asger Christensen og Knud Erik Langhoff) godkendte indstillingen.

Et mindretal i Plan- og boligudvalget (Asger Christensen og Knud Erik Langhoff) stemte imod indstillingen.

Herefter begærede Asger Christensen sagen i Byrådet.

### **Bilag**

Bilag 1\_Redegørelse fra Contrans.pdf

## **Punkt 13: Dispensation - Hejls Landevej 24, Hejls**

17/3593

### **Resumé**

Forvaltningen har den 10. januar 2017 givet byggetilladelse til en maskinhal beliggende Hejls Landevej 24 med et niveauplan på kote 8,21.

Byggeriet er placeret i byzone, beliggende inden for lokalplan nr. 4.128. Den ansøgte byggeri overholder byggeretten og højden i lokalplanen.

Der søges nu om dispensation til at hæve niveauplanet for byggeriet til kote 8,46, hvilket hæver bygningen 25 cm.

Der har tidligere stået en bygning samme sted. Der er tidligere givet tilladelse til lignende byggeri. Er dog ikke udnyttet.

I forhold til lokalplanen har virksomheden ligget på ejendommen fra før lokalplanens vedtagelse.

Naboerne, hvis grunde der støder op til ejendommen, er blevet partshørt i forbindelse med ansøgning om dispensationen, da det vurderes at de kan have en væsentlig individuel interesse i sagen ved at højden på byggeriet ændres.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der gives tilladelse til, at niveauplanet for byggeriet hæves fra kote 8,21 til kote 8,46, hvorved bygningen hæves 25 cm i forhold til omgivelserne. Bygningens samlede højde bliver ca. 8,54 meter til 8,79 meter over terrænet set ude fra Hejls Landevej 26. Den overholder dog stadig maks. højden på 8,50 meter, da det måles fra niveauplanet.

### **Sagsfremstilling**

Forvaltning modtog den 7. november 2016 til en ansøgning om at opføre en maskinhal til den eksisterende entreprenørvirksomhed på ejendommen Hejls Landevej 24.

Den 10. januar 2017 er der givet byggetilladelse til hallen.

Da hallen overholder byggeretten både i forhold til afstand til skel og højde, har denne del ikke været i høring ved naboerne.

Bygningen er placeret 5 meter fra nærmeste naboskel og har en totalhøjde på 8,47 meter over niveauplanet, samt overholder det skrå højdegrænseplan. Der må i henhold til lokalplanen maksimalt bygges 8,50 meter i højden.

Bebyggelsesprocenten bliver 24,8 %, hvilket overholder de 25 % lokalplanen giver lov til.

I forbindelse med byggetilladelse er der fastsat et niveauplan på Kote 8,21 ud fra landmålerens opmåling på grunden. Koten er fastsat for, at tilgodese både ansøger og naboerne i forhold til ansøgers anvendelse af bygningen og de gener naboerne vil få i forbindelse med bygningen. Herunder skyggegener.

På den placering som bygningen får, har der indtil 2008 stået en gammel lade/staldbygning, som er revet ned, placering som vist på bilag.

I 2008 er der også søgt om og givet 2 byggetilladelser til at opføre en ny hal på henholdsvis 668 m<sup>2</sup> og 781 m<sup>2</sup> med flad taghældning og en totalhøjde på ca. 6 meter. Disse tilladelser er dog aldrig udnyttet.

Lokalplan 4.128

Lokalplanen formål er:

- at sikre en bevaring af landsbyens værdifulde træer.

- at sikre en hensigtsmæssig udvikling af Hejls, der styrker lokalbyen som et aktivt og levende lokalområde med gode muligheder for service, butikker og grønne områder.

Området anvendelse er:

- Område I må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Inden for området må der kun opføres og indrettes bebyggelse til beboelse og til erhverv som mindre butikker, liberale erhverv og institutioner. Boliger må opføres som tæt-lav bebyggelse eller som åben-lav bebyggelse.
- Byrådet kan endvidere tillade, at der inden for områderne indrettes værkstedsvirksomhed, når virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende i form af støj, luftforurening eller lugt. Der kan etableres én tankstation inden for lokalplanområdet.

Der er tale om virksomhed, som har ligget på adressen fra før lokalplanens vedtagelse og er derfor en fortsættelse af eksisterende lovlig virksomhed.

Virksomheden er etableret i 1992 (CVR) og lokalplanen er godkendt i 2005.

Bygningen vurderes ikke at medføre yderlig ulempe i form af støj, luftforurening eller lugt i forhold til virksomheden uden bygningen.

Ejer søger nu om dispensation til at hæve byggekoten til kote 8,46, hvorved byggeriet hæves 25 cm i landskabet i forhold til det, der er givet tilladelse til.

Bygningen ønskes hævet for at gøre det lettere at køre ind og ud af bygningen, samt sikring mod at overfladevand ikke skal løbe ind i bygningen.

Grunden skræner ca. 1,5 meter oppe fra boligen og ned til skel mod naboerne Hejls Landevej 26 og 30.

Dispensationsansøgningen har været i partshøring ved de naboer, hvis grund støder op til ejendommen, dog er det kun første række af andelsboligforeningens boliger, der er hørt, da det vurderes at dem der ligger bagved ikke påvirkes af byggeriet. Det samme gælder også for de ejendomme, der ligger længere væk.

Der er kommet bemærkninger fra 6 af de 12 parter, der er blevet partshørt.

I bemærkningerne der er indkommet i forbindelse med partshøringen, ses der et ønske om, at bygningen ikke skal hæves, samtlige ønsker slet ikke en bygning placeret der. Det anføres at virksomheden burde flyttes ud i et erhvervsområde.

Nogle oplyser, at bygningen vil tage deres udsigt samt skygge på nabogrundene - specielt om vinteren.

Der er generelt en utilfredshed med virksomheden og dens placering.

Nogle naboer føler sig generet i forhold til støj fra virksomheden.

Som en nabo bemærker:

*”Derudover er den involverede i sagen, medvirkende til stor lyd gene, for mig og samtlige af mine naboer. Han kører på alle tider af døgnet og meget hyppigt i weekender og sent aften med sine maskiner. Det resulterer i at man vågner tidligt, ikke kan sidde ude sin have men må gå ind bag lukkede døre, og derudover at jeg ikke har kunnet lægge min datter ud og sove til middag. Til tider har det undret mig hvad han dog laver derovre, det virker som om det er hans hobby at flytte ting fra det ene sted, til det andet, i timevis og på alle tider. Jeg frygter at sådan en bygning bidrager til mere larm og gener. Jeg er tilflytter til området og flyttede fra byen hertil i håb om at få ro og fred, og må konstatere at når han tænder sine maskiner og går i gang, så er det 20 gange værre end at bo inde midt i en storby.”*

Hævelse af bygningen med 25 cm vurderes dog ikke at påvirke støjniveauet.

Støjproblemet er videregivet til Miljøafdelingen, som vil foretage tilsyn, hvilket naboerne også vil blive informeret om.

**Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Udvalget kunne ikke godkende forslaget om at hæve bygningen med 25 cm i forhold til omgivelserne.

## **Bilag**

Bilag 1 - Situationsplan

Bilag 2 - Facader

Bilag 3 - Foto af tidligere bygninger

Bilag 4 - Historisk kort

Bemærkninger i forbindelse med partshøringen

Kort med placering af parter med bemærkninger

# Punkt 14: Blå, Grøn Søndergade

17/2072

## Resumé

Byrådet har, på budget 2017, afsat 900.000 kr. til udformning af et skitseprojekt, der skal kombinere udvikling og klimatilpasning af Søndergade.

Projektgruppen foreslår, at formålet med projektet bliver at kortlægge, hvilken identitet der kan skabes i Søndergade, og visualiseringer heraf.

Projektet udvikles i tæt samarbejde med erhvervsdrivende, ejere, City Kolding, BlueKolding med flere.

Præsentation af Søndergade identitet og skitseprojekt(er) for Miljøudvalget sker i november 2017.

## Sagen behandles i

Miljøudvalget og Plan- og boligudvalget.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget drøfter den overordnede projektplan og godkender denne.

## Sagsfremstilling

Byrådet har, på budget 2017, afsat 900.000 kr. til udformning af et skitseprojekt, der skal kombinere udvikling og klimatilpasning af Søndergade.

Projektet ligger i tråd med flere fokusområder:

Byens blå og grønne rum (Miljø)

Udvikling af pladser og grønne områder (Teknik)

Byernes grønne mødesteder (Plan og Bolig)

Mødesteder og midlertidighed (kultur)

Derudover rammer projektet ned i de fælles mål om klimatilpasning, der i august 2016 blev vedtaget af Teknikudvalget, Plan- og Boligudvalget og Miljøudvalget.

Projektet ”grøn, blå Søndergade” har en række delprojekter, som i grove træk bliver skitseret her:

<b>Delprojekt</b>	<b>Planlægning</b>	<b>Anlæg</b>
”Søndergades identitet – revitalisering af en hande <span>lsgade”)</span>	2017	Ingen anlæg
Takstfinansieret klimatilpasningsprojekt	2017/2018	2019/ 2020
Udvikling af Søndergade	2018/2019	2019-2022

Det projekt Byrådet har afsat midler til, er således projektet ”Søndergades identitet - revitalisering af en handelsgade”. Miljøudvalget besluttede i februar at projekt ”takstfinansieret klimatilpasningsprojekt” ansøges hos Forsyningssekretariatet, således at de to projekter kan igangsættes parallelt. Der kan forventes svar retur fra Forsyningssekretariatet i efteråret 2017.

Det overordnede formål med projekt ”Søndergades identitet - revitalisering af en handelsgade” består i at tilvejebringe et oplæg til, hvordan Søndergade kan udvikle sig på sigt. Der vil i de kommende år være behov for at foretage indgreb i Søndergade i sammenhæng med klimatilpasninger og håndtering af regnvand. I den forbindelse er det oplagt at se på mulighederne for at udvikle Søndergade mere generelt, herunder set i forhold til de seneste års udvikling i gadens indhold og butikker.

Projektet vil fokusere på Søndergades identitet, se denne i en større sammenhæng og komme med idéer og input til hvordan området kan udvikle sig på sigt. Det forventes at der sker en visualisering af både analyser og idéer til mulige

fremtidige tiltag i området, således at der oparbejdes et fundament for det videre arbejde i 2018 med at konkretisere et egentligt udviklingsprojekt. Rammen for opgaven i 2017 udspringer dels af handelslivets betingelser og et ønske om at skabe mere liv og løfte handelslivet i gaden, og dels af de sidste tre års bæredygtighedsarrangement til kulturnatten i gaden. Her blev gaden omdannet til en lille grøn oase fyldt med træer, buske, blomster og masse af liv. Bæredygtighed, handelslivet, opholdskvalitet og de blå/grønne elementer og samspillet med nærområderne er derfor væsentlige fokusområder.

#### *Områdefgrænsning:*

Projektet omfatter Søndergade fra Sydbanegade og ned til broen over åen, samt Søndertorv hen til Bredgade.

Eksterne konsulenter analyserer og visualiserer idéer og skitser til udvikling af området. Projektgruppen bidrager med inputs, koordinerer og står for facilitering af workshops og lignende. I processen forventes blandt andet inddraget City Kolding, Studieby Kolding, BlueKolding, borgere, bygningsejere og erhvervsdrivende i gaden.

#### *Tidsplan:*

Marts: udarbejdelse af udbud, som beskriver kendte problemstillinger og de forventede leverancer fra konsulenter.

April: Udbud udsendes og ultimo april udvælges konsulent(er).

Maj - juli: Analyse af Søndergades identitet.

August: Præsentation af analyser og stillingtagen til det videre arbejde. Kommunen kan angive en eller flere retninger for visualisering af idéer og skitser. Derudover afholdes en regnvejr festival på kulturnatten i Søndergade, hvor der er mulighed for at få input fra borgerne.

September-oktober: Udarbejdelse af skitseforslag.

November: Præsentation af Søndergades identitet og skitseprojekt(er) for Miljøudvalget, Plan- og boligudvalget og Søndergades interessenter.

#### *Økonomi:*

Hovedparten anvendes til eksterne konsulenter, mens den resterende del anvendes til inddragelsesprocesser, workshops og lignende.

### **Beslutning Miljøudvalget den 03-04-2017**

Godkendt.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Godkendt.

### **Bilag**

CaseNo16-220\_Oversigt over fælles mål for de 3 udvalg \_#110591-16\_v1.pdf

# Punkt 15: Anlægsregnskaber for 2016 for Plan- og Boligudvalget. Igangværende projekter og afsluttede projekter over 2 mio. kr.

17/3531

## Resumé

Anlægsregnskaber 2016 for igangværende projekter og afsluttede projekter over 2 mio. kr. sendes til orientering.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen om anlægsregnskaberne for igangværende projekter over 2 mio. kr. og afsluttede projekter over 2 mio. kr. tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Ifølge Budget og Regnskabssystemet for kommuner skal der for anlægsprojekter, hvor bruttoudgiften er over 2.000.000 kr. aflægges et anlægsregnskab, som Byrådet skal godkende. Byrådet skal ikke godkende anlægsprojekter, hvor bruttoudgiften er under 2.000.000 kr.

Anlægsregnskaber 2016 for igangværende og afsluttede projekter, hvor bruttoudgifter overstiger 2 mio. kr., fremsendes til orientering.

Anlægsregnskaberne udviser følgende:

Igangværende projekter over 2 mio. kr. (i 1.000 kr.)

Projektbetegnelse	Rådigheds- beløb 2016	Forbrug 2016	Total bevilling*	Totalt forbrug	Note
P.nr. 4773 Kongebrocenter - udvidelse med 10 pladser	2.250 0	2.331 0	17.309 0	2.331 0	1
P.nr. 4652 Ejendoms- og boligpolitik, øvrige- planlagt bygningsved.	817 0	800 0	2.224 0	2.306 0	2

\* bevillingen er flerårig

Afsluttede projekter over 2. mio. kr. (i 1.000 kr.)

Projektbetegnelse	Rådigheds- beløb 2016	Forbrug 2016	Total bevilling*	Totalt forbrug	Note
P.nr. 4700 Byfornyelse Lindegade 28	2.200 -1.100	2.358 -1.179	2.200 -1.100	2.358 -1.179	3
P.nr. 4699 Byfornyelse Lindegade 26	2.000 -1.000	2.116 -1.058	2.000 -1.000	2.116 -1.058	4
P.nr. 4581 Bygningsforbedring i Christiansfeld 2009	0 0	0 0	3.200 -1.600	2.891 -1.445	5

P.nr. 9004 Bertram Knudsensvej 90 ældreboliger	0	0	150.607	150.328	6
	0	0	0	0	
	0	722	0	3.629	7
P.nr. 4794 Opkøb af boliger til flygtninge	0	0	0	0	
	0	0	0	0	
P.nr. 9019 Plejecenter Vonsild, velfærdsteknologi, inventar mv.	66	100	7.974	6.609	8
	0	0	0	0	

\* bevillingen er flerårig

Noter:

1. Projektet omfatter en udvidelse til Kongebrocenter med 10 pladser og tilhørende servicearealer
2. Projektet omfatter planlagt bygningsvedligeholdelse 2014-2017 på ejendomme under Ejendoms- og Boligpolitik
3. Projektet omfatter en ejendom hvor der i 2010 er meddelt tilsagn om tilskud i henhold til Byfornyelsesloven
4. Projektet omfatter en ejendom hvor der i 2010 er meddelt tilsagn om tilskud i henhold til Byfornyelsesloven
5. Projektet omfatter en ejendom (Lindegade 2) hvortil der i 2009 er meddelt tilsagn om tilskud i henhold til Byfornyelsesloven
6. Afsluttes
7. Afsluttes
8. Afsluttes

De enkelte anlægsregnskaber forefindes hos By- og Udviklingsforvaltningen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Godkendt.

# Punkt 16: Bevillingsstatus pr. 28. februar 2017 for Plan- og Boligudvalget

17/3405

## Resumé

Bevillingsstatus pr. 28. februar 2017 for Plan- og Boligudvalget.

Der forventes et regnskab, der stemmer med det korrigerede budget.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 28. februar 2017 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Rengøringsafdelingen	-878.000	-340.474	39%	1
Riis Toft, ejendommen	1.786.000	241.775	14%	
Plan, byg og ejendom	-580.000	544.739	-94%	2
Byfornyelse	4.420.000	-	0%	3
I alt	4.748.000	446.040	9%	

Noter:

1. Forbruget er for højt pga. forskydning af fakturering vedr. rengøring.
2. Pga. forsinkelser ift. implementeringen af nyt økonomisystem er der forsinkelser med opkrævningerne.
3. Betales to gange årligt i juni og december og budgettet forventes brugt.

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 28. februar 2017 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	-444.000	8.788	-2%	
Ejendomme til salg	411.000	7.041	2%	
I alt	-33.000	15.829	-48%	

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen pr. 28. februar 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Ældreboliger	-16.614.000	-3.156.790	19%	

For Plan- og Boligudvalget kan Budgetrealiseringen pr. 31. februar 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
--------------	-------------------------	---------------	---------	------

Plan- og Boligudvalget	40.000	1.230	3%
------------------------	--------	-------	----

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Godkendt.

## **Punkt 17: Deltagelse i aktiviteter**

### **Resumé**

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

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

### **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 grundlag af en protokolleret beslutning.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Godkendt.

## **Punkt 18: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Godkendt.

### **Bilag**

Ejendoms- og Boligpolitik - Bygningsvedligeholdelse 2018-2021

Ejendoms- og Boligpolitik, boliger - Bygningsvedligeholdelse 2018-2021

Ejendoms- og Boligpolitik - Energirederegørelse 2016

## **Punkt 19: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 18-04-2017**

Godkendt.