

# REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 30-01-2019

**Mødedato** Onsdag d. 30. januar 2019 kl. 13:00

**Mødested** Mødelokale 1.2 Vest

**Mødedeltagere** Poul Erik Jensen, Jesper Elkjær, Jakob Ville, Hans Holmer, Eea  
Haldan Vestergaard, Benny Dall, Asger Christensen, Molle Lykke  
Nielsen, Birgitte Kragh

## Indholdsfortegnelse

Orientering om status for forlængelse af Troldhedebanestien.....	3
Godkendelse af fjernvarmeforsyning af boligområde ved Sletteskovvej/Marielyst - lokalplan 0531-	5
Endelig vedtagelse af Lokalplan 0021-15 Bypark øst - et boligområde samt kommuneplantillæg 22	7
Endelig vedtagelse af tillæg til Lokalplan 0521-51-01, Fjordvej - et grønt område og permanent tillæg	9
Principper for skiltning i aflastningsområdet ved Kolding Storcenter.....	13
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0025-22 og kommuneplantillæg 24 - Ved Engstien.....	16
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0036-42 Ved Buen - et område til centerformål med tilhørende	22
Synopsis for lokalplan 1011-12 ved Violvej med tilhørende kommuneplantillæg.....	26
Dispensation til midlertidig anvendelsesændring, daginstitution, Låsbybanke 14, Kolding og igangs	30
Dialog om nyt stuehus på Koldingvej 99.....	34
Landzoneansøgning om udstykning af landbrugsejendom og opførelse af bebyggelse - Stenderupve	36
Biogasanlæg ved Venusvej.....	40
Deltagelse i aktiviteter.....	41
Orienteringspunkter.....	42
Orientering fra formanden.....	43

# Punkt 1: Orientering om status for forlængelse af Troldhedebanestien

17/4467

## Resumé

Der blev afsat 500.000 kr. i budget 2017 til arbejdet med realisering af en forlængelse af Troldhedebanestien fra Ferup til Hundsholt og til fejringen af Troldhedebanens 100 års jubilæum.

En mindre del af økonomien blev anvendt til fejringen af Troldhedebanens 100 års jubilæum i august 2017. Der blev desuden indkøbt afmærkningspæle til stiprojektet, og resten af midlerne (450.000 kr.) blev overført til budget 2018 til arbejdet med forlængelsen af Troldhedebanestien fra Ferup til Hundsholt.

Lokale ildsjæle har arbejdet med etableringen af stien gennem flere år og har dannet foreningen Troldhedebanestien af 2013. Forvaltningen har samarbejdet med foreningen om at realisere projektet, som bl.a. har omfattet indgåelse af lodsejeraftaler.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen om status tages til efterretning,

at det godkendes, at projektet tilrettes således, at Troldhedebanestien forlænges fra Ferup til Kirsbølvej.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019

Godkendt.

## Sagsfremstilling

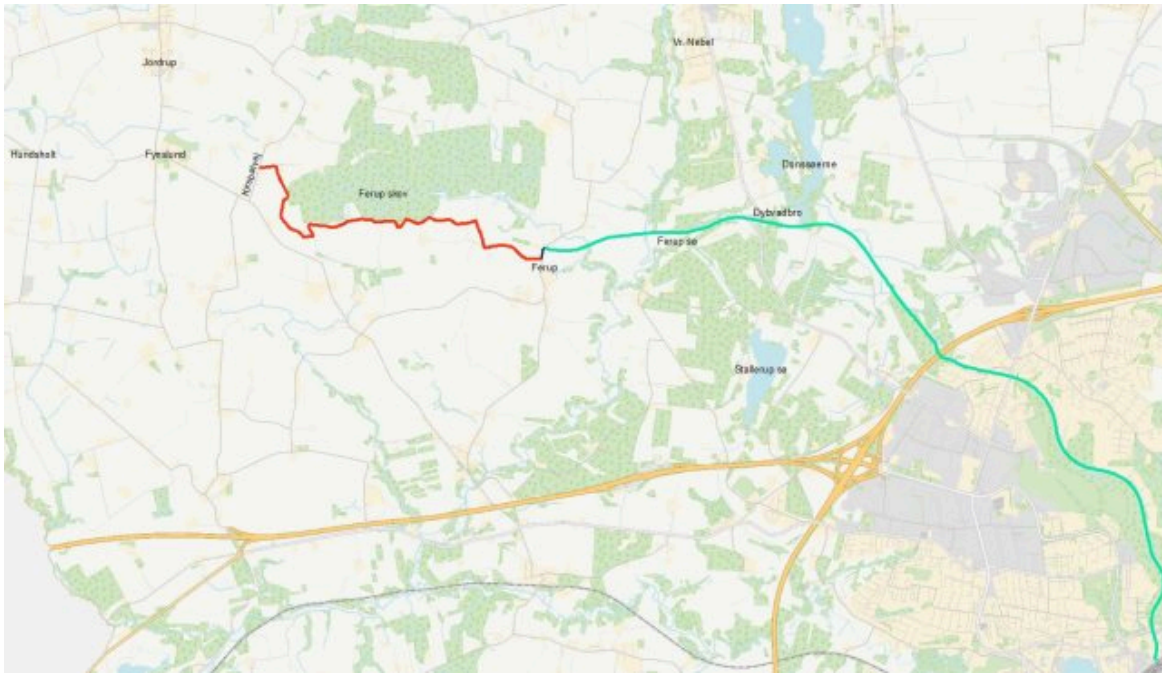
Foreningen for Troldhedebanestien af 2013 og forvaltningen har i en årrække arbejdet på at forlænge Troldhedestien fra Ferup til Hundsholt. Det har imidlertid vist sig, at det ikke er muligt at indgå frivillige aftaler med alle lodsejere på strækningen. Derfor etableres og gennemføres en stiforbindelse på delstrækningen fra Ferup til Kirsbølvej, da det på nuværende tidspunkt desværre ikke er muligt at skabe en forbindelse helt til Hundsholt. Det er dog muligt via eksisterende vejnet at komme fra Kirsbølvej via Fynslund til Hundsholt. Se nedenstående kort.

Der er modtaget tilbud fra to entreprenører på etablering af sti på strækningen mellem Ferup og Kirsbølvej, som ligger lidt over budgettet på 450.000 kr. Der er en god opbakning til projektet i foreningen, hvorfor forvaltningen har indledt en dialog med dem om hvilke praktiske opgaver og elementer af projektet de evt. selv vil kunne løse for at få projektet realiseret inden for budgettet. Efterfølgende er de involverede entreprenører indstillede på at give et nyt bud på baggrund af en mere præcis opgaveformulering.

Stien bliver etableret som en 2 meter bred grussti med ruteafmærkning. Den fremtidige drift af stien vil blive udført af Foreningen for Troldhedestien mod at Kolding Kommune leverer de nødvendige materialer til formålet.

Forvaltningen anbefaler, at projektet tilrettes således, at Troldhedestien forlænges fra Ferup til Kirsbølvej samt at projektet søges realiseret inden for nuværende budget på 450.000 kr. ved at foreningen og lodsejerne selv udfører en række praktiske opgaver.

For at undgå udgifter til afgrødeerstatning er det aftalt med de berørte lodsejere, at stien etableres umiddelbart efter høst.



Kort, der viser forlængelsen af Trolldhedebanestien. Den grønne linje viser den eksisterende Trolldhedebanesti, der går fra Kolding by til Ferup. Den røde linje viser den planlagte forlængelse af Trolldhedebanestien fra Ferup til Kirsbølvej.

## **Punkt 2: Godkendelse af fjernvarmeforsyning af boligområde ved Sletteskovvej/Marielyst - lokalplan 0531-100**

18/28094

### **Resumé**

TREFOR Varme A/S har på foranledning af Huscompagniet Sønderjylland A/S udarbejdet et projektforslag vedrørende fjernvarmeforsyning af nyt boligområde jf. lokalplan 0531-100, Sletteskovvej, Nr. Bjert, Kolding. Området er beliggende umiddelbart nord for lokalplan 0531-19, hvortil fjernvarmeforsyning blev godkendt i 2017. Da området ligger op af eksisterende fjernvarmeområde, kan projektet gennemføres ved en forlængelse af fjernvarmerørene.

Projektforslaget reducerer den samfundsøkonomiske omkostning med ca. 26%, i forhold til hvis området bliver forsynet med individuelle luft-til-vand varmepumper.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at projektforslaget godkendes.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

I henhold til varmforsyningsloven og projektbekendtgørelsen skal kommunen forinden godkendelse af et projekt lave en samfundsøkonomisk, energimæssig og miljømæssig vurdering. Kommunen skal sørge for at projektet ud fra en konkret vurdering er det samfundsøkonomisk mest fordelagtige projekt.

Projektforslaget er udarbejdet som alternativ til referencen, som er individuel opvarmning baseret på en standard luft til vand varmepumpe. Alle beregninger er foretaget over en 20-årig periode.

Projektområdet er planlagt til at omfatte 31 boligenheder opført som åben lav bebyggelse. Området antages fuldt udviklet over en 10-årig periode, og det forventes at 90% af de opførte boligenheder bliver tilsluttet fjernvarmeforsyning.

Da området ligger op ad et eksisterende fjernvarmeforsynet område, kan projektet gennemføres ved en forlængelse af fjernvarmerørene. Allerede ved etablering af anlægsarbejdet for fjernvarmeforsyning af det tilstødende lokalplanområde 0531-19, blev der ved ledningsdesignet taget højde for en områdeudvidelse, og således er fjernvarmenettet forberedt til også at skulle fjernvarmeforsyne området for lokalplan 0531-100.



Billedet viser projektets områdeafgrænsning.

Der forventes ikke behov for arealafståelse i forbindelse med realisering af projektet, da fjernvarmeledningsanlægget anlægges i offentlige og/eller fælles arealer.

*Økonomi:* Projektforslaget vil være til økonomisk fordel for kunderne. Realisering af projektforslaget reducerer kundernes varmeomkostninger med ca. 3% i forhold til referencen (ca. kr. 200,- om året). Projektforslaget er lavet som alternativ til referencen, som er individuel opvarmning baseret på en standard luft til vand varmepumpe.

Varmeforsyningsprojekter skal være i selskabsøkonomisk balance for ikke at belaste selskabets bestående kunder. Projektforslaget resulterer i et internt afkast på ca. 10%. Ifølge hvile-i-sig-selv princippet kommer en selskabsøkonomisk fordel kunderne til gode i form af billigere varmepriser.

Projektforslagets miljømæssige konsekvenser vil resultere i en reduceret udledning af CO<sub>2</sub>- ækvivalenter, SO<sub>2</sub> og partikler, hvorimod NO<sub>x</sub>-emissionen forøges. Omkostningerne forbundet med miljøbelastningen er indregnet i det samfundsøkonomiske resultat.

I henhold til projektbekendtgørelsens bestemmelser skal det samfundsøkonomisk mest fordelagtige projekt godkendes, og projektforslaget indstilles derfor til godkendelse.

Der er lavet en følsomhedsanalyse for projektets økonomi. Analysen viser, at projektet er robust overfor afvigelser i beregningsforudsætningerne.

Projektet er blevet miljøscreenet i forhold til evt. VVM-pligt, og der er truffet afgørelse om ikke-VVM-pligt.

## **Punkt 3: Endelig vedtagelse af Lokalplan 0021-15 Bypark øst - et boligområde samt kommuneplantillæg 22**

18/16319

### **Resumé**

Forslaget til Lokalplan 0021-15, Bypark øst – et boligområde samt kommuneplantillæg 22 har været offentligt fremlagt i perioden 10. oktober 2018 til 5. december 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen ikke modtaget indsigelser. Der er indkommet to bemærkninger, som giver anledning til mindre suppleringer i redegørelsen.

Formålet med lokalplanen og kommuneplantillægget er:

- at skabe mulighed for en ny randbebyggelse i Byparken
- at sikre, at bebyggelsen fremstår som en ensartet helhed

### **Sagen behandles i**

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

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Lokalplan 0021-15, Bypark øst – et boligområde samt kommuneplantillæg 22 vedtages endeligt med mindre ajourføring af redegørelsen vedr. økologiske forbindelser og §4 arter.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

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

*Politiske fokusområder m.m.*

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

Projektet indeholder klimatiltag som LAR-løsninger, der afleder overfladevand til det nyetablerede klimaprojekt.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på materiale af høj standard og landskabsmæssig arkitektonisk sammenhæng mellem bebyggelse og parkanlæg.

Bebyggelsen skal efter helhedsplanens intentioner skabe en synlig afgrænsning af parkområdet mod syd (på samme måde som bebyggelsen ved Troldhedevej) Samtidig er den overordnede afgrænsning af boligområdet planlagt i sammenhæng med skræntanlægget i klimaprojektets sydlige del. LAR-løsninger med synlig afledning af overfladevand vil skabe en synlig sammenhæng mellem områderne. Samtidig vil der være nøje sammenhæng mellem stier til boligerne og den offentlige adgang til parkområdet, og parkens grønne struktur trækkes ind i bebyggelsen.

*Lokalplanens indhold*

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for en bebyggelse på 6 punkthuse til boligformål. Højden er mellem 3 og 5 etager. Bebyggelsen fremtræder hovedsageligt i rødt tegl. Tage udformes som saddeltage – dog med mulighed for tagterrasser.



Illustrationskitse for bebyggelsen i forslag til lokalplan 0021-15

Lokalplanområdet disponeres med bebyggelse og grønne områder ud mod Byparken, så bebyggelsen så vidt muligt har direkte forbindelse til parken, og så bebyggelsens grønne områder opleves som en forlængelse af parkområdet. Adgangsvej og parkeringsarealer placeres i den sydlige del af området.

Vejbetjening sker fra Dyrehavegårdsvej (nord for busslusen). Denne vejadgang vil også kunne bruges ved en senere omdannelse af bagarealerne syd for lokalplanområdet. Der etableres mindst en parkeringsplads pr bolig samt 2,2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal.

Der er sikret stigenngang gennem området til parkanlæg og de rekreative dele af klimaprojektet.

Der er gennemført et klimaprojekt i den del af Byparken, der grænser op til lokalplanområdet mod nord. Der stilles i lokalplanen krav om, at overfladevand fra lokalplanområdet skal afledes via render eller rør til de regnvandsanlæg, der etableres i Byparken. Desuden stilles der krav om, at bebyggelsen skal etableres i en minimumskote på 2,3 m.

#### *Høringssvar*

Forslaget til Lokalplan 0021-15, Bypark øst – et boligområde samt kommuneplantillæg 22 har været offentligt fremlagt i perioden 10. oktober 2018 til 5. december 2018. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen ikke modtaget høringssvar. Der er indkommet to bemærkninger fra Miljø og fødevarerministeriet, som giver anledning til mindre suppleringer i redegørelsen.

Det drejer sig om, at Miljø og Fødevarerministeriet efterlyser redegørelse vedrørende bilag IV arter, og i en anden henvendelse efterlyser forholdet til potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser. Der gøres opmærksom på, at henvendelserne ikke skal betragtes som indsigelser til planen – men som en orientering og bemærkning.

#### *Bilag:*

Lokalplan 0021-15 samt kommuneplantillæg 22

## **Bilag**

Tillæg 22.pdf

Lokalplan 0021-15 Bypark øst.pdf

## **Punkt 4: Endelig vedtagelse af tillæg til Lokalplan 0521-51-01, Fjordvej - et grønt område og permanent tilladelse til offentlig badeanlæg**

18/2651

### **Resumé**

Byrådet afsatte i budgettet for 2018 et beløb til etablering af nye omklædningsfaciliteter mm. ved badebroen på Fjordvej. En hensigtsmæssig placering af faciliteterne på grunden kræver at det byggefelt, som er udlagt i lokalplan 0221.51 skal ændres. Derfor er der udarbejdet et lokalplantillæg 0521-51-01 Ved Fjordvej – et grønt område.

Forslaget til lokalplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 14. november 2018 til 12. december 2018. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 5 høringsvar. Ingen af disse har givet anledning til at anbefale ændringer i lokalplanen. Kystdirektoratet ønsker en uddybning af de landskabelige forhold i forbindelse med en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Det har givet anledning til en justering i redegørelsesdelen.

Ligeledes har tilladelse til permanent badebro været fremlagt i perioden 14. november 2018 til 12. december 2018.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at tillæg til lokalplan 0521-51-01 vedtages endeligt med uddybende redegørelse for dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til omklædningsfaciliteter,

at der meddeles tilladelse til permanent opstilling af badeanlægget på søterritoriet.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019**

Godkendt.

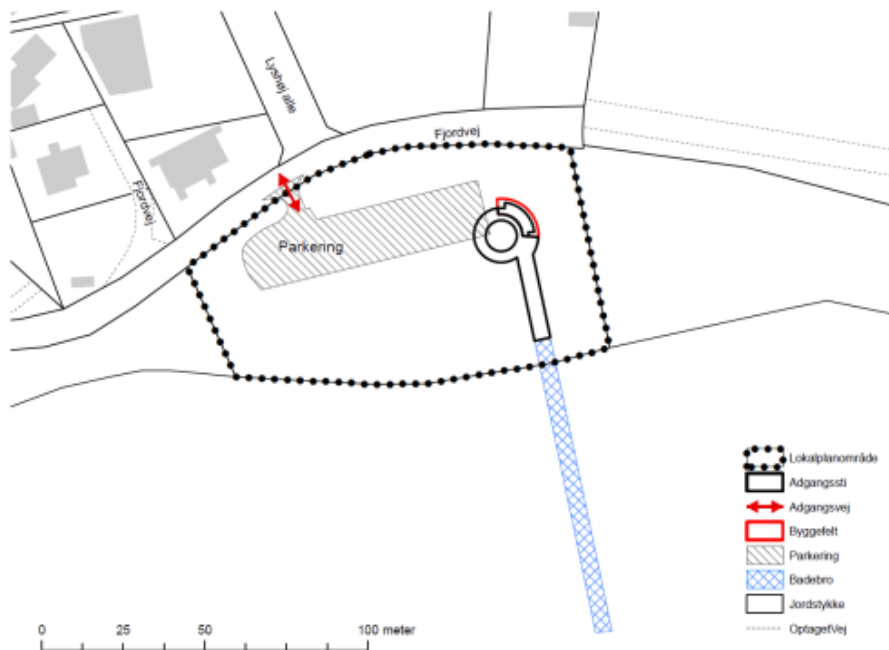
### **Sagsfremstilling**

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

#### *Lokalplantillæggets indhold*

Lokalplantillægget er udarbejdet som et tillæg til eksisterende lokalplan, da det eneste, der ændres, er, at byggefeltet er en anelse større og anderledes placeret, og at stadiet ændres.

Arkitekturstrategien understøttes med retningslinjer for en bebyggelse, der diskret falder ind i kystlandskabet.



### Indhold

Omkledningsfaciliteter og adgangssti placeres tættest muligt på badebroen i områdets østlige del og således, at bebyggelsen er trukket tilbage fra kystlinjen.

Et farvevalg og materialevalg i overensstemmelse med badebroen skal sikre, at bebyggelsen falder diskret ind i kystlandskabet.

De øvrige bestemmelser i gældende lokalplan (f.eks. parkering, adgang og anvendelse) ændres ikke.

### Høringssvar

Høringssvarene er gennemgået i vedhæftede skema, hvor der også er forslag til, hvordan hvert enkelt punkt behandles.

Høringssvarene har ikke givet anledning til at anbefale ændringer i lokalplanen.

Sammenfattende deler indsigelserne sig i to grupper.

3 høringssvar er meget kritiske overfor udvidelse af omklædningsfaciliteter og støj. Hovedproblemstillingen er støj fra brugere i området, men også parkering er et emne.

1. Der er meget larm efter kl. 24 og inden kl. 06
2. Den indsats fra politi, kommune og SSP, der har været i 2018, har langt fra været tilstrækkelig
3. Området skal lukkes effektivt mellem kl. 21-06
4. Forbud mod larmende og berusede personer, al hørbar musik på broen og grønne områder
5. Radio og højtalere konfiskeres, hvis de findes i området
6. Der skal konstant udføres støjmålinger og fastsættes støjgrænser
7. Kommunen er ansvarlig for ro og orden på bro og grønne områder
8. Bebyggelse må max. være 40 m<sup>2</sup> og skal forblive på oprindelig placering eller i forlængelse af Lyshøj Alle, det forstyrrer udsigt mindst. En placering i forlængelse af Lyshøj Alle kan måske bidrage til støjreduktion.
9. Klare og tydelige regler for området og tydelighed om, hvem der har ansvar for at disse efterleves
10. Der bør være et klart regelsæt for "Hop i fjorden"
11. En tilladelse til broen skal fortsat være tidsbegrænset
12. Flytte bro/omklædning længere hen mod Kolding Fjord Hotel
13. Der bør være angivne P-pladser og P-afgift hvis man holder udenfor - Der parkeres hen ad Fjordvej og op ad Lyshøj Alle
14. Er kameraovervågning en idé
15. Give flere tilbud med sheltere og badebro uden for bebyggede områder.

Der er tale om forhold, som ikke kan reguleres gennem lokalplanen. Hovedsageligt er der tale om brugeradfærd, som reguleres af kommunen som driftsmyndighed eller politiet og eventuelt kan påvirkes gennem SSP. Forvaltningen har derfor taget initiativ til, at de nævnte problemstillinger bliver drøftet mellem SSP, driftsmyndigheden og indsigerne mod lokalplanen.

#### *Hop i fjorden og Lokalrådet, Strandhuse*

2. indsigelser ønsker flere muligheder for udvidelse af anlægget. Herunder f.eks:

1. Det nye byggefelt skal ikke erstatte men supplere det eksisterende byggefelt for at give mulighed for flere aktiviteter
2. Fast belægning på parkeringsplads og pullertbelysning.
3. Opstilling af motionsfaciliteter
4. Cykelparkering
5. Opbevaring af svømmeplatform i vinterperiode.

Der er tale om forslag, der udvider aktivitetsniveauet. Anlægget har fra start været tænkt som lokalt funderede bade faciliteter. Forvaltningen foreslår at dette fastholdes, og at yderligere aktiviteter og anlæg ikke indgår i planen.

#### *Bemærkninger*

Kystdirektoratet skal som forudsætning for projektet give dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Dispensationssagen vil først blive behandlet, når der foreligger en vedtaget lokalplan. De har dog meddelt kommunen, at den landskabelige redegørelse for placering af bade faciliteterne og vedr. bevarelse af åbne kyststrækninger skal uddybes, da denne del danner udgangspunkt for dispensationen.

Derfor vil redegørelsen på dette punkt bliver uddybet i den endelige lokalplan. (Kursiv afsnittet markerer udvidelsen af redegørelsen:

Der er tale om et projekt, som nødvendigvis - f.eks. pga. vinterbaderne skal placeres tæt på kysten. Selve bygningen er trukket væk fra kystlinjen op mod vejen og parkeringspladsen. Bygningen er placeret optimalt i forhold til på en gang at give kort afstand til broen og samtidig ligge tilbagetrukket i forhold til kystlinjen.

*Der er således tale om, at anlægget af ny stier med fast belægning minimeres i forhold til eksisterende parkeringsplads og selve broen. Selve bygningen er placeret med front mod sydvest – af hensyn til maksimal eftermiddagssol. Bebyggelsen udformet i cirkelform giver en sluttet form. Farvemæssigt og materialemæssigt har bygningen karakter af hytte/let konstruktion og ikke egentlig bymæssig bebyggelse.*

*Placeringen af bygningen markerer grænsen til strandeng mod øst og det plejede areal mod vest. Stien til broen og omklædningsfaciliteterne markerer således grænsen for det færdselsmæssige areal. Fra Fjordvej vil man ved udsyn mod Fjorden kunne se fjorden på begge sider af bygningen. Terrænforskellen mellem vej og omklædningsfaciliteterne, betyder at højden ikke vil virke dominerende i forhold til udsynet.*

Gangforbindelsen mellem omklædning og badebro er placeret højest ganske få cm. over terræn for ikke at forhindre færdsel langs kystlinjen og offentlighedens adgang, og for at bevare kystlinjens åbne karakter.

#### *Tilladelse til at badebroen bliver permanent*

Badeanlægget blev opført i 2014 på en 5-årig tidsbegrænset tilladelse, der udløber 1. marts i år. Anlægget fremstår med en længde på 85 m på søterritoriet, samt en bredde på 5 m. Broen har 1,25 m høje sider, som både ind- og udvendigt fremstår træbeklædte med skrå profil. Der er borde-bænkesæt på broen.

Badeanlægget ejes af Kolding Kommune og Vej og Park har ansøgt om tilladelse til permanent opstilling. Der gennemføres ikke ændringer af den eksisterende bro, der er dog et ønske om, at der opsættes et svagt ledelys indvendigt på broen, af hensyn til vinterbaderne. Dette behandles separat af Søfartsstyrelsen, der er myndighed vedrørende belysning på søterritoriet.

I henhold til Bekendtgørelsen om bade- og badebroer, nr. 243 af 5. april 2007, § 2, hvorefter Kommunen er myndighed, har ansøgningen om permanent tilladelse været i offentlig høring i 4 uger. Der er kommet bemærkninger fra 3 husstande, de samme som er kommet med bemærkninger til lokalplanen. Mange høringssvar til lokalplan og bro er sammenfaldende, dog er der 2 bemærkninger, der refererer direkte til broen. Disse er kommenteret nedenfor. Øvrige bemærkninger er behandlet i lokalplanen.

- 1) Der er bemærkninger om, at broens placering er uhensigtsmæssig idet vandkvaliteten på stedet er for dårlig, fordi der er mange overløb.
- 2) Der er kommet opfordring om at broen kun meddeles en tidsbegrænset tilladelse, idet man ønsker, at broen flyttes til en placering uden nærliggende beboelse.

Vandkvaliteten bliver i hele badevandssæsonen overvåget med de lovpligtige prøver og der har ikke været registreret uhygiejniske forhold med badevandet omkring broen. Der er desuden opstillet en elektronisk advarselstavle ved broen, hvor det indikeres med lysdioder og et piktogram, hvis badning frarådes ved varsel om overløb i forbindelse med regnvejr. Området er planlagt separatkloakering med opstart i 2026 iht. Kolding Kommunes gældende spildevandsplan, Blå Plan. Det forventes således, at badevandskvaliteten i fremtiden bliver endnu bedre.

Da broen har været en stor succes med mange brugere anbefaler forvaltningen, at der meddeles permanent tilladelse til broen.

## **Bilag**

Forslag til lokalplantillæg 0521-51-01 forslag til udsendelse.pdf

Indstillingsbilag Badebro.pdf

Indsigelser badebro.pdf

## **Punkt 5: Principper for skiltning i aflastningsområdet ved Kolding Storcenter**

18/37608

### **Resumé**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget har på møde den 7. november 2018, i forbindelse med behandling af synopsis for lokalplanerne 0131-33 og 1218-13, fremsat et ønske om, at skiltningen i aflastningsområdet ved Kolding Storcenter ensrettes.

Arkitekturteamet har derfor udarbejdet et forslag til 4 bærende principper der kan gælde for skiltning i aflastningsområdet.

Bygherrerne i området har fremsat ønsker til skiltning, der afviger fra gældende lokalplaner og Kolding Kommunes Regulativ for facader og skilte, kap. 3 Centerområder samt kap. 4 Erhvervsområder og offentlige områder.

Principperne omhandler omfang, placering og udformning m.m. af skiltning i området.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at følgende overordnede principper for skiltning skal være afsættet for skiltning i aflastningsområdet ved Kolding Storcenter:

1. 1 pylon pr. butiksområde, som placeres ved indkørslen til området. Pylonerne skal være slanke og ensartede i udtrykket og max. være 20 m høje
2. Der må fremadrettet ikke opstilles flagstænger
3. Der tillades ikke LED/digital skiltning
4. For den enkelte butik er udgangspunktet, at der tillades skiltning over indgangspartiet

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019**

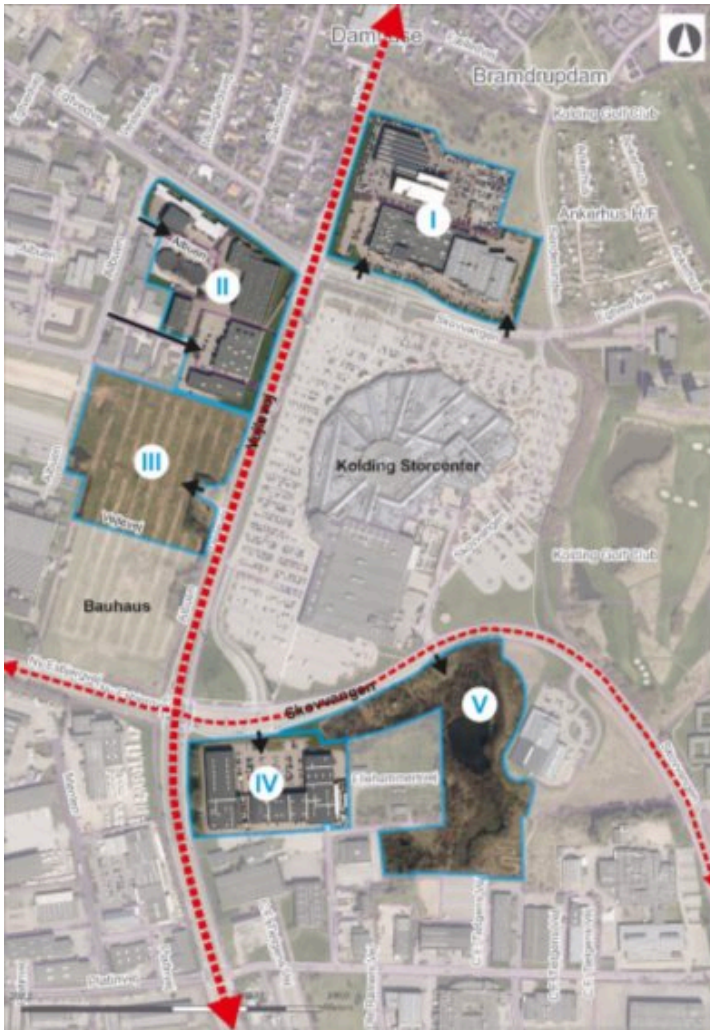
Et flertal (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Hans Holmer (F)) godkendte forslaget med den tilføjelse i det fjerde punkt, at skiltning over indgangspartiet placeres på facaden og holdes under tagkanten samt, at der ikke tillades kampagneskiltning over indgangspartierne.

Et mindretal (Hans Holmer (F)) stemte imod.

### **Sagsfremstilling**

Principperne skal gælde i de butiksområder, der indgår som en udvidelse af aflastningsområdet omkring Kolding Storcenter. Derudover skal principperne også gælde for matr.nr. 59f, Kolding Markjorder 2.Afd., hvor Plantorama ønsker at etablere sig, da bygherre også her har ønsker til skiltning, der rækker ud over regulativet for skiltning (kap. 4 Erhvervsområder).

Området, som de foreslåede principper for skiltning omhandler, afgrænses som vist herunder:



Kortbilag 1. Afgrænsning af området for retningslinjer for skiltning for butiks- og erhvervsområder omkring Kolding Storcenter. Området er opdelt i delområder, der benævnes med romertal "I", "II" osv.

#### Status i området

Området er karakteriseret ved at have en høj koncentration af butikker med størrelser og vareudbud, der ellers ikke kan rummes i Kolding midtby. Det er typisk butikker med hårde hvidevarer, elektronik, møbler, biludstyr, babyudstyr, dyrehandel o.lign.

Området domineres trafikalt af Vejlevej, der er en af byens mest benyttede omfartsveje med forbindelse til et stort opland samt motorvej E45 og E20. Mod syd krydses Vejlevej af Skovvangen, der skaber direkte forbindelse mellem området og midtbyen.

I forhold til skiltning er der ved Kolding Storcenter i dag i alt 3 pyloner ved Skovvangen og Vejlevej med en højde på hver 14 meter samt én pylon ved Bilka på 18 meter. Ved Bauhaus, ud mod Vejlevej, er desuden opført et skilt udført som rørmast med et tredimensionelt skiltehoved i en højde på 20 meter.

De allerede etablerede og sammenlignelige butiksområder ved Albuen og Egtved Allé har hver især 2-3 pyloner på hhv. 6 og 7,5 meter, samt flagstænger i grupper.

#### Ønsker til skiltning

De forskellige bygherre har fremsat en række ønsker til skiltning m.m. i området.

For området ved Vejlevej har investor et ønske om skiltning med to pyloner på hver 20 meter samt evt. grupper af flagstænger med en placering ud mod Vejlevej.

For Kolding Retailpark har investor et ønske om skiltning med 3 pyloner på hver 12 meter med en placering ud mod hhv. Vejlevej og Vejlevej/Skovvangen samt ved indgangen til området fra Skovvangen. Desuden ønskes mulighed for to grupper med fire flagstænger på 10 meter. Derudover ønskes mulighed for digital skiltning med LED belysning integreret i pylonerne og som skilte på bygningsfacaderne.

Plantorama har ønsket 2 pyloner på 18 m samt grupper af flagstænger.

#### *Principper fremadrettet*

Skiltning bør ligesom byggeri ses i sammenhæng med sin bymæssige kontekst, hvor emner som omgivende bebyggelses skala og karakter, trafikale forhold, beplantning m.m. alle har betydning for virkningen af skiltningen.

Skiltning bør være fast og let aflæselig, så forbigående hurtigt kan opfange budskabet uden at miste opmærksomhed på trafikken. Skiltning skal være til stede i bybilledet på en harmonisk måde med det formål at synliggøre virksomhedens tilstedeværelse og samtidig lede besøgende derhen, hvor de ønsker.

For at opnå dette bør dimensioner, proportioner, omfang og udformning af skilte i området ensrettes.

Med ovenstående som afsæt skal forvaltningen anbefale følgende 4 bærende principper:

1. 1 pylon pr. butiksområde, som placeres ved indkørslen til området. Pylonerne skal være slanke og ensartet i sit udtryk og max. 20 m høje
2. Der må fremadrettet ikke opstilles flagstænger
3. Der tillades ikke LED/digital skiltning
4. For den enkelte butik er udgangspunktet, at der tillades skiltning over indgangspartiet

#### *Pylon*

Det er forvaltningens vurdering, at der skal tillades etableret 1 pylon ved hvert butiksområde, som fremgår af ovenstående kortudsnit. Det vil sikre, at den enkelte virksomhed kan blive synliggjort fra det overordnede vejnet. Det anbefales derudover, at pylonen, som udgangspunkt, placeres ved indkørsel til de enkelte butiksområder.

Pyloner skal være slanke og ensartede i udtrykket, og der skal derfor arbejdes med samme type pylon ved hvert butiksområde. Det anbefales at en pylon i bredden max bliver 2 m

I forhold til højden må pylon max. blive 20 m.

En højde på 20 m vil blive markant i området og meget synligt. Derfor er det forvaltningens vurdering, at en forudsætning for en højde på 20 m er, at øvrig skiltning minimeres og flagstænger undlades. Det vil medvirke til at pylonerne bliver den primære skiltning, og anden skiltning vil man opleve, når man ankommer til den enkelte butik.

Et element i ovenstående vurdering er, at skalaen i området er relativt stor med store bygningsvolumener og vejarealer.

#### *Flagstænger*

For at sikre et ensartet og roligt udtryk, anbefaler forvaltningen, at der fremadrettet i ny planlægning ikke åbnes op for flagstænger, da de skaber et flimrende og rodet udtryk, hvor der samtidig er mange andre visuelle elementer på spil.

#### *LED skiltning*

I forhold til digital skiltning og LED, hvor billederne kan fremstå mere komplekse med mange detaljer og hvor lyspåvirkningen samtidig kan være høj, anbefaler forvaltningen, at det ikke tillades at opsætte LED skiltning.

#### *Skiltning ved den enkelte butik*

Omkring skiltning for den enkelte butik, anbefaler forvaltningen at det bærende princip bliver, at der gives tilladelse til skiltning over indgangspartiet for den enkelte butik. Det er den type skiltning, der bl.a. ses ved Kolding Retailpark og ved Egtved Alle.

Realisering af ovenstående kan ske i takt med, at der udarbejdes nye lokalplaner for de enkelte områder. For 3 af områderne arbejdes der aktuelt med lokalplaner. Det gælder for området ved Vejlevej, Kolding Retailpark og Plantorama.

## **Bilag**

Principper for skiltning

## **Punkt 6: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0025-22 og kommuneplantillæg 24 - Ved Engstien**

18/27263

### **Resumé**

Den nye ejer af de bevaringsværdige bygninger på Engstien ønsker at anvende de historiske bygninger til både boliger og erhverv samt at opføre nyt boligbyggeri på ejendommen. I alt påtænkes at etablere ca. 130 boliger.

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af nyt byggeri til boliger samt ny anvendelse af den eksisterende bygning til både boliger, erhverv, børneinstitution og foreningsformål.

Området er udsat for støj både fra vejtrafik og jernbanetrafik. Lokalplanen indeholder bestemmelser for at sikre fremtidige boliger mod vejstøj.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen ikke kommer nærmere Kolding Å end By- og Udviklingsforvaltningen har vurderet, at der kan dispenseres til.

Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser om udlæg af færdselsarealer samt parkering for at sikre at trafikken til, fra og internt i lokalplanområdet kan fungere, også med den øgede intensitet i udnyttelsen.

Afdelingen for trafik og mobilitet har analyseret lokalplanens konsekvenser for områdets trafikale kapacitet. Det vurderes, at det, med etableringen af nye boliger og erhverv på Engstien, vil være nødvendigt at udbygge krydset Ålykkegade/Vestre Ringgade.

Der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 90 til 100. Samtidig ændres områdets anvendelse fra etageboligområde med mulighed for erhverv og offentlige formål til et område med blandet bolig og erhverv.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 24 sendes i offentlig høring i 4 uger,

at forslag til lokalplan 0025-22 Ved Engstien – et område med boliger og erhverv, sendes i offentlig høring i 4 uger,

at afgørelser om miljøvurdering af planforslagene offentliggøres.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019**

Et flertal (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Benny Dall (Ø) og Hans Holmer (F)) godkendte forslaget, idet forvaltningen pålægges at afklare muligheden for at indgå en udbygningsaftale for en del af tilkørselsforholdene til ejendommen.

Et mindretal (Benny Dall (Ø)) stemte imod.

Et andet mindretal (Hans Holmer (F)) stemte imod med den begrundelse, at der ikke ønskes fremmet en lokalplan med det sydlige byggefelt inden for åbeskyttelseslinjen.

### **Sagsfremstilling**

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog 3. oktober 2018 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.



Oversigtskort; lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed

### *Politiske fokusområder m.m.*

En omdannelse af de historiske hospitalsbygninger til boliger og erhverv samt supplerung af området med nyt boligbyggeri vil fortætte Koldings bymidte og styrke bosætning og vilkår for byliv i Kolding by.

Genanvendelse af de historiske bygninger er i tråd med arkitekturstrategiens indsatsområde *Kulturarv i spil*, hvor nye brugere og beboere får glæde af bygninger med høj fortælleverdi og materialekvalitet.

### *Baggrund og formål*

Bygningerne ved Engstien er oprindeligt opført som hospital. Hospitalsdriften ophørte i 1986, og bebyggelsen har efterfølgende været anvendt til undervisningsformål og til daginstitution. I dag anvendes kun en mindre del af bebyggelsen til daginstitution, mens resten står tom.

Den nye ejer af de bevaringsværdige bygninger på Engstien ønsker at anvende de historiske bygninger til både boliger og erhverv samt at opføre nyt boligbyggeri på ejendommen. I alt påtænkes at etablere ca. 130 boliger. Ved både at etablere boliger og erhverv samt fastholde den nuværende daginstitution kan ejendommens kvaliteter komme i spil på en ny måde. Lokalplanen giver ligeledes nye muligheder for udnyttelse af opholds-, fri- og parkeringsarealer.

### *Planforhold*

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 0025-13 Ved Engstien - et område med etageboliger og offentlige formål, vedtaget i september 2015. Det eksisterende plangrundlag muliggør ikke det påtænkte projekt og skal derfor erstattes af et nyt.

Området er udlagt til etageboligbebyggelse i Kommuneplan 2017-2029, men med mulighed for offentlige formål og erhvervsformål. Som en del af planprocessen er der derfor udarbejdet kommuneplantillæg 24 til Kommuneplan 2017-2029, så området i fremtiden bliver et blandet bolig- og erhvervsområde.

Kommuneplanen tillader en bebyggelsesprocent på 90. Det påtænkte projekt foranlediger en lidt højere bebyggelsesprocent, og denne ændres derfor til 100 med tillæg 24 til kommuneplanen.

### *Lokalplanens indhold*

#### *Anvendelse*

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til blandet bolig og erhverv samt offentligt formål, f.eks. daginstitution, som allerede findes i området i dag.

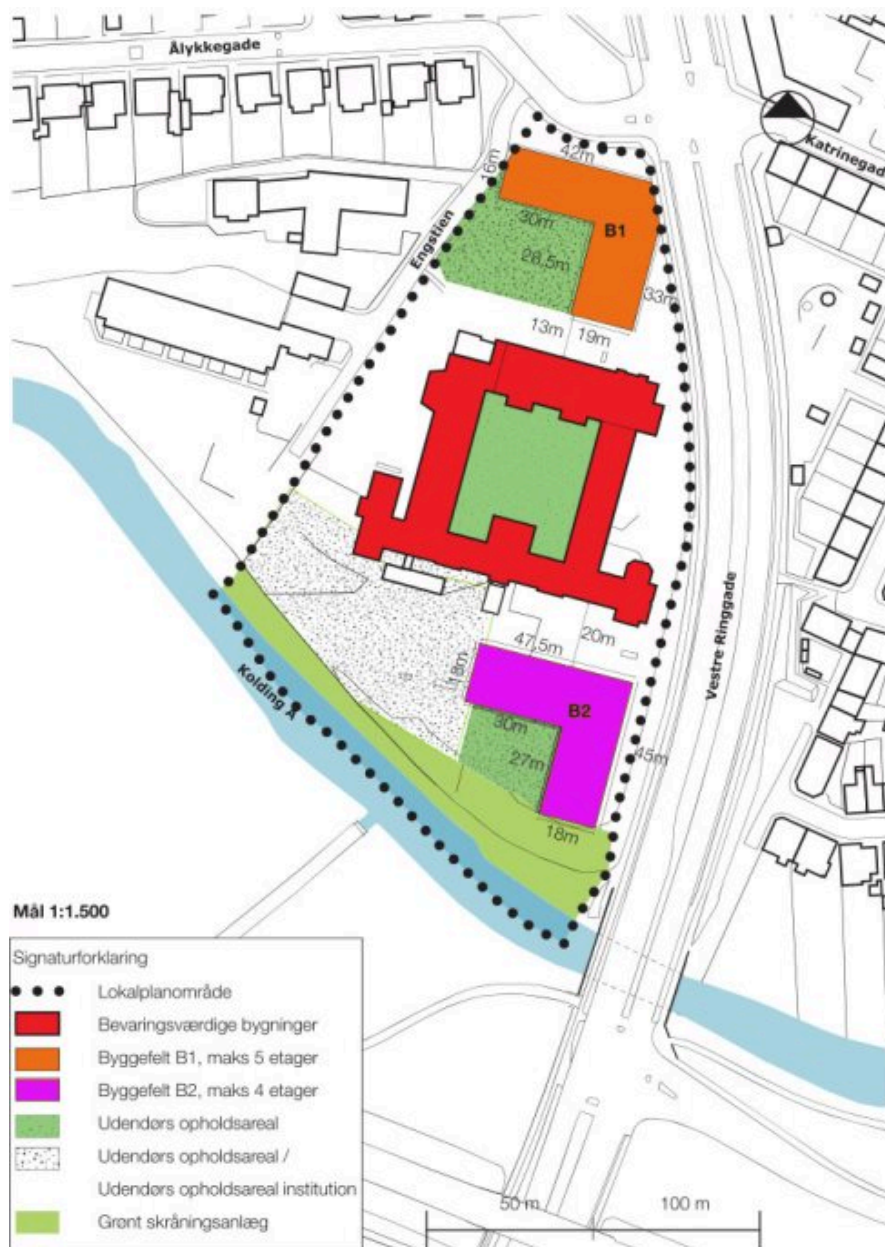
#### *Bevaring*

Anvendelsen af den eksisterende bebyggelse skal ske under hensyntagen til bebyggelsens bevaringsmæssige værdier. Princippet er, at den nuværende lokalplans bevaringsbestemmelser videreføres. Lokalplanforslaget viderefører derfor den eksisterende lokalplans bestemmelser for den eksisterende bebyggelse.

#### *Disponering og bebyggelse*

Med ønsket om at opføre to nye boligbebyggelser i op til 4 etager med i alt omkring 80 nye lejligheder fordelt nord og sydøst for den eksisterende bebyggelse, skal lokalplanen sikre, at der er arkitektonisk sammenhæng både internt i området

og til de tilgrænsende bydele. Lokalplanen sikrer, at de nye bygninger opføres i kvalitetsmaterialer som den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse, men i en moderne tilpasset arkitektur.



### Kortbilag – byggefelt og ophold

#### Grønne områder

Langs Kolding Å er udlagt en åbeskyttelseslinje, der i en afstand på 150 meter fra vandløbet skal sikre landskabet langs åen mod ændringer og sikre levesteder for plante- og dyreliv. Næsten hele planområdet ligger indenfor åbeskyttelseslinjen, og der skal derfor dispenseres fra åbeskyttelseslinjen for at projektet, som lokalplanen muliggør, kan realiseres.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse har bygherre derfor søgt om dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

Lokalplanen sikrer, at rammerne for bebyggelsen stemmer overens med det, der vurderes at kunne gives dispensation til.

#### Klimatilpasning

På grund af grundens udnyttelse og det skrånende terræn i lokalplanområdet, er der ikke mulighed for at sikre areal til regnvandsopsamling på terræn. Opsamling af regnvand skal derfor sikres via tekniske løsninger i forbindelse med projektering og etablering af nyt byggeri. Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnbede, permeable belægninger, grønne tage mv. som kan hjælpe til at forsinke regnvand.

#### Trafik og parkering

En udfordring ved en øget anvendelse og fortætning af planområdet er antallet af parkeringspladser og størrelsen på de udendørs opholdsarealer. Derfor skal en del af områdets parkeringspladser etableres i konstruktion eller plint.

For at muliggøre den ønskede udnyttelse af området, skal en del af områdets parkeringspladser dobbeltudnyttes, således at pladserne benyttes af områdets beboere aften og nat, mens de samme pladser anvendes til parkering for erhverv i dagtimerne. Lokalplanen fastlægger en maksimal andel af P-pladser til dobbeltudnyttelse på 35 %.

Vejadgang til lokalplanområdet sker ad de to eksisterende overkørsler fra Engstien, som forsynes via Ålykkegade.

Afdelingen for trafik og mobilitet har analyseret lokalplanens konsekvenser for områdets trafikale kapacitet. Det vurderes, at det, med etableringen af nye boliger og erhverv på Engstien, vil være nødvendigt at udbygge krydset Ålykkegade/Vestre Ringgade.

### Miljøforhold

Syd for området og Kolding Å løber jernbanen, der giver en periodevis støjpåvirkning i planområdet. Vestre Ringgade afgrænser planområdet mod øst.

Der er udarbejdet beregninger af vejstøj på bebyggelsen, der viser at der kan skabes opholdsarealer væk fra Vestre Ringgade, som ikke belastes med vejstøj over miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB.



Kortet viser udbredelsen af vejstøj

[Vejstøj på facader/åbne vinduer...]

Støjen fra jernbanen, der løber syd for lokalplanområdet, påvirker de boliger som lokalplanen giver mulighed for at opføre. Støj fra jernbanen er en udfordring i store dele af det centrale Kolding, hvor der derfor findes boliger som periodevist, særligt ved gennemkørsel af godstog, udsættes for støjpåvirkninger, der ligger over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.



Kortet viser udbredelsen af togstøj

Den mest optimale reducere af den periodevise støj fra jernbanen, vil kunne ske ved opsætning af afskærmning nærmest støj kilden. Denne løsning er afhængig af, at Bane Danmark indgår i et samarbejde om en samlet støjafskærmning af banen gennem Kolding by og/eller Ådalen.

Det er fortsat nødvendigt at udvikle Kolding by, blandt andet ved etablering af nye boliger gennem fortætning af den eksisterende bys struktur. Der vil være steder i byen, hvor det er oplagt at fortætte og skabe boliger, men hvor de nye boliger, ligesom de eksisterende nabobebyggelser, vil blive udsat for den periodevise støj fra jernbanen. Det vurderes, at der på trods af den periodevise støj fra jernbanen, kan skabes mulighed for attraktive boliger ved fortætning på Engstien.

Ved vurderingen lægges vægt på at

- Støj fra jernbanen er periodevis og kortvarig, modsat vejstøj som oftest er vedvarende eller endda konstant.
- En afskærmning af de samlede opholdsarealer mod jernbanestøj vil kræve anlæg af afskærmninger, som teknisk/økonomisk er ude af proportioner med såvel omgivelserne som den periode, støjpåvirkningen varer.
- Der er mulighed for at benytte andre støjbeskyttede opholdsarealer (eksisterende gårdrum)
- Der kan med mindre afskærmninger skabes "stillezoner" hvor der kan "søges ly" for den periodevise støjpåvirkning
- Det sikres via byggeloven, at støjgrænserne overholdes inde i boligen.

#### Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Miljøvurderingen er udarbejdet med følgende fokusområder:

- Støj
- Luft og lugt
- Trafik
- Grundvand
- Klimapåvirkning- og tilpasning
- Spildevand
- Landskab
- Biologisk mangfoldighed og naturbeskyttelse
- Habitatvurdering

Miljøvurderingen indeholder en redegørelse for potentielle problemstillinger under hvert tema, samt forslag til afværgeforanstaltninger, der kan medvirke til at begrænse planens indvirkning på miljøet.

#### Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 4 uger i perioden 1. februar – 1. marts 2019. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- kommuneplantillægget vurderes ikke at have principiel karakter,
- planforslagene vurderes at åbne for byggeri som i omfang og udtryk er i harmoni med omgivelserne,

Endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, forventes Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 8. maj 2019.

## **Bilag**

Engstien - Trafikafvikling notat fra Trafik og Mobilitet.pdf

FORSLAG\_Lokalplan 0025-22 Engstien.pdf

FORSLAG\_kommuneplantillæg 24 Engstien.pdf

Afgørelse\_Kommuneplantillæg 24\_miljøscreening\_ingen miljørapport.pdf

Bilag\_til\_forslag\_Miljørapport - 0025-22 Engstien

# Punkt 7: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0036-42 Ved Buen - et område til centerformål med tilhørende kommuneplantillæg 29

18/35489

## Resumé

På initiativ fra en privat investor er der udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, som muliggør opførelsen af et nyt kontorbyggeri i syv etager på ejendommen Buen 11 i Kolding by.

Lokalplanen skal sikre en hensigtsmæssig disponering af området med tilpasning af ny bebyggelse i forhold til omgivelserne.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 29 sendes i offentlig høring i 4 uger,

at forslag til lokalplan 0036-42 Ved Buen - et område til centerformål sendes i offentlig høring i 4 uger.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019

Godkendt.

## Sagsfremstilling

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 3. oktober 2018 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.



Luftfoto med lokalplanens afgrænsning.

### Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til erhvervsudvikling, ved at understøtte virksomhedernes muligheder for vækst og udvikling i kommunen.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, at byggeriet fremstår med høj arkitektonisk kvalitet og indpasses i det omkringliggende bymiljø, som er under transformation fra et industriområde til en ny bydel med erhverv,

boliger og uddannelsesinstitutioner.

### *Baggrund og formål*

Lokalplanen sker på initiativ af en privat investor, der ønsker at opføre et kontorbyggeri i syv etager på ejendommen Buen 11, som er attraktivt beliggende nær bymidte, havn, å-forløb og uddannelsesinstitutioner.

### *Planforhold*

Lokalplanområdet er rammelagt i kommuneplan 2017-2029, som centerområde (ramme 0036-C2) og er ikke lokalplanlagt. Naboarealet er lokalplanlagt i 2016 til boliger og uddannelsesinstitution (IBA).

Det ønskede projekt er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til bygningshøjde, og det er derfor nødvendigt med udarbejdelse af et kommuneplantillæg, som skal sikre overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Med kommuneplantillæg 29 ændres bestemmelsen i rammeområde 0036-C2, så bygningshøjden for ejendommen Buen 11 øges fra 30 meter til 33 meter (kote 33). Endvidere reduceres parkeringskravet for erhverv og uddannelse, idet der i sin tid blev givet tilladelse til en reduktion ved IBA og ungdomsboligerne – det samme skal gælde for den resterende del af rammeområdet.

### *Lokalplanens indhold*

#### *Anvendelse*

Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes til centerområde med mulighed for kontorer og liberale erhverv, caféer, kulturelle formål, klinikker og offentlig og privat service.

Der må ikke indrettes boliger eller detailhandel.

#### *Eksisterende forhold*

Lokalplanområdet har et areal på ca. 2.530 m<sup>2</sup>, som hidtil har været anvendt til erhvervsformål – senest i form af handel med landbrugsmaskiner.

Områdets eksisterende bebyggelse udgøres af en større rundbuehal fra 1946 og en senere tilbygget garagebygning. De eksisterende bygninger forudsættes nedrevet før realisering af det projekt, som lokalplanen skal muliggøre.

Grunden, som skråner ned mod Kolding Å syd for området, er planeret ind i terrænet. Der er således et terrænspring op til Sdr. Havnegade på godt 1,5 meter.



*Luftfoto med eksisterende bebyggelse, rundbuehal og garagebygning.  
Disponering og bebyggelse*

På Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets møde den 15. august 2018 besluttede udvalget at igangsætte planprocessen for ejendommen, under forudsætning, at der blev arbejdet med udearealer og projektets sammenhæng med omgivelserne, herunder naboarealet med ungdomsboliger og uddannelsesinstitution (IBA). Projektet skal ses i sammenhæng med Masterplan for Gimbelkarréen, hvor der sikres adgang til de centrale områder i karréen over lokalplanområdet.

Med afsæt i overstående fastlægger lokalplanen, at byggefeltet for etablering af kontorbyggeri følger gadelinjen langs Buen, så der sker en afrunding af området mod Buen og Sdr. Havnegade. Mod krydset mellem Buen og Sdr.

Havnegade arbejdes der med et terrasserende velkomstareal og høje glaspartier, som skaber en imødekommende ankomst og en god sammenhæng med den øvrige bebyggelse

Mod øst, hvor ejendommen grænser op til det igangværende byggeri af ungdomsboliger sikres et byrum med offentlig adgang, hvilket giver mulighed for at sive igennem området, når man bevæger sig mellem bymidten og uddannelsesinstitutionerne i Campusområdet.



*Visualisering af byrum og terrasserende velkomstareal.*

#### *Arkitektur*

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg åbner op for, at byggeriet i lokalplanområdet opføres i 7 etager, 33 meter, hvilket er en etage højere end de omkringliggende bygninger. Den syvende etage udnyttes bl.a. som opholdsareal i form af en tagterrasse og herudover indarbejdes bygningens tekniske installationer i etagen, så de ikke ses eller opleves udefra, som fremmedlegemer på bygningens tag.

Lokalplanen stiller desuden krav til hvilke farver og materialer, der må anvendes i bebyggelsen af området således, at der opnås en god sammenhæng med omkringliggende bebyggelse.

#### *Opholdsarealer*

Der etableres opholdsarealer dels som tagterrasse og dels som byrum på plint mod Sdr. Havnegade. Arealerne skal i et vist omfang støjafskærmes.

#### *Skiltning*

Forvaltningen har tilladt, at der på alle facader af det kommende byggeri kan opsættes et facadeskilt pr. virksomhed, samt foreslået, at der opsættes et udhængsskilt på facaden mod Buen, som markerer indkørslen til området og henviser til parkering, som det ses på Sdr. Havnegade (Henvisningsskilt til Parkeringshuset, Toldbodgade).

Der har i processen været en dialog om pylon, da det har været en ønske fra investor. Stadsarkitektens vurdering er, at det ønskede pylon-skilt med dets størrelse og placering vil virke dominerende i gadebilledet og forstyrre det samlede bybillede, som er ved at danne sig i området, samt at dette princip bør fastholdes for fremtidige byggerier i området. Der henvises desuden til, at bankfilialerne på hjørnet af Skamlingevej og Østerbrogade ikke har haft behov for pylon-skilte mod vej, men kan klare skiltning på anden vis.

Investor og de ny lejere har taget til efterretning, at ovenstående bliver udgangspunktet for den fremadrettede skiltning

#### *Trafik og parkering*

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Buen. Lokalplanen lægger op til, at naboejendommen kan få tilkørsel fra samme sted, så både trafikanter til lokal-planområdet og naboejendommen kan køre ind fra Buen.

Ejendommens terrænspring muliggør, at nederste niveau i bebyggelsen kan udnyttes til parkeringskælder. Herudover tillader en rampe, at der etableres et mindre parkeringsareal med niveaufri adgang til stuetaen.

#### *Miljøscreening*

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

#### *Tidsplan*

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 4 uger i perioden 01. februar 2019 – 01. marts 2019. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- kommuneplantillægget vurderes ikke at have principiell karakter,
- planforslagene vurderes ikke at være særlig omfangsrige,
- høringsperioden ligger uden for sædvanlige ferieperioder.

Endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, forventes Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 03. april 2019.

## **Bilag**

Miljøscreening\_Forslag\_Lokalplan 0036-42\_Ved Buen.pdf

Miljøscreening\_Forslag\_Kommuneplantillæg 29\_Ved Buen.pdf

Forslag\_Kommuneplantillæg 29\_Ved Buen.pdf

Forslag\_Lokalplan 0036-42\_Ved Buen\_14.01.2019.pdf

## **Punkt 8: Synopsis for lokalplan 1011-12 ved Violvej med tilhørende kommuneplantillæg**

19/928

### **Resumé**

Forvaltningen har modtaget anmodning om ny lokalplan for et område ved Violvej i Kolding. Ansøger ønsker at opføre 6.000 kvm. boligbyggeri i form af 6 boligårne i 4-8 etager. Bebyggelsen ønskes placeret mellem eksisterende bebyggelse ved Violvej og Skamlingsvejen.

Det ansøgte er lokalplanpligtigt.

Forvaltningens vurdering er overordnet, at der skal være en nærmere dialog om tilpasning af projekt i en planproces

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forvaltningen genoptager dialogen med ansøger om at reducere bebyggelsen og rykke bebyggelsen længere mod øst,

at området med fredskov ikke udvikles til boliger, men fastholdes som bynært grønt område.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019**

Plan-, Bolig og Miljøudvalget godkendte forslaget, men præciserede, at der max kan opføres fire årne, og at fredskoven skal bevares.

### **Sagsfremstilling**

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

*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Projektet vil bidrage til et øget udbud af boliger i Kolding bymidte.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til at sikre en harmonisk sammenhæng med omgivelserne.

### *Baggrund og formål*

Forvaltningen har modtaget et projektforslag fra ejeren af området ved Violvej, som ønsker at opføre 6 boligårne mellem det eksisterende byggeri ved Violvej og så Skamlingsvejen.

Boligtårnene skal være på mellem 4 og 8 etager.



Der ønskes opført 88 – 98 nye mindre lejligheder.

Bebyggelsen er disponeret med 6 boligårne, der er forbundet parvis af en centralt placeret trappe/elevatoropgang. Boligtårnene er hver især indrettet med 3 lejligheder pr. etage, hvor hver enkelt lejlighed er orienteret mod hver sit verdenshjørne. Boligerne mod syd og nord er indrettet med tilbagetrukne altaner, hvorimod boligerne mod øst og vest ikke har altan. I projektforslaget er der ikke redegjort for øvrige udendørs opholdsarealer. Bebyggelsen er placeret på kanten af et stærkt skrånende terræn der i dag er tilvokset med træer og buske. I forslaget forudsættes denne beplantning fjernet i stort omfang. Til boligerne etableres parkeringspladser på en stor del af det areal der i dag er fælles grønt opholdsareal, nord og øst på grunden. Der er vejadgang via den eksisterende Violvej alternativt fra Kløvervej.

Bebyggelsen tænkes opført med facader i beton og træ.

Ansøger har oplyst, at det for dem er centralt at kunne opføre ca. 6000 kvm boligbyggeri.

Ansøger har desuden anført i det fremsendte materiale, at de ser en etape 2, hvor der gives mulighed for byggeri ind i fredskoven med yderligere 4 boligårne.



Projektet fremgår af bilag.

#### *Planforhold*

Området er i dag ikke omfattet af lokalplan. I forhold til kommuneplanen er området omfattet af rammeområde 1011.B2, hvor området er udlagt til boligformål.

Overordnet set vil der kunne udarbejdes lokalplan for realisering af et boligprojekt ved Violvej. Der er dog en række forhold, som forvaltningen skal anbefale belyses og vurderes nærmere i planprocessen.

#### *Terræn og grønne områder*

Terrænet er stejlt skrånende nordligst på grunden, hvor bebyggelsen ønskes placeret. Det vurderes at kunne give udfordringer i forhold til at sikre god dagslysforhold for boligerne i de nederste etager. Dette også i lyset af nærheden til fredskoven op mod Skamlingvejen.

Omfanget af projektet virker markant i forhold til den eksisterende boligbebyggelse og vil medføre et relativt stort indgreb i de eksisterende udearealer for at tilvejebringe tilstrækkelige parkeringspladser til de nye boliger.

#### *Hyttebyen*

Umiddelbart nord for projektområdet neden for skrænten og omkranset af skov er i dag en hytteby med 9 boliger for socialt udsatte borgere, der har svært ved at bo tæt ved andre mennesker. I det viste projektforslag er det vestligste par af boligårnene placeret ca. 8 meter fra hyttebyens yderst beliggende hus. Det vurderes at være uhensigtsmæssigt for både beboerne i hyttebyen og de nye beboere i projektområdet. Desuden kan der være interesseforskelle omkring brugen af skovområdet ved Skamlingvejen mellem de to bebyggelser.

#### *Støj*

Det skal tages i betragtning at området er beliggende tæt ved Skamlingvejen, der er stærkt befærderet, hvorfor der kan være udfordringer med at etablere tilstrækkelige udendørs opholdsarealer, der ikke er støjbelastede. Desuden kan der være skærpede krav til udformningen af boligerne. Dette bør undersøges nærmere.

#### *Vejforhold og parkering*

Området har vejadgang fra Violvej. Ansøger har derudover foreslået en alternativ vejadgang til området fra Kløvervej. Vejforbindelse via Kløvervej vil umiddelbart kunne give udfordringer, hvis det bliver muligt at køre gennem området, da det vil kunne øge trafikmængden uhensigtsmæssigt på Kløvervej. Dette skal belyses nærmere.

Der er ikke anført antal p-pladser, men planskitserne viser at en stor del af det grønne areal til de eksisterende boliger vil blive inddraget til parkering. Det vil derfor i planprocessen skulle belyses hvordan sammenhængen bliver mellem opholdsarealer og parkering både i forhold til det nye byggeri og det eksisterende byggeri.

### *Fredskov*

I det fremsendte projekt fremgår et ønske om etape 2 i fredskoven. Det er forvaltningens vurdering og anbefaling, at fredskov forbliver fredskov. Kolding kommune har fokus på at sikre, og når det er muligt at udvikle, de bynære natur- og rekreative områder.

Dertil er der et opmærksomhedspunkt omkring afstand til skov og sikre at byggeriet ikke kan placeres nærmere skoven, end at den naturlige pleje af området kan ske.

I forhold til fredskoven skal forvaltningen gøre opmærksom på, at fredskoven er blevet noteret som fredskov i 2016. I henhold Bekendtgørelse af lov om skove §6, kan miljø og fødevareministeren i særlige tilfælde ophæve fredskovspligten. Dertil gælder følgende efter §6, stk. 2, at ministeren efter ansøgning fra en kommune skal ophæve fredskovspligten på et kommunalt ejet skovareal uden vilkår om erstatningsskov, når bl.a arealet skal tages i brug til det fastlagte formål inden 20 år efter, at arealet er blevet fredskovspligtigt.

Da området kun har været noteret med fredskovspligt i 2-3 år, kan det ikke udelukkes at fredskovspligten kan ophæves. Jf. bilag har ansøger også redegjort for dette.

### *Forvaltningens anbefaling*

Det er forvaltningens vurdering, at projektet indeholder spændende tanker og arkitektur, som potentielt kan berige området. Det vurderes dog samtidigt, at projektet bør tilrettes på en måde, så der skabes bedre dagslysforhold for alle boliger, gode udendørs opholdsarealer og desuden større afstand til hyttebyen. Ved at udtage de to vestligste boligårne og desuden justere placeringen af de resterende 4 boligårne til en placering længere mod øst, hvor terrænet ikke skråner nær så meget, vurderes det, at projektet rummer potentiale til at blive et spændende boligområde med en nutidig arkitektur, der kan være attraktiv for især unge studerende

Forvaltningen har derfor overfor ansøger, med afsæt i ovenstående, anbefalet følgende

1. at det grønne kommunale areal, som er omfattet af fredskov ud mod Skamlingsvejen fastholdes som fredskov, og dermed ikke udvikles med boliger
2. at byggeriet rykkes så langt mod øst som muligt, bl.a af hensyn til hyttebyen. Derudover kunne det være en overvejelse kun at opføre 4 boligårne. Dette vil medføre færre kvm.

Derudover skal følgende belyses nærmere

- Der skal skabes optimale dagslysforhold for alle boliger
- Gode udendørs opholdsarealer
- Tilstrækkeligt med parkering
- Vejadgang

### **Bilag**

2018\_10\_31\_Skamlingsvejen\_LOW.PDF

2018\_06\_26\_Skamlingsvejen\_LOW.pdf

200818 - Forespørgsel fredskov ved Violvej.pdf

## **Punkt 9: Dispensation til midlertidig anvendelsesændring, daginstitution, Låsbybanke 14, Kolding og igangsætning af udarbejdelse af tillæg til lokalplan 0000-12**

19/930

### **Resumé**

Maria Mikkelsens Børnehus ønsker at udvide med etablering af en vuggestue på 1. sal i ejendommen Låsbybanke 14, 6000 Kolding. Den gældende lokalplan for ejendommen - lokalplan 0000-12 fra 2001 – der omfatter den vestlige del af Koldings bymidte, tillader kun anvendelse til bolig på etager over stueetagen.

I henhold til Planlovens § 19 kan der kun dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (anvendelse og formål). Der er dog åbnet mulighed for midlertidig dispensation, såfremt en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny lokalplan.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog d. 3. oktober 2018 Tillæg 01 til lokalplan 0000-41, der omfatter den østlige del af Koldings bymidte. Tillægget udvider anvendelsesmulighederne for 1. sal for områdets ejendomme. Således er det nu muligt, at man inden for den del af bymidten omfattet af lokalplantillæg 0000-41-01 f.eks. kan etablere og drive en vuggestue som den, Maria Mikkelsens Børnehus ønsker i ejendommen Låsbybanke 14. Da bymidtens to dele er by- og bebyggelsesmæssigt sammenlignelige, anbefaler forvaltningen, at de grundlæggende bør have sammenligneligt plangrundlag.

Forvaltningen indstiller, at man igangsætter udarbejdelse af et tillæg til lokalplan 0000-12, der sigter mod også at give øgede anvendelsesmuligheder, og at man samtidig giver en midlertidig dispensation til etablering af den påtænkte vuggestue i ejendommen Låsbygade 14.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der gives en midlertidig dispensation, fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0000-12, til at der kan indrettes vuggestue på 1. sal ejendommen Låsbybanke 14 i 3 år,

at planprocessen for udarbejdelse af forslag til tillæg til lokalplan 0000-12 igangsættes.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019**

Godkendt.

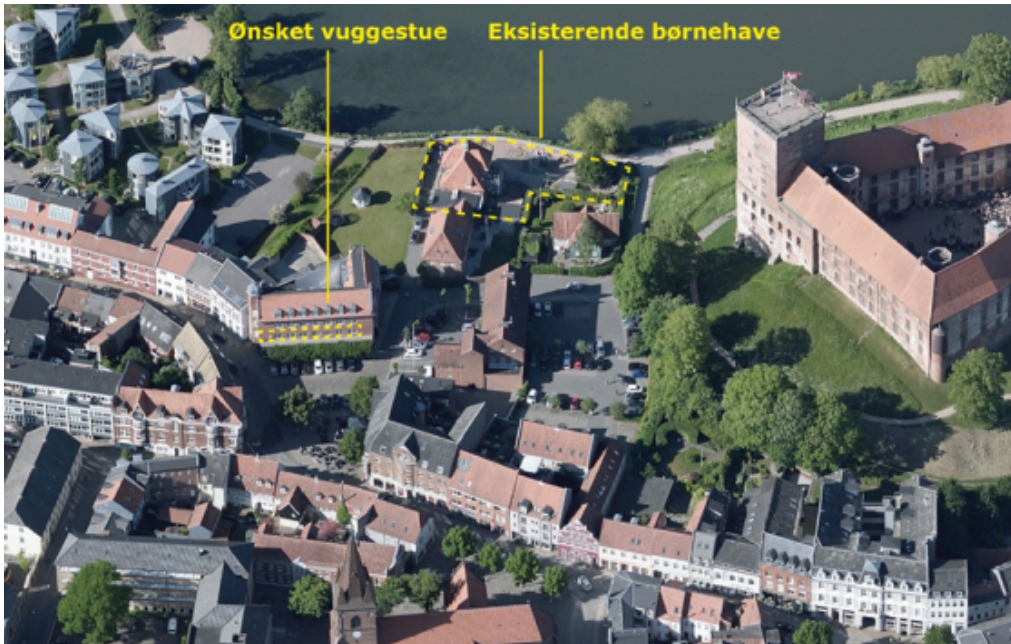
### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0000-12 til midlertidig anvendelsesændring til vuggestue på 1. sal i ejendommen Låsbybanke 14, 6000 Kolding. Lokalerne har siden bygningens opførelse været anvendt til erhverv og er i dag indrettet til klinikformål.

Maria Mikkelsens Børnehus driver børnehaven på Hyrdestræde og ønsker at udvide med en vuggestue. De to tilbud vil med deres indbyrdes korte afstand kunne nyde godt af fælles faciliteter.

#### *Politisk fokusområde*

Med ønsket om at udvide sine aktiviteter leverer Maria Mikkelsens Børnehus et tilbud i forlængelse af ambitionen om attraktive bosætningsmuligheder også i Kolding by. Naturligt til boliger i midtbyen hører daginstitutionspladser og andre attraktive servicefunktioner, der understøtter det tiltrækkende centrale bomiljø med byliv, handelsliv og kulturliv.



*Skråfoto med eksisterende børnehave og ønsket placering af ny vuggestue.*

#### *Eksisterende plangrundlag*

Ejendommen Låsbybanke 14 er omfattet af Lokalplan 0000-12 vedtaget i 2001. Ejendommens anvendelse er reguleret i lokalplanens § 3.1.13:

”Etagerne over stueetagen må kun anvendes til boliger. Undtaget herfra er dog ejendommene Adelgade 10, 11, 12 og 14 og Nicolaiplads 1-Adelgade 5-7 (matr. nr.: 226, 223b, 227, 228 og 245, Kolding Bygrunde), der kan tillades indrettet til offentlig og privat service, såsom sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål samt til rådgivnings- og servicefunktioner, ejendommene Nicolaiplads 2 og 4 (matr. nr.: 210d og 223a, Kolding Bygrunde), der kan tillades indrettet til offentlig service såsom menighedshus, og ejendommene Hyrdestræde 3, 5 og 7 (matr. nr.: 95a, 95b og 95c, Kolding Bygrunde), der kan tillades indrettet til offentlig service såsom institution og præstebolig.”



*Koldings bymidte er omfattet af primært lokalplan 0000-12 og 0000-41. Markeret er den ønskede nye vuggestue.*

#### *Planloven*

Planlov tillader, at der kan gives midlertidige dispensationer fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne i lokalplaner, således at anvendelser, der er i strid med formåls- og anvendelsesbestemmelserne, i visse tilfælde, midlertidigt kan

tillades.

Planlovens § 19:

“Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.”

Ifølge lovbemærkninger kan bestemmelsen bl.a. anvendes til at give dispensation til etablering af midlertidige aktiviteter i områder, hvor der er lokalplanlagt for en anvendelse, som først forventes realiseret senere. Det kan ligeledes være hensigtsmæssigt at give dispensation til en midlertidig anvendelse af områder, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis den eksisterende lokalplan indeholder bestemmelser vedrørende en aktivitet, der helt eller delvist er ophørt.

I lovbemærkningerne anføres, at der uanset tidsbegrænsningen bør udvises tilbageholdenhed med anvendelsen af dispensationsadgangen, idet der er tale om en undtagelse til lovens almindelige regel om, at videregående afvigelser kun kan foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Hvis plangrundlaget er forældet, men fortsat danner rammen om eksisterende anvendelse og aktiviteter, bør der som udgangspunkt tilvejebringes en ny lokalplan, hvor de forskellige interesser afvejes overfor hinanden.

Dispensationen må ikke stride mod uforenelige hensyn f.eks. i forhold til støj eller nærhed til risikovirksomheder. Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

#### *Forvaltningens vurdering*

I forlængelse af godkendelsen af tillæg til lokalplan 0000-41, har forvaltningen påbegyndt de indledende administrative forarbejder til en justering af lokalplan 0000-12 i Koldings bymidte, dvs. blandt andet for ejendommen Låsbybanke 14. I planlægningen vil der være fokus på blandt andet mulighederne i nye anvendelsesbestemmelser, afvejning af forskellige interesserenters ønsker m.v.

På grund af høj kompleksitet af planlægningen i bymidten er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastlægge forventet tidspunkt for afslutning af planprocessen.

Der sker aktuelt en øget bymæssig fortætning i Koldings midtby, hvoraf der følger en stigende efterspørgsel på daginstitutionspladser. Maria Mikkelsens Børnehus oplever en stor efterspørgsel og vil gerne udvide deres tilbud med en vuggestue. Børne- og Uddannelsesforvaltningen har bekræftet, at der i midtbyen er en underforsyning af daginstitutionspladser, og at en udvidelse af Marie Mikkelsens Børnehus' tilbud vil bidrage til at bedre situationen.

I forbindelse med den indledende afklaring af sagen har Byggesagsafdelingen gennemgået projektforslaget fra Maria Mikkelsens Børnehus og vurderer, at indretning af en vuggestue på 1. sal godt kan lade sig gøre. Bl.a. er der et hævet gårdrumsareal tilknyttet den påtænkte vuggestuelokaler, hvor der kan indrettes udendørs krybbeareal.

I henhold til planlovens krav om, at de bygningsmæssige tiltag er let reversible og ikke repræsenterer en større økonomi, er forvaltningens vurdering, at der kun kræves mindre bygningsmæssige tiltag som direkte følge af etableringen af vuggestuen, da ejendommen allerede er planlagt til renovering.

#### *Forvaltningens anbefaling vedr. midlertidig dispensation*

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplan 0000-12 § 3.1.13, således at der på 1. sal i ejendommen Låsbybanke 14, 6000 Kolding kan indrettes en vuggestue, i 3 år.

Tidsbegrænsningen vil fremgå som et vilkår i dispensationen.

Forvaltningen lægger vægt på, at indretning til vuggestue kan ske uden en større ombygning, hvorfor der ikke er tale om en meget omkostningsfuld ændring.

Der lægges endvidere vægt på, at vuggestuen på Låsbybanke 14, ikke kræver større udvendige bygningsmæssige ombygninger og ikke ændre på den samlede opfattelse af området. En mindre vuggestue som den ønskede vil ikke væsentligt generere øget trafik i nærområdet, men kan måske øge det betydende midtbymiljø og byliv omkring Låsbybanke.

*Udarbejdelse af tillæg til lokalplan 0000-12*

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog d. 3. oktober 2018 Tillæg 01 til lokalplan 0000-41, der omfatter den østlige del af Koldings bymidte.

Baggrunden for lokalplantillæggets udarbejdelse var et ønske om mere fleksible muligheder for anvendelse af midtbyens ejendomme, særligt nu hvor lokal detailhandel og byliv oplever udfordring og konkurrence fra bl.a. nethandel. Med tillægget koncentreredes de særligt regulerende anvendelsesbestemmelser til de mest centrale bymidtegader, og der åbnedes op for nye anvendelser og aktiviteter i de øvrige; eksempelvis at etablere erhverv på 1.sal samt boliger i stueetagen i dele af lokalplanområdet.

Lokalplantillægget udvidede bl.a. anvendelsesmulighederne for 1. sal for planområdets ejendomme. Således vil det nu være muligt, at man inden for den del af bymidten omfattet af lokalplantillæg 0000-41-01 f.eks. vil kunne etablere og drive en vuggestue som den, Maria Mikkelsens Børnehus ønsker i ejendommen Låsbybanke 14.

Da de by- og bebyggelsesmæssige forhold i bymidten er overordnet sammenlignelige, vurderer forvaltningen, at den grundlæggende bør have sammenligneligt plangrundlag.

Forvaltningen indstiller derfor, at man igangsætter udarbejdelse af et tillæg til lokalplan 0000-12, der sigter mod også at give øgede anvendelsesmuligheder i dens del af Koldings bymidte.

For nøje at afveje interesser og forebygge nye uhensigtsmæssigheder skal der som en del af planarbejdet udføres en del forberedende analyser. Derfor vurderer forvaltningen, at forslag til tillæg til lokalplan 0000-12 først kan fremlægges ultimo 2019. På den baggrund anbefaler forvaltningen, at der nu gives Maria Mikkelsens Børnehus den ønskede dispensation.

## **Bilag**

Ansøgning af 14.12.2018 fra Maria Mikkelsens Børnehus til PBMU .pdf

# Punkt 10: Dialog om nyt stuehus på Koldingvej 99

17/19475

## Resumé

Kolding Kommune har modtaget ansøgning om nyt stuehus på ejendommen Koldingvej 99, Egtved.

Det nye stuehus kræver landzonetilladelse efter planloven og dispensation fra naturbeskyttelsesloven, da projektet er inden for søbeskyttelseslinjen.

Ansøgningen blev behandlet af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 3. oktober 2018, hvor udvalget anmodede forvaltningen om at indgå i fornyet dialog om placering, herunder tilpasset terrænregulering.

På den baggrund har forvaltningen gennemført en fornyet dialog med ansøger.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter sagen på baggrund af den fornyede dialog med ansøger om en tilpasset projekt ide.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019

Drøftet.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget er på baggrund af den fornyede dialog sindet at fremme landzonetilladelse og dispensation fra naturbeskyttelsesloven under forudsætning af, at der fremsendes visualiseringer, der viser, at det fremtidige hus ikke synes højere i landskabet end det eksisterende samt, at huset rykkes 5 m væk fra markskel mod øst (væk fra søen).

## Sagsfremstilling

Kolding Kommune har modtaget ansøgning om nyt stuehus på ejendommen Koldingvej 99, Egtved.

Det nye stuehus kræver landzonetilladelse efter planloven og dispensation fra naturbeskyttelsesloven, da projektet er inden for søbeskyttelseslinjen.

På Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets møde den 3. oktober 2019 behandlede udvalget ansøgningen om opførelse af et stuehus på 200 m<sup>2</sup>, hvor stuehuset forskydes ca. 9 m mod øst i forhold til det nuværende stuehus. I projektet ønskede ansøger at foretage en terrænregulering på ca. 2 m.

På mødet besluttede udvalget, at forvaltningen skulle indgå i en fornyet dialog om placering, herunder tilpasset terrænregulering.

Forvaltningen har på den baggrund haft en fornyet dialog med ansøger om placering og terrænforhold og er nået frem til, at der er 3 principielle emner, som er væsentlige at afklare i dialogen, før ejeren sender en konkret ansøgning.

De 3 principielle emner er

1. Placering – Ejeren ønsker at fastholde en placering, som præsenteret på Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 3. oktober 2018, men er åben overfor at rykke placeringen 5-10 m væk fra markskel.
2. Terrænregulering – ejeren ønsker at fastholde en terrænregulering på ca. 2 m. Det begrundes med:
  - a. Ejer peger på, at den nuværende placering er på et meget fugtigt sted, da det ligger meget lavt, og der kommer ikke meget lys ind, grundet de store træer. Men træerne og skovens udtryk ønskes netop bevaret, for ikke at ligge for synligt i området.
  - b. Ejer gør opmærksom på, at der kommer store vandmængder ned i alléen fra vejen og cykelsti. Det havner alt sammen i indkørslen og på gårdspladsen. Hvis vi placerer huset hvor det ligger nu, vil der skulle fyldes så meget jord på, at tilkørselsforholdene vil ændre sig så meget, at vi ikke kan benytte den 50-100 år gamle allé.
3. Udformning - Forvaltningen og ejeren har drøftet muligheden for et 1 plans hus i stedet for det oprindeligt ansøgte. Det vil give muligheden for et hus, som ikke bliver så synligt i landskabet. Ejeren er åben overfor, at det kan blive et 1 plans hus.

Placeringen vil ud fra de ovennævnte principper blive som det fremgår af nedenstående kortudsnit.



#### *Forvaltningens vurdering*

Det er forvaltningens samlede vurdering, at der ikke bør meddeles landzonetilladelse eller dispensation til det forespurgte projekt, som vil have større indvirkning på landskabet end den nuværende bebyggelse og er beliggende inden for søbeskyttelseslinjen.

I dialogen har ansøger fastholdt ønsket om terrænregulering og netop dette forhold er så væsentligt, at forvaltningen vurderer, at en ansøgning ikke kan imødekommes.

#### *Lovgrundlag*

Bebyggelsesarealet ligger inden for sø- og åbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelseslovens § 16. Beskyttelseszonen på 150 meter skal sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseszonen er der forbud mod at placere (ny) bebyggelse, lave tilplantning og foretage terrænrændringer.

§ 16 i naturbeskyttelsesloven er formuleret som følger:

*Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha og de vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje i henhold til den tidligere lovgivning.*

Søbeskyttelseslinjen administreres som udgangspunkt som en forbudslinje i forhold til de natur- og landskabshensyn, der skal varetages.

Forvaltningen anerkender at der kan anlægges en anden politisk vægtning af de forskellige hensyn, herunder at udvalget vil tillægge det værdi, at ansøger har åbnet op for at rykke huset væk fra markskel og er åben overfor at opføre et 1 plans hus, som ikke vil blive højere i landskabet end det eksisterende stuehus.

Såfremt udvalget ønske at fremme det forespurgte projekt, skal det anbefales, at der lægges vægt på:

1. At forvaltningen anmodes om at sikre, at der fremsendes visualiseringer, som sandsynliggør at et fremtidigt hus ikke bliver højere i landskabet end det eksisterende
2. At huset rykkes 5 – 10 m væk fra markskel mod øst og dermed væk fra søen

# **Punkt 11: Landzoneansøgning om udstykning af landbrugsejendom og opførelse af bebyggelse - Stenderupvej 101**

18/38547

## **Resumé**

Der er ansøgt om landzonetilladelse til udstykning af en ny landbrugsejendom på 9,3 ha og samtidig opførelse af bebyggelse. Forvaltningen har tidligere meddelt afslag på udstykning af en parcel på 5000 m<sup>2</sup> til boligbebyggelse. Der er herefter fremsendt en ny ændret ansøgning. Udvalget skal tage stilling til, om der kan opføres et ekstra bygningsæt, og om den eksisterende landbrugsejendom kan opdeles ved udstykning. Forvaltningen anbefaler, at der gives afslag for at modvirke spredning af bebyggelse i det åbne land.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig-, og Miljøudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles afslag på ansøgningen om udstykning af en ny landbrugsejendom på 9,3 ha og samtidig opførelse af et ekstra bygningsæt.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019**

Et flertal (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Asger Christensen (V)) godkendte forslaget.

Et mindretal (Asger Christensen (V)) stemte imod.

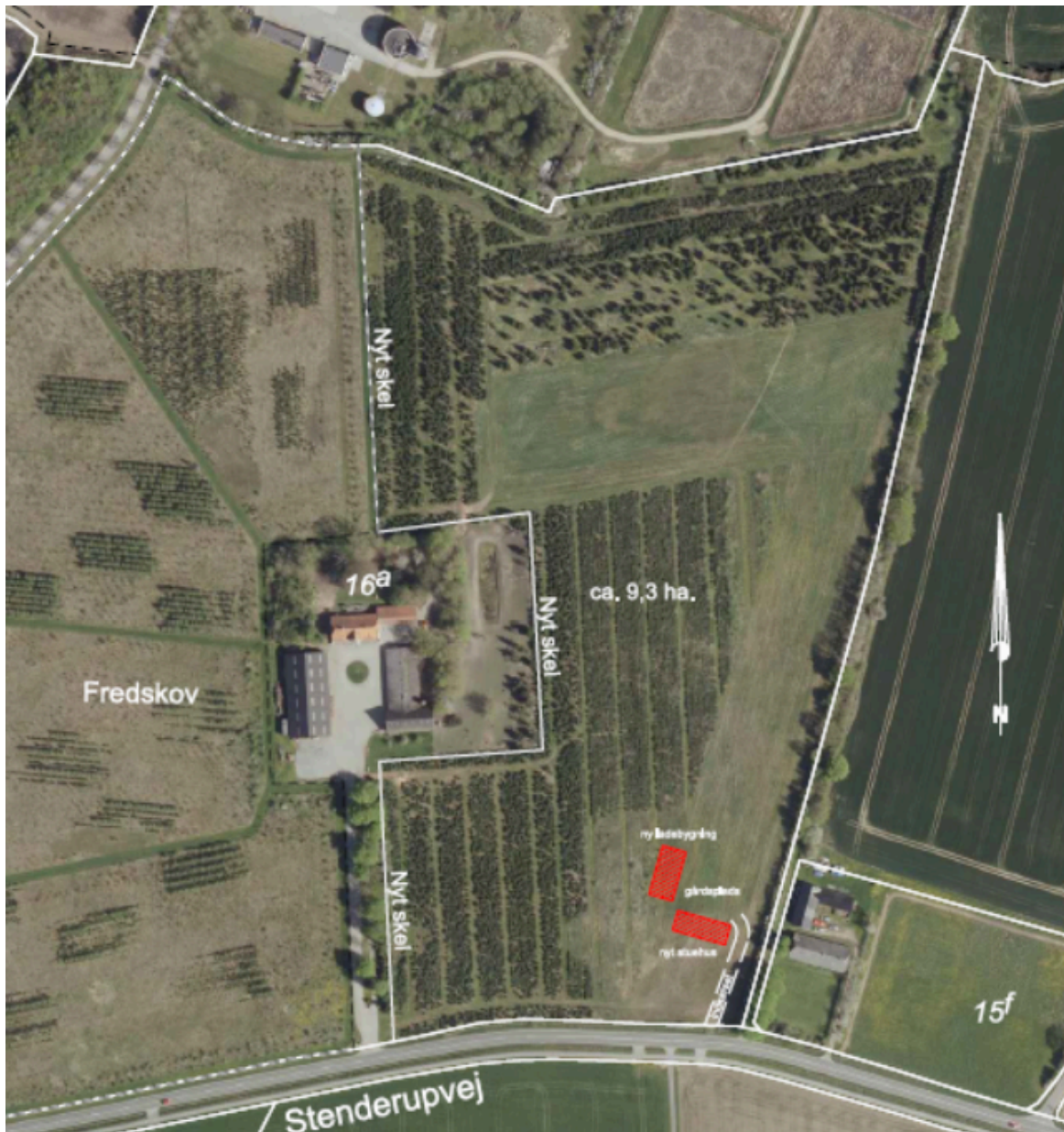
## **Sagsfremstilling**

LIFA Landinspektører har på vegne af ejeren af landbrugsejendommen Stenderupvej 101, Jørgen Rasmussen, ansøgt om udstykning af en ny landbrugsejendom og samtidig opførelse af stuehus og en garage-/ladebygning.

Det er oplyst af ansøger, at oprettelse af en ny landbrugsejendom kan tillades efter landbrugsloven, såfremt der er to eksisterende bygningsæt. Ejendommen har i dag ét bygningsæt. En tilladelse efter landbrugsloven kræver således, at kommunen som landzonemyndighed vil tillade det ekstra bygningsæt. Ny bebyggelse og udstykning til oprettelse af nye landbrug kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Ejendommen matr.nr. 16a m.fl. Agtrup By, Sdr. Bjert er beliggende mellem Agtrup og Sdr. Stenderup, grænsende til Stenderupvej mod syd og Blue Koldings rensningsanlæg ved Agtrupvig mod nord. Ejendommen er beliggende knap 2 km fra kysten - og dermed indenfor den 3 km brede kystnærhedszone. Arealet er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af retningslinje for særligt værdifuldt landbrugsområde.





Udsnit af relevant ansøgningsmateriale. Den nye landbrugsejendom ønskes vejbetjent ad ny adgang fra Stenderupvej.

Formålet med oprettelsen af den nye landbrugsejendom oplyses af ansøger, at være at gøre det lettere for personer at etablere sig på landet og dermed styrke livet på landet.

Forvaltningen har tidligere meddelt afslag på udstykning af en ny byggegrund begrundet i hovedhensynet om at modvirke byspredning. Denne afgørelse er påklaget til Planklagenævnet.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser således blandt de hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne.

Ifølge landzonevejledningen skal det indgå i kommunens vurdering efter § 35 om formålet med udstykningen er at skabe en ny byggegrund. Herunder vurdere, om der kan skabes en reel landbrugsdrift.

Forholdet til landbrugsloven

Det fremgår af vejledningen til landbrugsloven, at udstykning af nye landbrugsejendomme med nye bygninger kun kan tillades, når begge ejendomme kan danne grundlag for en jordbrugsbedrift, der kan drives erhvervsmæssigt med en væsentlig jordbrugsproduktion, normalt mindst 30 ha.

Nye mindre landbrugsejendomme med eksisterende bebyggelse kan ifølge vejledningen tillades oprettet. Men det forudsætter, at der er to eksisterende bygningssæt på dem.

En forudsætning for, at den konkrete sag kan gennemføres efter landbrugsloven er således, at kommunen vil tillade opførelse af et ekstra bygningssæt.

### Vurdering efter planloven

Det er forvaltningens vurdering, at der ud fra det oplyste ikke skabes to rentable landbrugsbedrifter. Selvom der måtte kunne argumenteres for en specialproduktion på 9,3 ha som bæredygtig og rentabel landbrugsmæssig drift nu og her, vil en specialproduktion kunne ophøre igen. Desuden ses restejendommens muligheder for rentabel drift at blive begrænset, da al dyrkbar jord udstykkes. Der ses således ikke at være et tilstrækkeligt landbrugsmæssigt areal og drift, der kan begrunde opførelse af et ekstra bygningsæt. Det er forvaltningens vurdering, at vægten i vurderingen skal lægges på hovedhensynet om at modvirke spredning af bebyggelse i det åbne land. Herunder iagttagelse, at landbrugets fortrinsstilling i planloven ikke benyttes til at tilsidesætte hovedhensynet og det principielle i planlovens zoneopdeling – nemlig at modvirke spredning af bebyggelse. I den konkrete sag betragtes beliggenheden indenfor kystnærhedszonen og den umiddelbare nærhed til planlagte bolig- og udviklingsområder i Agrup og Sdr. Stenderup desuden som skærpende omstændigheder.

### Bemærkning

Den nye ønskede adgang kræver særskilt tilladelse, jf. vejlovens § 50, stk. 2, da der er tale om ændret færdsel på en eksisterende markoverkørsel. Der vil som udgangspunkt kunne forventes tilladelse til den foreslåede adgang.

Ved tillæg af det aftale areal på 1,6 ha vil ejendommen blive over 30 ha. Herefter vil ejendommen være omfattet af undtagelsen i planlovens § 36, stk. 1 nr. 14 hvorefter der kan opføres en bolig uden landzonetilladelse, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper. En beliggenhed uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer kræver dog fortsat landzonetilladelse. Ligesom der kun i særlige tilfælde kan meddeles tilladelse til udstykning af sådanne boliger.

## **Centralforvaltningens bemærkninger**

### **Bilag**

Principansøgning samlet.pdf

## **Punkt 12: Biogasanlæg ved Venusvej**

18/20220

### **Resumé**

Udvalgsformand Birgitte Kragh (V) foreslår, at planprocessen ved Venusvej for et biogasanlæg bringes til ophør.

### **Sagen behandles i**

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

### **Forslag**

Udvalgsformand Birgitte Kragh (V) foreslår, at den igangværende høring afbrydes og at planprocessen vedrørende etablering af biogasanlæg på Venusvej bringes til ophør.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019**

Idet Asger Christensen er inhabil, deltog han ikke i behandlingen af sagen.

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

På baggrund af den politiske udmelding den 29. januar 2019 om manglende opbakning til biogasprojektet på Venusvej i Kolding foreslår udvalgsformand Birgitte Kragh, at den igangværende høring afbrydes, og at planprocessen vedrørende etablering af biogasanlæg på Venusvej bringes til ophør.

Forvaltningen vil ved beslutning om at bringe planprocessen til ophør aflyse lokalplanen på PlanDK. Det vil sikre, at de midlertidige retsvirkninger på ejendommen ophæves. Der vil samtidig ske underretning til naboer, interessenter og myndigheder.

## **Punkt 13: Deltagelse i aktiviteter**

### **Resumé**

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019**

Der forelå intet til drøftelse.

### **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 grund af en protokolleret beslutning.

*Aktivitet:*

- Ingen.

## **Punkt 14: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Bilag**

Seniorbofællesskaber

## **Punkt 15: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 30-01-2019**

Godkendt.