

# REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 14-11-2016

**Mødedato** Mandag d. 14. november 2016 kl. 12:00

**Mødested** Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

**Mødedeltagere** Poul Erik Jensen, Asger Christensen, Jesper Elkjær, Knud Erik Langhoff, Molle Lykke Nielsen, Eea Haldan Vestergaard, Benny Dall

## Indholdsfortegnelse

Igangværende og kommende planlægning.....	3
Godkendelse af skema B på Kløvkær/Seest Fremtidens Bæredygtige Almene Boliger.....	4
Endelig vedtagelse af lokalplan 0036-71 Ved Sdr. Havnegade med tilhørende kommuneplantillæg n	6
Endelig vedtagelse af lokalplan 1115-11 Dollerup Sø nord.....	10
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 34, Byparken - boliger ved Dyrehavegårdsvej.....	16
Synopsis lokalplan 04122-13 Ved Mølleparken, Vonsild.....	19
Lokalplan 1313-11 Toftegårdsvej 3 - Christiansfeld.....	21
Erhvervsudlæg - Trianglen og Dons Landevej.....	23
Deklarationsbestemmelser for Kobbelskoven 55B.....	26
Ansøgning om indretning af kræmmermarked på ejendommen C.F. Tietgens Vej 10.....	30
Bevillingskontrol ultimo 2016 for Plan- og Boligudvalgets politikområder.....	32
Plan- og Boligudvalgets politikområder, overførsler af rådighedsbeløb fra 2016 til 2017.....	33
Bevillingsstatus pr. 30. september 2016 for Plan- og Boligudvalget.....	34
Orienteringspunkter.....	36
Orientering fra formanden.....	37
Deltagelse i aktiviteter.....	38

## **Punkt 1: Igangværende og kommende planlægning**

13/23310

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen vil på mødet give en mundtlig status på igangværende og kommende planlægning samt orientering om revision af planloven.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at status om igangværende og kommende planlægning drøftes.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016**

Drøftet.

## **Punkt 2: Godkendelse af skema B på Kløvkær/Seest Fremtidens Bæredygtige Almene Boliger**

16/18290

### **Resumé**

Byrådet har den 31. august 2015 godkendt skema A til opførelse af 35 almene familieboliger samt et fælleshus på en del af Kløvkærgrunden med en samlet anskaffelsessum på 72.855.000 kr. Lejerbo, Kolding har efterfølgende den 14. oktober 2016 fremsendt skema B for projektet med en samlet anskaffelsessum på 73.625.000 kr. til kommunens godkendelse. Jf. kompetencedelegationsplanen skal budgetoverskridelser fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor denne sag forelægges til politisk beslutning.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema B godkendes med en samlet anskaffelsessum på 73.625.000 kr. inkl. energitillæg og med de mindre korrektioner i projektet, som fremgår af sagsfremstillingen,

at forøgelsen af kommunens grundkapitaludgift på 77.000 kr. finansieres via de resterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

### **Sagsfremstilling**

#### *Baggrund*

Byrådet godkendte den 31. august 2015 skema A til opførelse af 35 familieboliger samt et fælleshus på en del af Kløvkærgrunden med en samlet anskaffelsessum på 72.855.000 kr. Lejerbo Kolding afd. 955-0 har den 14. oktober 2016 fremsendt skema B med en samlet anskaffelsessum på 73.625.000 kr. til kommunens godkendelse. Der er således sket en budgetoverskridelse fra skema A til skema B på 770.000 kr., hvorfor godkendelsen af skema B i henhold til delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal forelægges til politisk beslutning i Byrådet.

Der henvises desuden til punktet ”Solgt areal på Kløvkær til Lejerbo – nedsættelse af grundkøbesum”, som blev behandlet på byrådsmøde den 26. september 2016. Af punktet fremgår det, at der i forbindelse med den afholdte licitation på projektet kun indkom et tilbud, som lå ca. 16 mio. kr. over den budgetterede entreprisensum. Lejerbo har derfor foretaget forskellige projektilpasninger og i bestræbelserne på at kunne realisere projektet i en form, så det fortsat kan karakteriseres som ”fremtidens bæredygtige almene boligbyggeri”, besluttede byrådet samtidig at nedsætte grundkøbesummen med 2,3 mio. kr. inkl. moms, samt at betale for nødvendig håndtering af den konstaterede forurening på grunden med et beløb på op til 2,5 mio. kr. inkl. moms. Grundkøbesummen er således reguleret til 11.900.000 kr. inklusiv moms.

Ved fremsendelsen af skema B har Lejerbo med henvisning til ovenstående sag anerkendt den imødekommenhed, som kommunen har udvist gennem reduktionen af grundkøbesummen og kommunens afdækning af risici for forurening på grunden. Det bemærkes dog, at projektet fortsat har en anstrengt økonomi og at en forøgelse af anskaffelsessummen er væsentlig for sagens gennemførelse. Lejerbo beklager at man ikke i forbindelse med sagen om reduktionen af grundkøbesummen har fået oplyst til kommunen, at anskaffelsessummen ved skema B er beregnet efter det gældende rammebeløb for 2016, hvilket medfører en forøgelse af anskaffelsessummen i forhold til skema A.

#### *Beregning af maksimumbeløb*

Den godkendte anskaffelsessum ved skema A på 72.855.000 kr. svarer tilnærmelsesvis til det gældende maksimumbeløb for 2015, hvor skema A blev godkendt. Det gældende maksimumbeløb skal være overholdt ved alle godkendelser under støttesagens forløb og maksimumbeløbet reguleres en gang om året, nemlig med virkning fra januar i et nyt kalenderår. Hvis skema A godkendes før årsskiftet med påbegyndelse af byggeriet og godkendelse af skema B efter årsskiftet, opnås det nye maksimumbeløb dermed ikke automatisk. Kommunen kan dog i forbindelse med behandlingen af skema B godkende ændringer i projektet, herunder i økonomien. Maksimumbeløbet beregnes således med bindende virkning første gang kommunen godkender skema B.

Maksimumbeløb inkl. energitillæg for 2016 kan beregnes til 73.636.000 kr. for projektet, og Lejerbo afd. 955-0 har indsendt skema B-ansøgningen med en samlet anskaffelsessum på 73.625.000 kr. Anskaffelsessummen for projektet holdes således inden for det beregnede bindende maksimumbeløb for 2016, men overstiger den godkendte

anskaffelsessum ved skema A. Kravet om at maksimumbeløbet skal være overholdt ved alle godkendelser under støttesagens forløb kan dermed overholdes, og det er således en politisk beslutning, hvorvidt kommunen vil godkende en højere anskaffelsessum i bestræbelserne på at kunne realisere projektet.

Såfremt den ansøgte forhøjelse af anskaffelsessummen godkendes, vil dette samtidig betyde, at kommunens grundkapitaludgift stiger med et beløb svarende til 10 % af 770.000 kr., eller 77.000 kr. Det foreslås, at udgifterne til eventuel yderligere kommunal grundkapital finansieres via de resterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

#### *Øvrige oplysninger og mindre korrektioner i projektet*

Henset til økonomien i projektet har det været nødvendigt at foretage en række projektilpasninger, som i store træk omhandler justering af diverse entrepriser og overflader mv. På den måde er det lykkedes at fastholde hovedprincipperne fra ”Fremtidens Bæredygtige Almene Boliger”, herunder at boliger bygges på stedet. Ministeriet er underrettet om de nødvendige ændringer.

Ved Byrådets godkendelse af skema A blev der oplyst en anslået årlig husleje på 949 kr./m<sup>2</sup>, mens den årlige husleje ved skema B-ansøgning anslås til at udgøre 955 kr./m<sup>2</sup>. Denne forhøjelse af huslejeniveauet skal ses i sammenhæng med den forhøjede anskaffelsessum for projektet ved skema B. Til sammenligning er skema B for Domea's familieboligprojekt på Ndr. Ringvej godkendt med en foreløbig husleje på 939 kr./m<sup>2</sup>/år.

Herudover er der minimale korrektioner i forhold til fordelingen af arealerne i projektet. Således er det samlede boligareal jf. landinspektørøpmåling opgjort til 3.494 m<sup>2</sup> ved skema B mod 3.493 m<sup>2</sup> ved skema A, ligesom fælleshusarealet er korrigeret til 105 m<sup>2</sup> mod tidligere 107 m<sup>2</sup>. Desuden er der sket mindre tilpasninger af størrelserne på de forskellige boligtyper, dog således at fordelingen af 1- 2- 3- og 4-rumsboliger fortsat er uændret. Disse korrektioner vurderes at være uden betydning for projektet som helhed.

Lejerbo har oplyst, at der holdes første spadestik den 1. november 2016 og byggetiden for projektet er 15 måneder med forventet fysisk byggestart på pladsen den 15. januar 2017 samt forventet aflevering den 15. april 2018. Det kan i øvrigt oplyses, at parcellen (matr. nr. 13ik Seest By, Seest) nu er udstykket i henhold til registreringsmeddelelse fra Geodatastyrelsen den 31. august 2016 og grundarealet udgør 10.986 m<sup>2</sup>.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Punkt 3: Endelig vedtagelse af lokalplan 0036-71 Ved Sdr. Havnegade med tilhørende kommuneplantillæg nr. 56**

16/14672

### **Resumé**

Lokalplanen muliggør opførelse af uddannelsesinstitution og boliger på Sdr. Havnegade 32 også kendt som Gimbel-grunden. Lokalplanen udlægger to byggefelter, der kan bebygges i en højde svarende til SDU syd for lokalplanområdet.

Lokalplanen lægger vægt på at nyt byggeri opføres i nutidig arkitektur, som indpasses til områdets særlige karakter og placering ved Kolding inderhavn. Desuden lægges vægt på, at der skabes offentligt tilgængelige, attraktive forbindelser over ejendommen og gode opholdsarealer langs Kolding Å.

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 9. august – 4. oktober 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 6 indsigelser.

Indsigelserne har ikke givet anledning til ændringer. Der er foretaget få administrative rettelser.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg nr. 56 vedtages,

at lokalplan 0036-71 Ved Sdr. Havnegade – et centralt byområde vedtages med ændringsforslag a, 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, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 8. august 2016 at offentliggøre forslaget med den supplerende bemærkning, at forvaltningen i løbet af høringsperioden anmodes om at sikre, at masterplanens mål om, at P-pladserne etableres i konstruktion og realiseringen af broen over åen, indfries.

I forhold til parkering godkendte byrådet den 31. oktober 2016, at der indgås køberetsaftale på arealet, der er udlagt til parkering og udeareal i lokalplanen. Princippet i aftalen er, at Kolding Kommune sikrer sig en mulighed for at sikre, at parkeringen kan ske i konstruktion og dermed kan de ønskede udearealer sikres over tid. Kolding Kommune vil kun aktivere muligheden for erhvervelse af arealet, hvis udvikler ikke har mulighed for at etablere den ønskede parkering.

I forhold til det politiske ønske om at sikre realiseringen af broen over åen må forvaltningen konstatere, at det ikke har været muligt at opnå sikkerhed for, at broen som angivet i masterplanen etableres. Der vurderes ikke at være mulighed for at betinge ibrugtagningen af 1. etape af Gimbel-grunden med etablering af broen. Det anbefales i stedet for, at kommunen undersøger muligheden for at rejse finansiering via fondsmidler til etablering af broen – eventuelt i samarbejde med uddannelsesinstitutionerne i området.

#### *Politiske fokusområder m.m.*

Ved udarbejdelse af lokalplanen har arkitekturstrategien været anvendt som dialogværktøj. Strategien har været anvendt i forbindelse med den faglige vurdering af projektskitserne. Stadsarkitekten har været med i bedømmelsesudvalget for totalentreprisekonkurrencen for IBA. Lokalplanforslaget understøtter konkurrenceforslagets arkitektur og forslag til udformning af udearealerne.

Projektet er udviklet med fokus på den særlige beliggenhed ved Kolding Å, inderhavnen og dens særlige havnebebyggelse, campusområdet og områdets nærhed til gågaderne og offentlig transport.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til flere boliger i bymidten samt placering af uddannelsesinstitution i området ved citycampus.

Bylivsstrategien understøttes ved at planlægge for flere boliger i bymidten. Der kommer et varieret boligudbud med en kombination af ungdomsboliger og familieboliger.

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at skabe nye forbindelser og rekreative opholdsmuligheder langs Kolding Å, samt bedre forbindelser for fodgængere.

#### *Baggrund og formål*

Lokalplanforslaget udgør 1. etape af den masterplan, som Kolding Kommune og bygherre har udarbejdet for Gimbel-grunden (godkendt i Plan- og Boligudvalget den 3. februar 2016). I 1. etape opføres IBA langs Østerbrogade og Bovia opfører ungdomsboliger og familieboliger langs Sdr. Havnegade. I byrummet mellem IBA, boliger og Kolding Å etableres i første omgang parkeringspladser og opholdsarealer.

2. etape omfatter Buen 11 og 13, hvor der blandt andet skal placeres et parkeringshus, som optager parkeringen fra gårdrummet i den 1. etape.



*Figur 1:  
Masterplan for Gimbel-grunden,  
1. etape*

*Figur 2:  
Masterplan for Gimbel-grunden,  
2. etape*

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanens formål er at sikre, at IBA kan opføre en uddannelsesinstitution på op til 13.500 m<sup>2</sup> og med en murkrone, der ikke overstiger kote 33. Ligeledes skal det sikres, at BOVIA/DN Group kan opføre ungdomsboliger og familieboliger med en samlet etageareal på 9.000 m<sup>2</sup> og med en murkrone, der ikke overstiger kote 32, svarende til højden på SDU syd for Kolding Å. Det vil sige byggeri i 6-7 etager.

Lokalplanen udlægger udearealerne til parkering samt fælles udendørs opholdsarealer. Lokalplanen rummer ligeledes mulighed for at skabe et rekreativt område langs Kolding Å. Lokalplanområdet skal være offentligt tilgængeligt, således at alle kan færdes langs Kolding Å og fra åen til Sdr. Havnegade.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sdr. Havnegade. Lokalplanen muliggør ligeledes at vejbetjening kan foregå fra Buen, enten midlertidigt via Circle K på Buen 13 langs Kolding Å eller permanent via den sydligste del af ejendommen Buen 11.

#### *Støjredegørelse*

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der udarbejdet en støjredegørelse både for trafikstøj og virksomhedsstøj fra havnen.

#### *Kommuneplantillæg 56*

Kommuneplantillægget ændrer kommuneplanens rammer for bygningshøjde, parkering og opholdsarealer.



### *Indsigelser*

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 9. august til 4. oktober 2016.

Der er indkommet 6 indsigelser hvoraf indsigelsen fra HL Ejendomme – Østerbrogade 4 er indgivet for sent.

Indsigelserne og forslag til behandling af indsigelserne er beskrevet i skema vedhæftet som bilag. Indsigelserne omhandler primært støjredegørelsen, anvendelsen til boliger, højde på og skygger fra byggeriet samt bebyggelse på lavtliggende arealer tæt på kysten.



*Visualisering af IBA og ungdomsboliger set fra inderhavnen.*

### *Støjredegørelsen*

Kolding Havn spørger i deres indsigelse ind til detaljer omkring kortlægningen af støj, hvilket er besvaret nærmere i vedhæftede skema.

Den overordnede planlægning for lokalplanområdet ændres ikke med denne lokalplan. Området er allerede udlagt til centerområde, hvor der både kan placeres boliger, erhverv og service herunder undervisning.

Rent teknisk giver det altså ikke anledning til ændringer i forhold til, hvor meget virksomheder på Kolding Havn må støje.

### *Bebyggelse på lavtliggende arealer tæt på kysten*

Kystdirektoratet ønsker at gøre opmærksom på, at der ikke kan garanteres for yderligere kystsikringsforanstaltninger, når der bygges lavt på kystnære områder.

Bemærkningen er taget til efterretning. Nyt byggeri skal kunne håndtere eventuelle oversvømmelser på egen matrikel.

I forhold til oversvømmelse, så arbejder Kolding Kommune med en række klimaprojekter, som skal afhjælpe oversvømmelser. En af disse projekter er en sluseløsning ved Kolding å.

### Højde på og skygger fra byggeriet

Tre af de nærmeste naboer til byggeriet, Sdr. Havnegade 34, 36 og Østerbrogade 4 er bekymrede for at placeringen af byggefeltet tæt på deres matrikler vil klemme deres bygninger og at skyggevirkningerne fra uddannelsesinstitutionen og boligerne vil genere i vinterhalvåret.

Hensigten med lokalplanen har været at gennemføre 1. etape af helhedsplanen for Gimbel-grunden. Området er et knudepunkt i skabelsen af en større sammenhæng mellem by, havn, uddannelser, virksomheder og butikker i Kolding bymidte. Der er en erkendelse af, at projektet med de markante bygninger vil betyde en vis skyggepåvirkning på hjørneejendommene – særligt i forbindelse med gennemførelse af en fremtidig udvidelse af IBA.

Skyggegener afledt af byggeriet bør kunne tåles i et så centralt beliggende byområde, idet byen har behov for at kunne forandre og udvikle sig. Ønsket om en udvikling af området med markant synligt byggeri vurderes derfor at vægte tungere i forbindelse med planlægningen.



*Sdr. Havnegade 34 har ikke vinduer i gavlen mod vest, hvor boligerne placeres og Østerbrogade 4 har ikke vinduer i gavlene mod syd hvor IBA opføres.*

### Anvendelsen til boliger

En enkelt indsigelse mener ikke boligbebyggelse og flygtningeboliger hører hjemme på denne placering. Bemærkningen afvises, idet Kolding Kommune netop ønsker flere boliger i bymidten.

Indsigelserne har ikke ført til ændringsforslag, der er dog en enkel redaktionel rettelse af kortbilag 3.

### Ændringsforslag

<i>Ændringsforslag</i>	<i>Fra</i>	<i>Til</i>
<i>A – kortbilag 3 på side 4 og 32</i>	<i>I delområde 1 ligger Byggefelt B I delområde 2 ligger Byggefelt A</i>	<i>I delområde 1 ligger Byggefelt A I delområde 2 ligger Byggefelt B</i>

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016

Et enigt udvalg er indstillet på at godkende lokalplanen under forudsætning af, at køberetsaftalen vedrørende p-arealet ned mod åen er faldet på plads – og bemyndiger således forvaltningen til at træffe beslutning om den formelle vedtagelse, når den forudsatte køberetsaftale – samt den i køberetsaftalen forudsatte lejekontrakt mellem DN Group og IBA – er indgået og tinglyst.

## Bilag

Samlede høringsvar.pdf

Samlet besvarelse af høringsvar.pdf

## **Punkt 4: Endelig vedtagelse af lokalplan 1115-11 Dollerup Sø nord**

16/17012

### **Resumé**

Siden udarbejdelsen af forrige lokalplan for området har forudsætningerne for planlægning i området ændret sig. Der er derfor udarbejdet et nyt forslag til lokalplan 1115-11. Planen fastlægger overordnede rammer for områdets haveboligbebyggelse, infrastruktur og friarealer med fokus på landskabelige værdier, klimatilpasning og muligheder for at styrke områdets rekreative værdi.

Planforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 17. august - 12. oktober 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget fire indsigelser.

Indsigelserne har givet anledning til enkelte ændringsforslag i lokalplanen:

- A. Udvidelse af de grønne fællesarealer i den østlige del af lokalplanen.
- B. Sikring af mulighed for etablering af en jordvold langs Koldingvej.
- C. Udlæg af et højt beplantningsbælte langs den vestlige afgrænsning af lokalplanen.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 1115-11 Dollerup Sø nord – et haveboligområde 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.

Ved starten af lokalplanarbejdet var lokalplanen kategoriseret som C-lokalplan og planarbejdet startede i By- og Udviklingsforvaltningen. Under lokalplanens udarbejdelse har det vist sig, at etablering af ny rundkørsel Koldingvej - Sortebjergvej er nødvendig for lokalplanens realisering. Infrastrukturinvesteringen blev behandlet af Teknikudvalget, som den 6. juni 2016 medtog projektet i ændringsforslagene til budgetforhandlingerne til budget 2017. Herefter blev lokalplanen behandlet som B-lokalplan.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 8. august 2016 at offentliggøre forslaget.

Den 26. september 2016 har byrådet godkendt ændringsforslag til budget 2017, hvor den ovennævnte infrastrukturinvestering ikke er medtaget. Der skal derfor afklares, hvordan der kan sikres finansiering af infrastrukturinvesteringen.

Forvaltningen er ved at undersøge, om der er mulighed for at etablere en midlertidig vejadgang til en første etape. På selve udvalgsmødet vil forvaltningen redegøre for, om dette kan være en mulighed.



*Lokalplanafgrænsningen på baggrund af luftfoto.*

#### *Politiske fokusområder m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at styrke bosætningen i hele kommunen, idet der skabes grundlag for videreudvikling af et boligområde i Lunderskov i sammenhæng og understøtning af eksisterende servicetilbud (skoler, daginstitutioner mv.). Lokalplanen understøtter endvidere det politiske fokus på varieret udbud af boligtyper og –former, da der i lokalplanområdet kan etableres både tæt- lav og åben- lav boligbyggeri med forskellige grundstørrelser og hermed skabes boliger til forskellige målgrupper.

Lokalplanen understøtter desuden Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde vedrørende byernes grønne mødesteder, idet der i den centrale del af lokalplanområdet udlægges et stort rekreativt areal, som vil fungere som leg-, ophold- og mødested for borgere. Disse rekreative faciliteter er indtænkt sammen med klimatilpasning (arealet skal samtidigt anvendes til lokal håndtering af regnvand). Områdets grønne arealer og stisystem forventes at medvirke til at øge borgernes fysiske aktivitet.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien, idet der i planlægningen er taget udgangspunkt i områdets natur- og landskabstræk. De nye markante beplantninger og vand anvendes desuden som karakterskabende og tilføjer lokalplanområdet en tydelig identitet. Samtidigt skabes rekreative arealer på grænsen mellem by og åbent land samt der lægges op til etablering af grønne tage, integrerede regnvandsbassiner og gennemtrængelige belægninger for optimal klimatilpasning.

#### *Lokalplanens formål*

Lokalplanen er udarbejdet for at opdatere plangrundlaget i området. Siden udarbejdelsen af forrige lokalplan for området (lokalplan 1115-01) har forudsætninger for planlægning i området ændret sig i så høj grad, at store dele af planen ikke længere er aktuelle. Blandt andet blev der i den vestlige del af området, efter grusgravning, etableret en større sø end oprindeligt antaget. Den er i dag beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Desuden er der ikke længere behov for en del af den tidligere udlagte vejforsyning.

Lokalplaner giver derudover mulighed for en mere varieret arkitektur, eksempelvis ved, at der gives mulighed for forskellige tagtyper lige fra flade tage til valmtag.

#### *Planforhold*

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan 1115-01 Dollerup Sø, etape 1 – et haveboligområde. Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2013-2025.

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanen giver mulighed for udvikling af en bydel med ca. 115 haveboliger og grønne områder. Området udlægges til åben- lav boligbebyggelse undtaget to delområder, hvor der også gives mulighed for tæt- lav bebyggelse. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at området i bebygget stand vil fremstå indpasset i landskabet.

### *Boligområdets disponering*

Den overordnede idé for lokalplanområdets disponering tager udgangspunkt i eksisterende markante landskabstræk. På de højest beliggende arealer i den østlige og sydlige del af området udlægges boliger og stier med udsigt mod Dollerup Sø og Lunderskov. Den vestlige del af området, beliggende i en lavning (tidligere grusgrav) orienteres mod den eksisterende sø og et nyt grønt fællesområde i centrum af lavningen. Anlæg til håndtering af regnvand skal her udformes således, at de understøtter leg- og opholdsmuligheder. De fælles grønne områder skal have præg af naturområde og med de mange stiforbindelser vil de skabe en god sammenhæng mellem boligenklaverne.

Langs Koldingvej udlægges et bredt og højt beplantningsbælte, som sikrer en visuel afskærmning af trafikken samt at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for belastning af boliger med trafikstøj er overholdt.

### *Trafik*

I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet skal der af trafikikkerhedsmæssige årsager etableres en ny rundkørsel med henblik på tilslutning af en ny centralt i lokalplanområdet beliggende adgangsvej. Tilslutning af Sortebjergvej til Koldingvej skal endvidere omlægges, således at vejen også tilsluttes rundkørslen. Finansiering af rundkørslen (5.0 mio. kr.) var fremsendt til budgetforhandlingerne for budget 2017, men blev ikke godkendt i den endelige budget.



*Illustrationsplanen viser en mulighed for planens realisering.*

### *Indsigelser*

Forslag til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 17. august - 12. oktober 2016. Det fremlagte planforslag fremgår af bilag 1. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget fire indsigelser.

Indsigelserne omhandler primært:

1. Bekymringer for begrænsning af udvidelsesmuligheder for slagtesvinproducenter vest for lokalplanområdet.
2. Et ønske om fastholdelse af udsigtsmuligheder som i den hidtil gældende lokalplan.
3. Bekymringer for vejstøj fra Koldingvej.
4. Et ønske om en overgangsmulighed fra en ejendom nord for lokalplanområdet direkte mod syd til Sortebjergvej.

Ad. 1

Ejere af to landbrug beliggende vest for lokalplanområdet foreslår begrænsning af boligområdet fra vest for at sikre mulighed for fremtidig udvidelse af landbrugsproduktion.

Forvaltningen bemærker, at lokalplanen ændrer ikke på landmændenes hidtidige muligheder for udvidelse af produktionen, hvorfor indsigelsen ikke vurderes at give anledning til ændringsforslag.

Ad. 2

Beboere på Granitvænget umiddelbart øst for lokalplanområdet ønsker, at der i lokalplanen, ligesom i den hidtil gældende lokalplan, sikres et frit areal omkring en uden for lokalplanområdet beliggende gravhøj. Delområderne 1 og 2 ønskes dermed reduceret og der kan opnås bedre udsigtsmuligheder fra grunde ved Granitvænget mod Dollerup Sø og naturen omkring.

Forvaltningen vurderer, at indsigelsen kan imødekommes og den ikke beskyttede gravhøj kan fremhæves som kulturhistorisk og landskabeligt element.

#### Ad. 3

En grundejer fra Granitvænget gør opmærksom på trafikstøj fra Koldingvej, herunder støj fra lastbiler og vindbåret støj. Han foreslår etablering af en støjvold langs Koldingvej og etablering af et højt beplantningsbælte langs den vestlige afgrænsning af lokalplanen.

Forvaltningen bemærker, at der på nuværende tidspunkt ikke er grundlag for at stille krav om etablering af støjafskærmning, men det kan i lokalplanen sikres, at lokalplanen ikke forhindrer etablering af den ønskede jordvold. Det foreslåede beplantningsbælte vurderes at være en god idé og kan danne en tydelig landskabelig afgrænsning af lokalplanområdet.

#### Ad. 4

Ejere af ejendommen nord for Koldingvej over for Sortebjergvej ønsker, at der sikres en gå/cykel overgang fra deres indkørsel til Sortebjergvej, så de ikke skal gå/cykle langs Koldingvej, hvilket anses for at være for farligt. De forventer endvidere betaling for den del af ejendommen, som skal anvendes til rundkørsel mv.

Forvaltningen bemærker, at det ønskede anlæg forudsætter anlæg uden for lokalplanområdet, hvorfor der ikke kan tages stilling til henvendelsen ved behandling af lokalplanen. Problemstillingen, arealafståelsen og afregning herfor vil blive afklaret i forbindelse med detailprojekteringsfasen.

Skematisk oversigt over de indkomne indsigelser med forvaltningens bemærkninger og ændringsforslag fremgår af bilag 2. Alle indsigelserne er vedhæftet som bilag 3.

#### Ændringsforslag

Indsigelserne har givet anledning til enkelte ændringsforslag i lokalplanen:

A. Udvidelse af de grønne fællesarealer i den østlige del af lokalplanen.

Fælles friarealer i den østlige del af lokalplanområdet udvides og delområderne 1 og 2 reduceres samtidig med at hovedsti og trampesti i området omlægges for at fremhæve gravhøjen.

B. Sikring af mulighed for etablering af en jordvold langs Koldingvej.

C. Udlæg af et højt beplantningsbælte langs den vestlige afgrænsning af lokalplanen.

Ændringsforslag	Fra	Til
A		
- side 12		Der tilføjes ny bestemmelse: § 9.14 I udformningen af frie fællesarealer 100 m fra gravhøj beliggende uden for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3, skal der sørges for, at gravhøjen fremhæves som kulturhistorisk og landskabeligt element.
- side 22		Sidst i Grønne områder, landskab og beplantning tilføjes nyt afsnit: Syd for lokalplanområdets østlige del findes en gravhøj. Gravhøjen er ikke beskyttet, men ønskes fremhævet ved udformning af friarealer 100 m fra gravhøjen.
- på sider 32-34 og illustration på side 20	Lokalplanens kortbilag 2, 3 og 4.	Lokalplanens kortbilag 2, 3 og 4 justeres i den østlige del af lokalplanområdet som vist i bilag 4.

B		
– på side 12	<p>§ 10.1 Terrænregulering på mere end +/- 1 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med etablering af veje, indkørsler og synligt anlæg til håndtering af regnvand.</p>	<p>§ 10.1 Terrænregulering på mere end +/- 1 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med etablering af veje, indkørsler og synligt anlæg til håndtering af regnvand. Der kan endvidere etableres en jordvold med maksimal højde på 3 meter i beplantningsbæltet langs Koldingvej med respekt for vejbyggelinjen, digebeskyttelseslinjen og trampestiforløb. Jordvoldens fod må kun etableres minimum 3 meter fra beplantningsbæltets kant og jordvolden skal beplantes.</p>
– på side 21		<p>Under Grønne områder, landskab og beplantning tilføjes efter første afsnit: Langs Koldingvej gives mulighed for at etablere en jordvold til visuel og støjmæssig afskærmning. Jordvolden må være maksimum 3 meter høj og skal tilplantes som resten af plantebæltet.</p> <p>Såfremt der sker en stigning i vejstøjen, kan der dispenseres til en højere jordvold (eller andre støjdæmpende foranstaltninger) i nødvendigt omfang i forhold til gældende støjgrænser, dog under hensyntagen til landskabets karakter, herunder diget mod vest. Trampestien kan anlægges på toppen af jordvolden.</p>
C		
– på side 11	<p>§ 9.10 Der skal etableres et højt beplantningsbælte i en bredde af mindst 40 meter langs Koldingvej som i princippet vist på kortbilag 3.</p> <p>Beplantningsbæltet skal fremstå tæt tilplantet med hvidtjørn, hæg, vildæble, syren og vilde buskroser, samt to rækker af egetræer i en indbyrdes afstand af 20 meter.</p>	<p>§ 9.10 Der skal etableres høje beplantningsbælter som i princippet vist på kortbilag 3: langs Koldingvej i en bredde af mindst 40 meter og langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet i en bredde af mindst 20 meter.</p> <p>Beplantningsbælterne skal fremstå tæt tilplantet med hvidtjørn, hæg, vildæble, syren og vilde buskroser.</p> <p>Beplantningsbælterne skal desuden tilplantes med egetræer i en indbyrdes afstand af 20 meter: i to</p>

	Beplantningsbæltet må gennembrydes af stier og veje, når indtrykket af samlet, tæt beplantning bevares.	rækker langs Koldingvej og i én række langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet.  Beplantningsbælterne må gennembrydes af stier og veje, når indtrykket af samlet, tæt beplantning bevares.
– på side 21		Under Grønne områder, landskab og beplantning tilføjes i starten af andet afsnit: Langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet udlægges et minimum 20 meter bredt højt beplantningsbælte for at skabe en tydelig ramme om de rekreative arealer og for at forstærke områdets identitet.
– på sider 33-34 og illustration på side 20	Kortbilag 3 og 4 til lokalplanen.	Beplantningsbæltet langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet indtegnes på lokalplanens kortbilag 3 og 4 som vist i bilag 4.

Det er forvaltningens vurdering at de ovennævnte ændringer er af så uvæsentlig karakter, at de ikke medfører en fornyet høring af planforslagene.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016**

Godkendt, idet der oversendes en anbefaling til Teknikudvalget om at fremlægge ændringsforslaget vedrørende etablering af ny rundkørsel Koldingvej-Sortebjergvej som et prioriteret forslag til budgetforhandlingerne for budget 2018.

### **Bilag**

Bilag 2. Skematisk oversigt over indsigelser

Bilag 3. Indsigelserne

Bilag 4. Nyt forslag til kortbilag

# Punkt 5: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 34, Byparken - boliger ved Dyrehavegårdsvej

14/5816

## Resumé

Kommuneplantillæg 34 for Byparken omdisponerer bebyggelse og forstærker den grønne struktur. Forslaget er udarbejdet på baggrund af de samme tanker, som der indgår i den helhedsplan for bymidten, der også lige har været i høring.

Forslaget til kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 31. august 2016 – 26. oktober 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde By- og Udviklingsforvaltningen modtaget 9 indsigelser.

Indsigelserne har givet anledning til en enkelt ændring af planen, ved at et af de nye rammeområder til boligformål udtages i den endelige plan.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 34 vedtages med den ændring, at delområde B8 tages ud af kommuneplantillægget.

## Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 29. august 2016 at offentliggøre forslag til kommuneplantillæg 34.

Baggrunden for kommuneplantillægget har bl.a. været, at der har været indkaldelse af ideer og forslag i henhold til planloven i juni-juli 2014. De primære fokuspunkter, der blev fremsendt, var højde på byggeriet, parkering og forbindelser på tværs af området. De bemærkninger, der blev fremsendt på daværende tidspunkt, blev behandlet i Byrådet den 29. september 2014.

I forhold til Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder, så bidrager kommuneplantillægget til at skabe rammerne for en øget fortætning af bymidten, og dermed et øget udbud af boliger.

### *Kommuneplantillæggets indhold*

Tillægget tager udgangspunkt i den ideskitse, som indgår i den helhedsplan for bymidten, som er under færdiggørelse.

Intentionen med kommuneplantillægget er bl.a. at sikre parkområdet med Legeparken og Byparken, som er bymidtens grønne kile, der skaber forbindelse fra bymidten til Marielundskoven og videre mod nordvest ad Troldhedestien.

I Byparken arbejdes med klimatilpasningsprojekter. Øst for Dyrehavegårdsvej skal der etableres et større område til opsamling af regnvand i henhold til klimatilpasningsplanen.

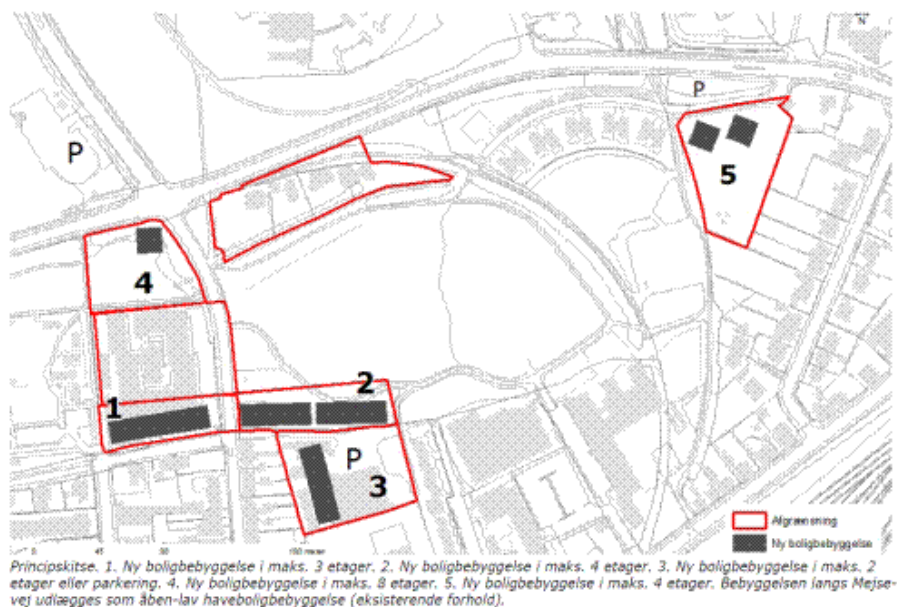
Udover ovenstående skal der sikres mulighed for boligudbygning, som drager nytte af de rekreative værdier i området.

Bebyggelsesmulighederne består af randbebyggelse på følgende steder:

1. Øst for Dyrehavegårdsvej mod syd, op til 4 etages bebyggelse.
2. Vest for Dyrehavegårdsvej mod syd, op til 3 etages bebyggelse.
3. På hjørnet af Dyrehavegårdsvej og Ndr. Ringvej, op til 8 etages bygning.
4. Øst for Troldhedevej, op til 4 etages bebyggelse.

Forudsætningerne for punkt 2 og 3 er, at hotellet fjernes.

Bagarealerne bag Dyrehavegårdsvejs østlige bebyggelse ned mod Fynsvej kan enten anvendes til boliger eller indgå i de parkeringsarealer, som skal findes til alle områdets funktioner og nye bebyggelser.



### Indsigelser

Forslaget til kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 31. august 2016 – 26. oktober 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 9 indsigelser.

Mange indsigelser går på inddragelse af område B8 til boligformål (området oppe ved Troldhedevej). Området anvendes af Marielundskolen, foreninger, institutioner mfl. til idræts- og fritidsformål i dag.

Baggrunden for indsigelserne er, at det er beboernes og skolens vurdering, at udbygning med boliger vil hindre den rekreative anvendelse af området. Derudover vil den foreslåede boligbebyggelse i B8 være i strid med de rekreative værdier, som Kolding Kommune arbejder for.

Det er derfor forvaltningens forslag, at dette område i første omgang tages ud af planen med henblik på en analyse af mulighederne for placering af anlæg til idræt andre steder i byparken. Det er dog stadig forvaltningens afsæt, at der skal vurderes på en mulighed for boliger indenfor dette område.

Herudover gøres opmærksom på de store parkeringsudfordringer i området. Det er allerede i tillægget nævnt som en hovedproblemstilling i den videre planlægning.

Der igangsættes et arbejde i forvaltningen, hvor det afdækkes, hvordan fremtidig parkering i området skal håndteres.

Endelig er der indsigelser mod planen om at erstatte hotelbebyggelsen med en randbebyggelse. Da eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uanset planen, så foreslår forvaltningen, at denne vision fastholdes, hvis der på et tidspunkt skulle være planer om at erstatte hotellet med en anden bebyggelse. I så fald vil realiseringen foregå i tæt dialog med den til enhver tid gældende ejer.

### Videre proces

Kommuneplantillægget skaber den overordnede ramme, som skal være fundamentet for en dialog med en række interessenter om realisering af Bypark Ø, som et kombineret rekreativt område med klimatilpasningstiltag og boliger. I processen kan det blive aktuelt at justere på de udlagte områder, eller de bygningsmæssige rammer, der er med i kommuneplantillægget. Det kan f.eks. ske, når vi kender de enkelte projekter i detaljen.

Dette vil blive afklaret i den kommende lokalplanprocesser, som i den forbindelse vil komme til politisk behandling.

I første omgang vil der blive arbejdet på realisering af det kommunale areal, som i ovenstående principalskitse er benævnt som område 2.

Arealet tænkes udbudt med et tildelingskriterie, som kombinerer pris og projektide.

Vigtige elementer i et kommende projekt vil være sammentænkning med klimaprojektet, og at der er fokus på god arkitektur og bæredygtighed.

Når et konkret projekt kendes, igangsættes der en specifik planproces for dette projekt, som vil omfatte en egentlig lokalplan, herunder kan det blive aktuelt med et evt. kommuneplantillæg, da fx sammenspillet med klimatilpasningsprojektet kan have betydning for den præcise afgrænsning af rammeområderne.

Derudover kan et projekt have en form og et udseende, som også vil kræve udarbejdelse af et nyt kommuneplantillæg.

En sag om udbud forventes forelagt Økonomiudvalget omkring årsskiftet 2016/2017.

Tidshorizonten for igangsætning af det øvrige areal kendes ikke på nuværende tidspunkt, men vil afhænge af dialogen med centrale interessenter. Forvaltningen vil igangsætte denne dialog primo 2017 for at afdække mulighederne for realisering af de øvrige områder.

Indsigelserne har givet anledning til at anbefale en enkelt ændring af planen, i form af et af de nye rammeområder til boligformål udtages i den endelige plan.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Bilag**

indsigelser kommuneplantillæg 34 skema.pdf

indsigelser tillæg 34.pdf

## Punkt 6: Synopsis lokalplan 04122-13 Ved Mølleparken, Vonsild

16/18413

### Resumé

Lejerbo har anmodet By- og Udviklingsforvaltningen om at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan samt kommuneplantillæg ved Mølleparken 1, hvor Vonsild Mølle har ligget, med henblik på at opføre 8-10 boliger i to etager.

Ejendommen ligger i tilknytning til Lejerbos afd. 732-0 på Mølleparken 5-72.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg ud fra de beskrevne principper.

### 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.



### Politiske fokusområder

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at fortætte byen med flere boliger.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på hvorledes nyt byggeri skal se ud ved hovedgaden i Vonsild. Bebyggelsen langs Vonsildvej består for størstedelens vedkommende af ældre villaer af blandet karakter. Vonsild Mølle og Vonsild Kirke har sammen brudt den ellers ensartede bebyggelse langs Vonsildvej. Med nyt byggeri på møllegrunden skal der ikke skabes et nyt fikspunkt i byen, men en ny moderne bebyggelse, der indpasses i vejens husrække.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til udformning af byggeriet og valg af materialer.

### Baggrund og formål

Lejerbo har købt ejendommen Mølleparken 1 og fik i sommeren 2016 nedrevet Vonsild Mølle.

Ejendommen, der er ca. 1.770 m<sup>2</sup>, ligger øst for Vonsildvej og har vejadgang fra Mølleparken. Lejerbo ønsker at opføre 8-10 etageboliger med et samlet etageareal på ca. 885 m<sup>2</sup>.

### *Planforhold, kommuneplan og tillæg*

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 0412-31 Mølleparken, som vil blive afløst, for det område, der er omfattet af den nye lokalplan.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne for enkeltområdet 0412.B2 og en mindre del af 0412.B1, Vonsild by. Der udarbejdes et kommuneplantillæg, der udvider rammeområde 0412.B1, således det omfatter hele lokalplanområdet. Rammebestemmelserne ændres fra etageboligområde til blandet boligområde, der både tillader tæt/lav og etageboliger i op til 2 etager. Dertil skal bebyggelsesprocenten hæves fra 30 til 50.

### *Bebyggelse*

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse i to etager. Boligerne placeres i en stang, med gavlen vinkelret mod Vonsildvej.

For at sikre en samlet helhed mellem lokalplanområdet og Lejerbos afd. 732-0 øst for lokalplanområdet, skal lokalplanen indeholde bestemmelser for hvilke farver og materialer, som kan anvendes i bebyggelse i lokalplanområdet.



*Volumenstudie – byggeri i to etager, adgangsvejen Mølleparken er rettet ud.*

### *Vej og parkering*

Mølleparkens tilslutning til Vonsildvej ønskes flyttet mod syd, således Mølleparkens forløb bliver rettet ud og vejtilslutningen bliver forskudt lidt i forhold til Vestervængets tilslutning til Vonsildvej.

### *Trafikstøj*

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget skal der udføres en støjregulering, der viser hvorledes trafikstøjen påvirker ny bebyggelse og opholdsarealerne.

### *Tidsplan*

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan- og Boligudvalget i januar 2017. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse i april 2017.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016**

Godkendt.

## **Punkt 7: Lokalplan 1313-11 Toftegårdsvej 3 - Christiansfeld**

16/5203

### **Resumé**

Kolding Kommune har modtaget et ønske om at bygge 7-10 tæt-lav boliger på adressen Toftegårdsvej 3 i Christiansfeld.

Der har været en indkaldelse af forslag og ideér i høring. Der er her indkommet 2 bemærkninger.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter, om forvaltningen skal fortsætte med udarbejdelse af forslag til lokalplan 1313-11 med tilhørende kommuneplantillæg, henset til dilemmaet med boligudvikling i nærhed til eksisterende erhverv

at såfremt lokalplanlægning fortsættes, så anbefales det, at boligprojektet pålægges etablering af støjafskærmning

### **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, at lokalplanen sendes i offentlig høring.

Plan- og Boligudvalget besluttede den 9. marts 2016 at indgå i en nærmere dialog med ansøger om omdannelse af området til tæt-lav haveboligområde, herunder at foretage indkaldelse af ideer og forslag. Derudover skulle forvaltningen afklare Skare Foods udviklingsplaner og ønsker.

#### *Politisk fokusområde m.m*

En lokalplan for et nyt boligområde vil bidrage til at sikre et mangfoldigt udbud af boligtype i form af tæt-lav boligbyggeri med små haver. Derudover bidrager et projekt i Christiansfeld til at der er bosætningsmuligheder i hele kommunen.

#### *Indkaldelse af ideer og forslag*

Der har været en indkaldelse af forslag og ideér i høring. Der er her indkommet 2 bemærkninger, der er vedhæftet som bilag.

Andelsboligforeningen Toftevænget ser positivt på at området udvikles til et nyt boligområde. De gør samtidig opmærksom på, at der i forbindelse med et evt. kommende projekt skal være fokus på overfladevand. Til dette skal forvaltningen bemærke, at det er et generelt fokusområde i Christiansfeld.

Der er også fremsendt bemærkning fra Skare Food A/S som bemærker, at de er betænkelig ved overvejelserne om et nyt boligområde. De gør opmærksom på, at det ikke er uden problemer, at have produktionsvirksomhed og bolig som fælles naboer.

Der er en interessekonflikt mellem boliger og erhverv, herunder skal en virksomhed beliggende op ad et boligområde overholde en række miljøkrav, hvorfor Skare Food A/S også har en miljøgodkendelse, der bl.a. tager afsæt i omgivelserne.

Det påtænkte boligområde ved Toftegårdsvej vil fremadrettet medføre en skærpelse af miljøkravene, da Skare Food A/S har lov til at støje med op til 55/45/40 dB(A) over mod det omhandlede areal. Fremadrettet vil det kun være 45/40/35 dB(A).

På nuværende tidspunkt har Skare Food A/S foretaget afskærmning i forhold til de eksisterende beboelser i området.

Det vurderes af forvaltningen, at Skare Food A/S kan få udfordringer i forhold til trafikken på deres grund og støj i forhold til et evt. nyt boligområde.

En udvikling af boligområde ved Toftegårdsvej vil derfor medføre et krav om støjafskærmning, hvis projektet skal realiseres. Det skal anbefales, at kravet vil blive stillet til udvikleren af boligerne.

Der er et dilemma i forhold til udvikling med boliger og så en fortsat udvikling med erhverv i området.

I forhold til Skare Food A/S, er det ikke lykkedes forvaltningen at få et overblik over deres udviklingsplaner.

#### *Baggrund og formål*

Baggrunden for lokalplanen er en privat bygherres ønske om at opføre ca. 7-10 boliger på Toftegårdsvej 3. Området er i dag en del af et erhvervsområde, der er omkranset af boliger. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, der ændrer anvendelsen til boliger.

#### *Kommuneplan og tillæg*

Området er omfattet af rammebestemmelserne for enkeltområde 1313-E1 Christiansfeld Nord i Kommuneplan 2013-2025, hvor det er udlagt til erhvervsområde. I forbindelse med områdets anvendelse til boligområde skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.



#### *Omgivelser*

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Christiansfeld. Vest for området ligger der boliger og mod sydøst ligger Skare Foods. Nærheden til Skare Foods gør, at der skal være særlig opmærksomhed på evt. fremtidige konflikter angående støj.

#### *Støj*

Ved udarbejdelsen af lokalplanen skal der sikres, ved etablering af et nyt boligområde, at boligerne overholder gældende støjkrav. Virksomheden Skare Foods har i dag tilladelse til at støje med: 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten. For et åben- lav boligområde er støjgrænserne 45 dB(A), 40 dB(A), 35 dB(A), hvilket betyder, at bygherre skal dokumentere, at støjgrænserne kan overholdes.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016**

Godkendt.

## Punkt 8: Erhvervsudlæg - Trianglen og Dons Landevej

16/14795

### Resumé

Molle Lykke Nielsen (DF) har i forlængelse af efterretningssag vedrørende ”Henvendelse om erhvervsudlæg ved Trianglen/Dons Landevej” fra Plan- og Boligudvalgets møde den 12. september 2016 (sag nr. 6) anmodet om fremlæggelse af sagen som beslutningssag.

Lodsejer af matrikel nr. 3q, Bramdrup By, Nr. Bramdrup, har henvendt sig til By- og Udviklingsforvaltningen med henblik på at få aktiveret dele af sin matrikel til erhvervsområde. Forvaltningen har vurderet, at dette ikke er hensigtsmæssigt af hensyn til den eksisterende planlægning og af hensyn til det omgivende landskab og miljø.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles afslag til udvikling af erhvervsarealer nord for Trianglen.

### Sagsfremstilling

Molle Lykke Nielsen (DF) har i forlængelse af efterretningssag vedrørende ”Henvendelse om erhvervsudlæg ved Trianglen/Dons Landevej” fra Plan- og Boligudvalgets møde den 12. september 2016 (sag nr. 6) anmodet om fremlæggelse af sagen som beslutningssag.

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om muligheden for etablering af erhvervsområde nord for Trianglen.

Det ansøgte areal fremgår af nedenstående kort, hvoraf gældende planafgrænsninger også fremgår.



#### *Baggrund for henvendelse*

Den 21. marts 2016 blev der afholdt møde mellem Planafdelingen og den pågældende lodsejer (ansøger), hvor denne blev forelagt ovenstående vurdering.

Baggrunden for mødet var, at der i slutningen af 2015 var mundtlig drøftelse mellem ansøger og Planafdelingen om udviklingsmuligheder i tilknytning til hans arealer i området. Planafdelingen modtog i forlængelse heraf i december 2015 en skriftlig henvendelse om mulighed for det konkrete erhvervsudlæg svarende til ca. 1,7 ha, som også fremgår af kortet ovenfor (den samlede matrikel svarer til ca. 14 ha).

#### *Baggrund for eksisterende erhvervsområdes udformning*

Dons Landevej/Trianglen ligger, som de øvrige erhvervsområder ved Bramdrupdam, på et plateau, som mod vest gennemskæres af en række ådale/lavn timer, der udgør en af forgreningerne af det kuperede landskab omkring Almind og Vester Nebel ådalene, som omfatter Donssøerne, Stallerup Sø og Ferup Sø.

Byudvikling på plateauerne og friholdelse af ådale og regnvandskiler er en tilgang, der bruges hele vejen rundt om og i Kolding By (Dalby Møllebæk, Hylkedalen, Kolding Ådal, Alpedalen, Marielund-kilen). Dette giver både gode byområder og attraktive, rekreative landskabsoplevelser inden for kort afstand af hinanden. Tilgangen bruges f.eks. også i forbindelse med mindre landskabstræk inde i selve Bramdrup Erhvervspark/Industripark for at give herligheds- og naturværdi til området.

Nord for Trianglen skrån timer terrænet ned mod et engområde.

#### *Kommuneplanlægning*

Området nord for vejen er i kommuneplanen helt eller delvist udpeget som:

- Værdifuldt landskab: I områder udpeget som Værdifuldt landskab skal ”de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier” sikres.
- Økologisk forbindelsesområde: I de udpegede (potentielle) økologiske forbindelsesområder ”skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen ... ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder...”
- Den rekreative sti vest for området, Troldhedebanestien, er udpeget som en regional cykelrute og er en af de vigtigste rekreative stier i kommunen, der skaber forbindelse fra Kolding og Bramdrupdam til natur- og kulturlandskabet omkring Donssøerne og Ferup Sø. Efter kommuneplanen må ”... Dispositioner, som forhindrer opretholdelsen eller forringer værdien af nationale og regionale vandre- og cykelruter, ... ikke foretages.”
- Skovrejsningsområde hhv. skovrejsning Uønsket samt Lavbundsareal (mindre væsentlige udpegninger i forhold til ovenstående)

#### *Naturbeskyttelse*

I forhold til naturbeskyttelsesloven er en del af matriklen omfattet af naturareal/beskyttede naturtyper: (naturbeskyttelseslovens § 3). Det gælder dog ikke for selve det areal, som ansøger ønsker at udlægge til erhvervsformål. §3 områderne er placeret på de tilstående arealer.

#### *Erhvervsarealer nord for Trianglen*

Forvaltningen har foretaget en vurdering af mulighederne for mindre erhvervsarealer nord for Trianglen.

Der er nord for Trianglen mindre såkaldte plateauer, hvor der eventuelt kan bygges på. Disse arealer omfatter bl.a. de små områder, som er udlagt i gældende kommuneplan.

Det er forvaltningens samlede vurdering, at det ikke kan anbefales, at der arbejdes med erhvervsudvikling på plateauerne på den nordlige side af Trianglen. Begrundelsen herfor er følgende:

- Plateauerne indgår i den samlede opfattelse af landskabet og det skal derfor anbefales, at det landskabelige udtryk vægtes højere end hensynet til enkelte byggemuligheder.
- Plateauerne har en størrelse, hvor forvaltningen vurderer, at det bliver svært både at få byggeri, parkering m.m. indpasset. Derudover vurderes det, at der kun kan placeres enkeltstående byggeri, som vil fremstå løsrevet fra øvrigt fremtidigt byggeri i området.

- Vejen er placeret, hvor den er, for at give reelle byggegrunde mod syd, da området er meget lille bl.a. på grund af udlagt respektafstand til motorvejen og højspændingsledninger. Hvis vejen var placeret længere mod syd, vil vejen opdele området uhensigtsmæssigt.
- I forbindelse med placeringen af vejen blev der truffet en række afgørelser i Kolding Kommune, som klart indikerer, at området nord for vejen er grønt område og natur:
  - Der blev tilbage i april 2008 givet accept af placeringen af vejen, da de dele af arealerne, der er nord for vejen, overgår til natur og grønt, mens arealerne syd for vejen bliver til erhverv.

◦ I forbindelse med landzonetilladelse til arealoverførsel m.m. i området, som gør, at matriklerne er som de er i dag, er det en del af tilladelsen, at arealerne nord for vejen er natur og grønt område.

Der er 3 scenarier for udvikling af området:

1. Det ansøgte areal imødekommes og der igangsættes udarbejdelse af kommuneplantillæg for hele arealet, som ønsket af ansøger.
2. Kommuneplangrænserne fastholdes og der vil være mulighed for etablering af få enkelte virksomheder nord for Trianglen.

I dette scenarie vil der kunne arbejdes med en justering af kommuneplanens afgrænsninger, så arealerne bliver mere reelle.

3. Der arbejdes ikke med erhvervsudvikling nord for Trianglen og kommuneplanen tilrettes i forhold til dette (afslag).

I ovenstående sagsfremstilling redegør forvaltningen for, at scenarie 1 ikke er en sandsynlig mulighed, mens scenarie 2 ikke kan anbefales. Derfor er det forvaltningens anbefaling, at scenarie 3 godkendes, hvilket betyder, at der skal meddeles afslag til erhverv nord for Trianglen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016**

Udvalget besluttede at fastholde arealudlægget i kommuneplanen med henblik på, at der kan igangsættes en konkret planlægningsmæssig vurdering på baggrund af et konkret projektforslag.

## **Punkt 9: Deklarationsbestemmelser for Kobbelskoven 55B**

16/12932

### **Resumé**

Niels-Henrik Hjerpsted har købt grunden Kobbelskoven 55B efter at have fået positiv tilbagemelding fra By- og Udviklingsforvaltningen i forhold til aflysning af deklaration 30613-01ih, om byggehøjder for grunden.

I deklarationen er der vilkår om en maksimal højde på et fremtidigt byggeri.

Handelen oplyses af bygherre at være endelig.

Forvaltningen har meldt ud, at det vil være op til udstykker Vivi Bjerg Viuff alene at tage stilling til en eventuel overskridelse af de tinglyste koter i forbindelse med en byggesag (bilag 6).

Det viser sig, at deklarationen ikke umiddelbart kan aflyses, da den er et vilkår for den udstykning, der blev tilladt i 2001 og som blev vedtaget af det daværende Plan- og Miljøudvalg.

Deklarationen, og forholdet omkring den, har igen været politisk behandlet af Plan- og Boligudvalget i 2015, hvor den blev fastholdt. Vilkårene om højder er sat for at tilgodese de bagvedliggende naboer.

Bygherren mener, at have betalt 50 % for meget for grunden, da den ikke kan udnyttes optimalt med den gældende deklaration.

Bygherren har fremlagt en forslag til et byggeri på grunden.

Forslaget overholder ikke kravet til højde i forhold til deklarationen, idet højden overskrides med 1,77 m.

### **Sagen behandles i**

Plan -og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter, om der skal meddeles dispensation til et byggeri, der overskrider den tinglyste deklaration.

### **Sagsfremstilling**

#### *Sagsforløb*

Bygherre Niels-Henning Hjerpsted har den 12. august 2016 købt grunden Kobbelskoven 55B af Vivi Viuff. Grunden er omfattet af Partiel Byplanvedtægt 50, samt yderligere to deklarationer med forskellige bestemmelser om byggeri.

Den seneste deklaration er lyst i 2001 i forbindelse med grundens udstykning fra Kobbelskoven 55 (bilag 2).

Denne deklaration har bestemmelser om, at der kan bygges med en stue gulvkote i kote 34.0 og en bygningshøjde i kote 37.20. Dvs. at bygningen kan være 3.20 over fundamentets overkant.

Til sammenligning kan nævnes, at ifølge en gældende deklaration fra 1971 for området, kan der opføres en bygning med en facadehøjde på 4,5 m regnet fra et indlagt niveauplan.

Den 2. august 2016 sendte bygherren en forespørgsel til forvaltningens byggesagsafdeling om muligheder for at afløse den aktuelle deklaration og muligheden for evt. dispensation i forhold til deklarationen.

Præsenteret for et skitseret byggeri, svarede forvaltningen hurtigt bygherren og dennes ejendomsmægler i mere generelle vendinger, at deklarationer normalt kan aflyses, når de påtaleberettigede parter er enige. Forvaltningen tilkendegav at være positivt indstillet overfor en aflysning, for så vidt den anden påtaleberettigede part Vivi Viuff også var indstillet på en aflysning.

Bygherren indgik handelen og køber grunden med en forventning om, at deklarationens bestemmelser om bygningshøjder kan aflyses, da sælger Vivi Bjerg Viuff tilkendegav, at hun ikke har noget imod aflysningen af deklarationen.

Forvaltningen havde imidlertid ikke undersøgt baggrunden for tinglysningen i forbindelse med udstykningen tilbunds gående.

Det viser sig, at disse betingelser om højder er bestemt af det daværende Plan- og Miljøudvalg, da det var en forudsætning for, at der kunne etableres yderligere en grund indenfor byplanvedtægtens område. Koterne var således bestemt af hensyn til det bagvedliggende ejendomme, for sikring af udsigten.

Sagen blev sidst drøftet i 2015 af Plan- og Boligudvalget.

Daværende ejer ønskede, via en landinspektør, at krav om bygningshøjder blev aflyst. Forvaltningen afslog anmodningen og daværende ejer bad om, at sagen blev drøftet i Plan- og Boligudvalget. Udvalget blev derfor den 30. juni 2015 orienteret om, at forvaltningen fastholdt deklarationens krav om bygningshøjder.

Da forvaltningen modtog anmodning om aflysning af deklarationen i august 2016, måtte kommunen som påtaleberettiget afslå dette på trods af tidligere udmeldte positive holdning til aflysning.

Bygherren har nu beskrevet et boligprojekt på grunden, som ikke opfylder krav til maksimale højder efter deklarationens bestemmelser.

Grunden på 800 m<sup>2</sup> er ubebygget og skrånende. Der tages i projektet hensyn til udsigtslinjer, ligesom bygningen er i en etage med kælder og følger grundens terræn.

Det beskrevne projekt overskrider den tilladelige bygningshøjde med 2.77 m ved tagets øverst punkt. Taget er skitseret med ensidig hældning (bilag 1).

Forvaltningen indkaldte bygherre og bagvedliggende beboere Kobbelskoven 57 til et dialogmøde i forvaltningen den 6. september 2016.

Bygherren fremlagde på mødet et skitseret projekt af en bolig. Den skitserede bolig er i én etage med delvis kælder og udnyttet underetage. Der er i skitseprojektet oplæg til forskellige tagløsninger. Projektet overholdt ikke deklarationens bestemmelser om højder, da gulvkoten ligger på henholdsvis 32.60 og 35.47 og overkant af taget ligger i kote 39.97 ved en løsning med ensidig taghældning.

Det aftaltes på mødet, at bygherren skulle opføre en gavl i lægter i 1:1 på stedet, således at overskridelsen kan illustreres.

Den 29. september 2016 mødtes forvaltningen og bygherren samt beboerne på Kobbelskoven 57 på grunden Kobbelskoven 55b. Det opsatte gavlstativ blev besigtiget af alle parter.

Det var placeret 8,5 m fra skel mod Kobbelskoven 57 og illustrerede en bygningshøjde på 4,5 m. Stativet blev herefter flyttet til 10,5 m fra naboskellet og atter vurderet. Soklen var tænkt placeret i nogenlunde samme niveau som Kobbelskoven 55a, dvs. på den høje del af grunden.

Begge placeringer ville være synlige fra hus og have Kobbelskoven 57.

Det konstateredes, at et byggeri med den skitserede højde og placering både 8,5 og op til 10,5 m fra skellet vil være synligt inde fra stuen på Kobbelskoven 57 – og vil hindre udsigten over en del af fjorden. Byggeriet vil ligge i udsigten mod fjorden set fra en del af haven på Kobbelskoven 57 og fra overetagen på Kobbelskoven 57.

Beboerne på Kobbelskoven udtrykte deres beklagelse, da de ikke ønsker et byggeri med den ønskede højde på Kobbelskoven 55b (bilag 3).

Forvaltningen bad beboerne på Kobbelskoven 57 om en skriftlig vurdering af det skitserede byggeri.

Kommunen har den 28. oktober 2016 modtaget en skrivelse fra advokat Jacob Fabricius Tengnagel på vegne af Lisbeth og Niels Holgersson (bilag 4).

Forvaltningen har modtaget et nyt skitseforslag fra bygherren, hvor bygherren søger at mindske bygningen set fra Kobbelskoven 57's udsigtslinje. Byggeriet er nu skitseret med en placering 10,5 m fra nordlige naboskel og vist med en maksimal højde i kote 38.97 mod tidligere kote 39.97

Således er bygningens tag sænket en meter i forhold til det første skitserede byggeri. Byggeriet vil overskride den tilladelige kote på 37.20 med 1,77 m.

Det er et argument fra bygherrens side, at det vil være problemfyldt at opføre en attraktiv og tidssvarende bolig på grunden med de i deklarationen udmeldte koter (bilag 5).

### *Muligheder*

Der ses at være følgende muligheder:

1. Ved aflysning af deklaration 30613-01ih vil byggeriet skulle opføres efter regler beskrevet i Byplanvedtægt nr. 50 og efter bestemmelser i deklarationen "Ved Kobbelskoven" fra 1971. Forvaltningen vil skulle lægge et niveauplan ind svarende til fortovskanten, og der vil kunne bygges i op til 4,5 m's højde.
2. Der kan meddeles en dispensation fra deklaration 30613-01ih til, at byggeriets øvre tilladelige kote øges til eksempelvis kote 38.97 i stedet for kote 37.20.
3. Der kan meddeles afslag, således, at byggeriet skal overholde den tinglyste deklaration.

### *Konsekvenser*

Kobbelskoven 57 har ikke forventet et byggeri på dette sted, der overskrider højden og de oplever en forringelse af deres bolig, da dele af deres udsigt er tabt.

Det kan ikke udelukkes at aflysning af eller dispensation fra deklarationen vil udløse erstatningskrav for tab af udsigt og værdiforringelse af grunden.

Ved fastholdelse af deklarationens bestemmelser om bygningshøjder, kan bygherren ikke udnytte grunden som påtænkt.

Bygherren har købt grunden med en forventning om, at deklarationen kunne aflyses. Således vil grunden ikke mere præsentere den samme værdi for bygherren. Såfremt der meddeles afslag, kan det ikke udelukkes at ansøger kræver erstatning for værditab af grunden.

Deklarationen begrænser muligheden for et tidssvarende byggeri, idet bygningsreglementets krav til isolering af et enfamiliehus er øget siden 2001.

Siden deklarationens vedtagelse i 2001 er byggelovens krav til isolering øget. Det er derfor mere udfordrende at opføre en tidssvarende bolig, over terræn med de isoleringskrav, der kræves i en bolig i dag på dette sted, da dimensionering af de forskellige bygningsdele, gulv og tag vil være kraftigere.

Der er et terrænfald på langs af grunden. Der vil kunne opføres en tidssvarende bolig med de udmeldte koter, på lidt under halvdelen af grunden dvs. den lavest beliggende del. Boligen vil således kun kunne lægges på den sydvestlige del af grunden i det område, hvor det ellers ville være naturligt at anlægge have og opholdsarealer.

Deklarationen på Kobbelskoven 55b har bl.a. til formål at sikre udsigten for de bagvedliggende ejendomme. Dette vilkår har kommunen selv pålagt ejendommen som betingelser for, at ejendommen blev udstykket.

Ejerne af de bagvedliggende ejendomme har således en berettiget forventning om, at kommunen ikke modvirker dette formål. Det bekræftes af, at Plan- og Boligudvalget i juni 2015 fastholdt deklarationens krav. Det kan derfor ikke udelukkes, at det er erstatningspådragende, hvis kommunen tillader byggeri, som overskrider deklarationens krav, hvis kommunen ikke har en saglig, planmæssig grund, som overstiger den berettigede forventning hos ejerne af de bagvedliggende grunde.

Ejerne af Kobbelskoven 57 købte ejendommen i 1997, dvs. før den omhandlende deklaration blev tinglyst. De har således ikke købt ejendommen i tillid til deklarationens bestemmelser. Et eventuelt erstatningskrav skal vurderes i forhold til hvad der kunne blive bygget efter deklarationen fra 1971 og i øvrigt de almindelige regler.

Hvis ejerne på Kobbelskoven 57 konkret er blevet lovet, at de ikke vil miste udsigten i forbindelse med udstykningen, kan det få indflydelse på et muligt erstatningskrav.

Køberen af Kobbelskoven 55b har dog en forventning om at kunne bygge, som om deklarationen ikke var gældende, da kommunen har meddelt, at deklarationen normalt vil kunne aflyses, hvis Vivi Bjerg Viuff var enige heri. Det er efter det oplyste tilfældet, hvilket køberen også blev orienteret om inden købet. Dette kan derfor ikke udelukkes, at det vil kunne medføre et erstatningsansvar for kommunen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016**

Udvalget besluttede at fastholde deklarationen og at højdekravet i deklarationen skal overholdes således, at der ikke gives dispensation fra dette krav.

## **Bilag**

Kobbelskoven 55B, 6000 Kolding - Deklarations betydning for bebyggelsesmuligheder på Kobbelskoven 55b, 6000 Kolding - Kobbelskoven 55B 6000 Kolding - Præsentationsmateriale..pdf

Deklaration 30613-01ih

Fotos af gavl placeret 10,5m fra skel

Vedr. bygningshøjde på ejendommen Kobbelskoven 55B, 6000 Kolding- Andersen Partners j.nr. 311549 - Part - brev Kolding Kommune.PDF

Revideret forslag samt kommentarer

Brev til ansøger 8.8.2016

# Punkt 10: Ansøgning om indretning af kræmmermarked på ejendommen C.F. Tietgens Vej 10

16/17024

## Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget ansøgning om etablering af et kræmmermarked i ejendommen C.F. Tietgens Vej 10, Kolding, hvor der tidligere var indrettet Kolding Go-cart center. Ejendommen ligger i et erhvervsområde og er omfattet af lokalplan 0131-22. Et kræmmermarked må betragtes som detailhandel, og dette vil både være i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser og den overordnede detailhandelsplanlægning.

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse til erhvervsformål såsom fremstillingsvirksomhed, oplagring, engroshandel, administration, fritidsformål og anden virksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv. Detailhandel i et erhvervsområde kan kun ske som eksisterende lovlig anvendelse fra tiden før Planlovens detailhandelsbestemmelser eller i form af butikker til pladskrævende varegrupper eller til salg af egne produkter.

Der er med den gældende planlægning / lovgivning ikke mulighed for etablering af et kræmmermarked i ejendommen.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager til efterretning, at der ikke kan meddeles tilladelse til etablering af kræmmermarked på C.F. Tietgens Vej 10.

## Sagsfremstilling

Der er modtaget en ansøgning om indretning af permanent kræmmermarked i ejendommen C.F. Tietgens Vej 10, Kolding.

I den fremsendte ansøgning nævnes, at forvaltningen har givet afslag.

Dette er dog ikke tilfældet. Forvaltningen har ved en personlig henvendelse vejledt ansøger om, at det ønskede sandsynligvis ikke ville kunne tillades, da det er i strid med det planmæssige grundlag.

Ansøger ønsker sagen forelagt udvalget.

### *Forhold til gældende planlægning*

Ejendommen har tidligere været benyttet til go-cart center. Denne anvendelse er godkendt 21. oktober 2004. Der er efterfølgende udarbejdet lokalplan nr. 0131-22, godkendt 27. juni 2005. I denne lokalplan er ejendommen beliggende i delområde 3, der beskriver en anvendelse som:

Lokalplan 0131-22 §3.3:

*Område 3 må kun anvendes til erhvervsformål såsom fremstillingsvirksomhed, oplagring, engroshandel, administration, fritidsformål og anden virksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv.*

Der har i 2015 været en lignende henvendelse omkring tilladelse til indretning af kræmmermarked på ejendommen H.C. Ørsteds Vej 5. Denne ejendom er beliggende i samme lokalplanområde, dog i delområde 5. Det blev dengang vurderet, at der ikke ville være planmæssigt grundlag for godkendelse af den ønskede anvendelse til kræmmermarked.

Ansøger har anført, at bygningen tidligere er blevet anvendt til go-cart center, og at der herfra er solgt kaffe mm.

Ejendommens tidligere anvendelse til go-cart center henhører under den planmæssige anvendelse, fritidsformål. Salg af kaffe var af sekundær betydning.

Til orientering har forvaltningen igennem længere tid arbejdet med en fornyet planlægning i det pågældende område (Campus Nord) i form af et kommuneplantillæg for området ved C.F. Tietgens Vej, som skaber rammerne for omdannelse af området til bl.a. undervisningsformål. Dette kommuneplantillæg fremlægges til politisk behandling snarest.

*Forhold til detailhandelsplanlægning:*

Hvis der på ejendommen skulle indrettes kræmmermarked ville den primære anvendelse skulle ændres til detailhandel. Det åbner hverken planlægning eller lovgivning mulighed for.

I henhold til planlovens § 5 n kan der uden for bymidter og bydelscentre placeres mindre arealer til butikker til betjening af en begrænset del af en by eller en bydel eller enkeltstående butikker som betjener et meget begrænset lokalområde. Herudover kan der etableres butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper eller butikker hvor der sælges egne produkter i tilknytning til produktionslokalerne.

Etablering af et kræmmermarked kan således kun ske i forbindelse med de udlagte centerområder i kommunen – ikke i erhvervsområder. Her kan butikker dog fastholdes, såfremt de er etableret før planlovens detailhandelsbestemmelser trådte i kraft. I så fald er der tale om eksisterende lovlig anvendelse.

Ifølge planlovens § 19, stk. 1, kan en kommune dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper eller formålsbestemmelserne. Der kan kun dispenseres fra disse bestemmelser i meget begrænset omfang.

Da anvendelsesbestemmelsen for det aktuelle område er erhvervsformål og fritidsformål, vil det ikke være lovligt at meddele dispensation til andre formål.

#### *Forvaltningens vurdering*

Det er forvaltningens opfattelse, at der ikke kan meddeles tilladelse til det ansøgte, da det er i strid med dels lokalplanens anvendelsesbestemmelser dels den overordnede detailhandelsplanlægning.

Forvaltningen kan i forhold til realisering af et kræmmermarked anbefale, at ansøger i stedet kan se på evt. muligheder ved Albuen, hvor forvaltningen vurderer, at det er muligt at placere et kræmmermarked. Forvaltningen optager dialog med ansøger om dette.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016**

Godkendt.

#### **Bilag**

lokalplan 0131-22.pdf

H.C. Ørsteds Vej 5 - Planmæssig vurdering af ansøgning om kræmmermarked - pdf

Ansøgning om etablering af kræmmermarked - d. 28. sept. 2016

Ansøgning om kræmmermarked - d. 17. okt. 2016

# Punkt 11: Bevillingskontrol ultimo 2016 for Plan- og Boligudvalgets politikområder

16/2661

## Resumé

Bevillingskontrol ultimo 2016 for Plan- og Boligudvalgets politikområder.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet for alle områder.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingskontrollen pr. 30. september 2016 tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Denne bevillingskontrol danner grundlag for udarbejdelsen af det forventede årsregnskab 2016, hvorfor bevillingshaveren skal foretage en total gennemgang af samtlige bevillings- og budgetposter.

Bevillingskontrollen skal indeholde budgetmæssige tilpasninger og skal være udgiftsneutral i forhold til forbrug af likvide aktiver.

Byrådet har vedtaget, at der for serviceudgifter kan overføres overskud og underskud svarende til 5 % af politikområdets samlede bruttodriftsbevilling.

Overførsel af eventuelle driftsmidler fra 2016 til 2017 foretages ved regnskabsafslutningen i april 2017.

Finansforskydninger:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2017	Note
-------------------	------	------	------

Indskud i landsbyggefonden	-4.169	4.169	1
----------------------------	--------	-------	---

Note 1:

Der overføres 4.169.000 kr. fra 2016 til 2017. Beløbet er disponeret til Christiansfeld gl. skole.

## Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016

Godkendt.

# Punkt 12: Plan- og Boligudvalgets politikområder, overførsler af rådighedsbeløb fra 2016 til 2017

16/2661

## Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen sender, som en del af bevillingskontrollen, oversigt over overførsler af projektudgifter og projektindtægter fra 2016 til 2017 ekskl. serviceudgifter på Plan- og Boligudvalgets politikområder.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at overførslerne fra 2016 til 2017 sendes til Byrådets tiltrædelse.

## Sagsfremstilling

Denne bevillingskontrol danner grundlag for udarbejdelsen af det forventede årsregnskab 2016, hvorfor bevillingshaveren skal foretage en total gennemgang af samtlige bevillings- og budgetposter.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger for overførsler til 2017 ekskl. serviceudgifter. Overførslerne for 2016 og 2017 skal ses under ét og er udgiftsneutral.

Anlæg: (beløb i 1.000 kr.)

Tekst	U/I	2016	2017	Note
P.nr. 4580 Bygningsforbedringsudvalget	U I	-73	73	1
P.nr. 4581 Bygningsforbedring i Christiansfeld	U I	-155	155	1
P.nr. 4606 Ramme til byfornyelse og boligforbedring	U I	-1.212	1.212	1
P.nr. 4701 Bygningsfornyelse 2015	U I	-1.369	1.357	1

Note 1:

Rammerne er disponeret til byfornyelse og boligforbedring. Projekterne bliver ikke færdiggjort i 2016. Alle 4 projekter er lånefinansieret med 95%, så en overførsel på i alt 2.809.000 kr., hvoraf 2.669.000 kr. finansieres af låneoptagelse og det resterende ved forbrug af kassen.

## Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016

Godkendt.

# Punkt 13: Bevillingsstatus pr. 30. september 2016 for Plan- og Boligudvalget

16/2661

## Resumé

Bevillingsstatus pr. 30. september 2016 for Plan- og Boligudvalget.

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

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen ultimo september 2016 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Drift af byggemodninger samt jorder	1.957.000	1.377.782	70%	
Fælles formål, Kommunale Ejendomme og rengøringsafdeling	-2.131.000	-1.982.606	93%	
Andre faste ejendomme	349.000	1.001.323	287%	1
Byfornyelse	-1.042.000	-345.942	33%	
Ydelsesstøtte	3.338.000	2.292.392	69%	
	-3.241.000	-3.198.545	99%	
I alt	4.420.000	2.498.003	57%	2
	2.107.000	1.082.084	51%	3
I alt	5.757.000	2.724.491	47%	

Note:

1: Forbruget er for højt pga. forskydning af fakturering vedr. rengøring.

2+3: Betales to gange årligt i juni og december og budgettet forventes brugt.

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen ultimo september 2016 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	1.841.000	1.269.460	69%	
	-2.317.000	-1.688.256	73%	

Ejendomme til salg	402.000	355.393	88%
	0	6.200	0%
I alt	-74.000	-57.204	77%

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen ultimo september 2016 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Ældreboliger	18.503.000	12.885.325	70%	
	-33.506.000	-24.682.132	74%	
I alt	-15.003.000	-11.796.808	79%	

For Plan- og Boligudvalget kan budgetrealiseringen ultimo september 2016 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Plan- og Boligudvalget	41.000	16.191	39%	
I alt	41.000	16.191	39%	

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016**

Godkendt.

## **Punkt 14: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og Udviklingsforvaltningen 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 14-11-2016**

Godkendt.

### **Bilag**

Orientering til Plan- og boligudvalget vedr. brugerundersøgelse.pdf

Status på Vamdrup borgerplan

Dagsordenpunkt\_Justering af behovet for bolig til flygtninge.pdf

Orientering om GravMed

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

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016**

Godkendt.

## Punkt 16: Deltagelse i aktiviteter

### Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

<i>Aktivitet</i>	<i>Deltagere</i>
Tur til et biogasanlæg den 15. december 2016 kl. 14.00-18.00	Poul Erik Jensen Asger Christensen Eea Haldan Vestergaard Molle Lykke Nielsen* Knud Erik Langhoff*

\*Er tilmeldt via Teknikudvalget.

### Beslutning Plan- og Boligudvalget den 14-11-2016

Drøftet.

I forhold til besigtigelsen af biogasanlægget den 15. december 2016 har Molle Lykke Nielsen, Jesper Elkjær og Benny Dall meldt afbud.

Derudover deltager hele udvalget i en temabesigtigelse den 28. november 2016 kl. 12.30-16.30.