

# REFERAT Plan og Teknik d. 31-10-2023

**Mødedato**           Tirsdag d. 31. oktober 2023 kl. 07:30

**Mødested**           Mødelokale 1.2 Vest

**Mødedeltagere**   Jakob Ville, Gitte Grønbæk, Birgitte Munk Grunnet, Filip Bekic  
Bladt, Hamlaoui Bahloul, Jan Scherning, Jørn Chemnitz, Molle Lykke  
Nielsen, Tobias Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

Frie bymidter, Vamdrup.....	3
Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bygning.....	5
Landzone - lovliggørelsessag - tre bygninger Nr. Bjertvej 191.....	11
Fremlæggelse af forslag til Lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst - et boligområde med tilhørende Kom	15
Fremlæggelse af forslag til Lokalplan 1343-71 Ved Hejlsminde Lystbådehavn.....	20
Endelig vedtagelse af Lokalplan 0641-11-01 Ved Donsvej i Vester Nebel - et haveboligområde - till	25
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1331-12 Ved Sjølund Gade.....	28
Samtykke efter lov om boligforhold § 7.....	33
Skema B til 27 almene familieboliger på Kløvkær, AAB.....	34
Omfattende ledningsarbejder på Fynsvej.....	36
Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.....	39
Orienteringspunkter.....	40
Orientering fra formanden.....	41
Underskriftsark.....	42

# Punkt 1: Frie bymidter, Vamdrup

23/7307

## Resumé

Kolding Kommune er udvalgt endeligt til forsøgsordningen Frie Bymidter med bymidten i Vamdrup, og får tildelt 9 mio. kr. til projektet.

I forsøget vil der med udgangspunkt i Vores Hus blive ansat en midlertidig projektmedarbejder, der skal bidrage til at skabe partnerskaber, fællesskaber, aktiviteter og byliv, og der vil blive arbejdet med følgende fokus i forhold til lovgivning:

- BID - Business Improvement Districts
- Dispensation fra principperne i lokalplaner
- Planloven - boliger i eksisterende bygninger med støj.

## Sagen behandles i

Plan og Teknik  
Natur, Miljø og Klima  
Kultur.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen om Frie Bymidter tages til efterretning.

## Beslutning Plan og Teknik den 31-10-2023

Godkendt.

## Sagsfremstilling

I juni 2022 blev Kolding Kommune, med Vamdrup som case, udpeget som 1 af 14 byer til at gå videre i forløbet om at blive udpeget som forsøgsby under overskriften Frie Bymidter.

Aftalepartierne bag forsøgsordningen har nu besluttet at udvælge alle de 14 bymidter, som har sendt en kvalificeret ansøgning, til forsøgsordningen med frie bymidter. Det betyder, at Kolding Kommune er udvalgt endeligt til forsøgsordningen med bymidten i Vamdrup.

Forsøgsprojektet med Frie Bymidter strækker sig over en 5-årig periode (2024-2028).

### *Forsøgsordningen, nytænkende og innovative indsatser og samarbejdsformer*

Det er kommunerne og de lokale aktører, der kender de lokale og stedbundne potentialer bedst. Der er behov for at give kommunerne bedre mulighed for at tænke ud af boksen og ikke lade de gode idéer være begrænset af eksisterende lovgivning.

I forsøgsordningen med frie bymidter sættes et antal byer fri af eksisterende lovgivning for at afprøve nye tiltag, der kan understøtte levende bymidter. Det er en forudsætning, at der etableres lokale velfærdsfunktioner som en del af forsøgsordningen. Velfærdsfunktionen i Vamdrup er Vores Hus, hvor Vamdrup Kino og Vamdrup Biblioteket i samarbejde etablerer et kulturhus, der er åbent for alle.

Der er til bymidterne i forsøgsordningen afsat i alt 130 mio. kr. til medfinansiering af fornyelse og etablering af lokale velfærdsfunktioner i bymidten. Kolding Kommune får bevilliget 9 mio. kr. til Vamdrup bymidte. Dertil kommer en egenfinansiering fra Kolding Kommune på 6 mio. kr., så projektet samlet bliver på 15 mio. kr.

Hensigten med forsøgsordningen er, at kommunerne skal have størst mulig frihed til at arbejde med nytænkende og innovative projekter og samarbejdsformer, hvor det ikke strider mod Grundloven, EU-retten eller internationale konventioner.

Bymidten i Vamdrup rummer potentiale til at fastholde et byliv, og den har betydning for den lokale serviceforsyning i et større opland. Derudover lægges vægt på, at projekterne er realiserbare/finansierbare inden for forsøgsperioden, så de kan

bidrage med læring og ny viden om at skabe levende bymidter.

Konkret for Vamdrup arbejdes vil der med udgangspunkt i Vores Hus ansættes en midlertidig projektmedarbejder, der skal bidrage med at etablere fællesskaber, partnerskaber, aktiviteter og byliv – og skabe yderligere forbindelser til f.eks. BID.

I forhold til dispensation fra lovgivning indgår der i projektet i Vamdrup fokus på følgende:

#### *BID - Business Improvement Districts*

Forsøgshjemlen giver mulighed for at gennemføre forsøg med den forpligtende samarbejdsform, Business Improvement Districts (BID), hvor private aktører (ejendomssejere, erhvervsdrivende m.fl.) inden for et geografisk afgrænset område forpligtes til at bidrage økonomisk til udvikling af området, hvis der efter en lokal afstemning er flertal for det.

#### *Planloven - Dispensation fra lokalplaners principper*

Forsøgshjemlen giver mulighed for at dispensere fra lokalplaners principper, også til permanente forhold eller ændringer, som f.eks. indretning af bolig i en stueetage, som er udlagt til erhverv. Der kan kun dispenseres til forhold, som ikke medfører væsentlige ændringer af det bestående miljø og dermed udløser pligt til at udarbejde en ny lokalplan.

#### *Støj*

Forsøgshjemlen giver mulighed for, under visse betingelser, at omdanne tomme forretningslokaler i eksisterende bygninger til boliger i bymidten, selvom de vejledende grænseværdier for vejstøj ikke kan overholdes på facade, altaner og opholdsarealer.

#### *Økonomi*

Under forsøgsordningen afsættes 25 mio. kr. årligt i 2024-2027 til medfinansiering af fornyelse af bymidter og 30 mio. kr. i 2024 til medfinansiering af placering af lokale velfærdsfunktioner i bymidter. Midlerne er et supplement til den generelle pulje til fornyelse af bymidter målrettet de bymidter, der indgår i forsøgsordningen. Midlerne fordeles til kommunerne ud fra en opgørelse af projektøkonomien i de projekter, der skal gennemføres som en del af forsøgene, og der vil være krav om 40 % kommunal medfinansiering. Midlerne til etablering af lokale velfærdscentre kan anvendes til igangsættelse og drift af velfærdscentre, herunder f.eks. tilskud til løn, tilskud til ombygninger eller opførelse af velfærdscentre.

Kolding Kommune er blevet oplyst, at puljen fordeles ligeligt mellem de 14 byer. Det betyder, at Kolding Kommune får ca. 2,1 mio. kr. (de 60 %) ud af de 30 mio. kr. + ca. 1,4 mio. kr. (de 40 %) i medfinansiering til velfærdsfunktionen.

Af byfornyelsespuljen på de 100 mio. kr. får Kolding Kommune ca. 7,1 mio. kr. (de 60 %) + 4,7 mio. kr. (de 40 %) i medfinansiering. Så samlet anlæg bliver på 15,3 mio. kr.

## **Punkt 2: Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bygning**

23/23582

### **Resumé**

By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget ansøgning om tilladelse til nedrivning af det bevaringsværdige stuehus på ejendommen Mengvej 71, 6070 Christiansfeld.

Forvaltningen har udført en vejledende bevaringsregistrering (SAVE-vurdering) af bygningen og foreslår, at der meddeles afslag, da bygningen fortsat har sine kortlagte bevaringsværdier.

### **Sagen behandles i**

Plan og Teknik.

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der meddeles afslag på ansøgning om tilladelse til nedrivning af bygning 1 på ejendommen Mengvej 71, 6070 Christiansfeld.

### **Beslutning Plan og Teknik den 31-10-2023**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

#### *Baggrund*

Bygninger optaget på kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger må, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, ikke nedrives førend nedrivningsanmeldelsen har været i offentlig høring i mindst 4 uger, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om kommunen efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen. Bygninger, som ikke må nedrives, skal være omfattet af en lokalplan.

I Kolding kommune er der udpeget 2.704 bevaringsværdige bygninger. Alle er opført før år 1940.

I Kolding Kommune varetages behandling af sager vedrørende bevaringsværdige bygninger i et samarbejde mellem Byggesagsafdelingen og Planafdelingen.

Når der modtages en ansøgning om nedrivningstilladelse eller væsentlig ombygning af en bevaringsværdig bygning, der ikke er omfattet af en lokalplan, udfører By- og Udviklingsforvaltningen en vejledende bevaringsvurdering, hvor bygningens aktuelle bevaringsværdier kortlægges efter SAVE-metoden.

Bevaringsværdier knytter sig kun til det udvendige af en bygning, som f.eks. facader, tag, vinduer, døre, bygningsdetsdetaljer, skorstene osv.

Med SAVE-metoden vurderes en bygnings arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier, dens originalitet og dens tilstand på en skala fra 1 (høj) til 9 (lav). Karaktererne samles til et vægtet gennemsnit til bygningens bevaringsmæssige værdi. I Kommuneplan 2021-2033 er vedtaget, at bygninger registreret med bevaringsmæssig værdi 1-4 efter SAVE-metoden er bevaringsværdige.

Når den vejledende bevaringsmæssige værdi er kortlagt, vurderer forvaltningen den videre proces.

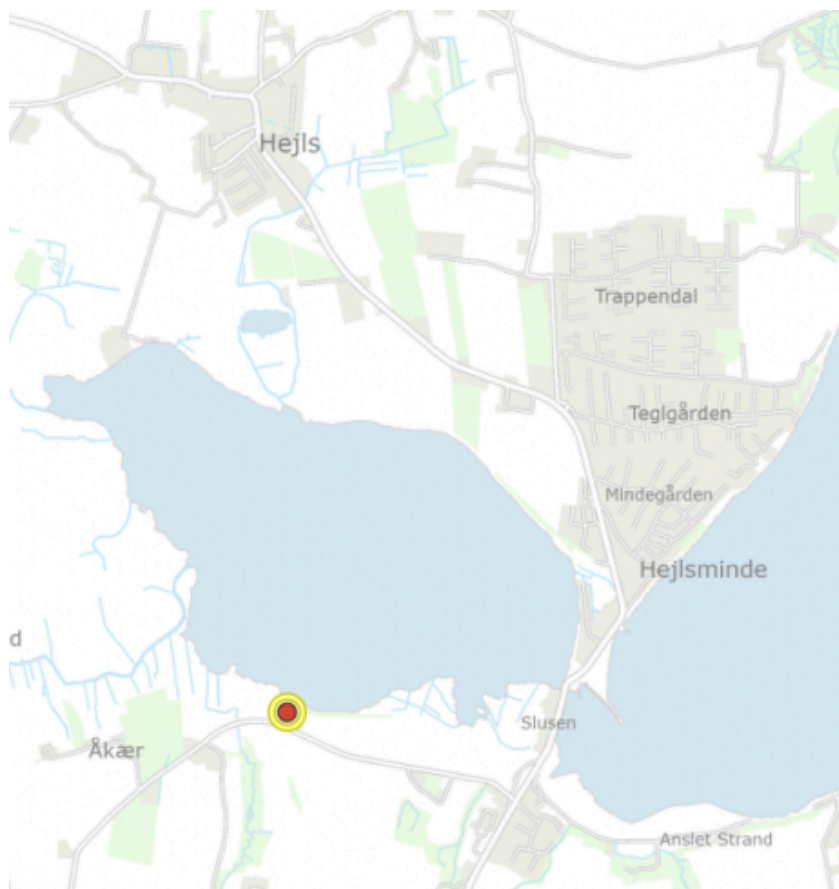
Hvis bevaringsværdierne er tydeligt og endegyldigt svækkede, udsender forvaltningen nedrivningsansøgningen i offentlig høring, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, med indstillingen, at Kolding Kommune påtænker at tillade nedrivningen. Efter en offentlig høring, hvor der ikke indkommer væsentlige bemærkninger, træffer Byggesag afgørelse og meddeler ansøger, at den bevaringsværdige bygning kan nedrives.

Alternativt vil forvaltningen forelægge sagen for udvalget Plan og Teknik, da afslag på nedrivning af bevaringsværdige bygninger skal meddeles med henvisning til planlovens § 14.

Typisk meddeles tilladelse til nedrivning af 5-7 udpegede bevaringsværdige bygninger pr. år.

*Mengvej 71, 6070 Christiansfeld*

Kolding Kommune har modtaget ansøgning om tilladelse til nedrivning af stuehuset på ejendommen Mengvej 71, 6070 Christiansfeld, da en mulig køber til ejendommen i dets sted ønsker at opføre et nyt stuehus. Det nuværende stuehuse er opført i 1848.



*Ejendommen Mengvej 71, 6070 Christiansfeld er beliggende syd for Hejls Nor.*

Ansøger noterer i sin ansøgning, at årsagen til nedrivningen primært er, at husets tilstand medvirker til et meget stort energiforbrug og dermed et væsentligt CO<sub>2</sub>-aftryk. Der er fugt i facadevægge, og der er råd i flere vinduer. Herudover anfører ansøger, at bevaringsværdierne miljømæssig værdi og originalitet også er væsentligt ændrede.

Forvaltningen bemærker til ovenstående, at der i bygningens solide traditionelle bygningsmaterialer er indlejret en stor mængde CO<sub>2</sub>, og at en nedrivning og efterfølgende nybyggeri vil genere en betydelig mængde CO<sub>2</sub>. Mulig fugt i ydervægge kan have baggrund i, at terræn og belægninger om bygningen er hævet over tid. Facadekonstruktionen kan derudover udfordres af teknisk uheldig overfladebehandling og mulig skadelig indvendig efterisolering. At oprindelige vinduer - fra 1848 - efter 175 år er modne til udskiftning, er ikke ualmindeligt. Hovedparten af bygningens vinduer er allerede udskiftede.

#### *Bevaringsværdier*

Ved udarbejdelse af Kommuneatlas Christiansfeld i 1992 blev stuehuset udpeget bevaringsværdigt. Det blev noteret med en bevaringsmæssig værdi på 3. De øvrige vurderinger fordeler sig således: Arkitektonisk værdi: 3, Kulturhistorisk værdi: 4, Miljømæssig værdi: 3, Originalitet: 5 og Tilstand: 5.



*Ejendommen Mengvej 71 - foto fra 1949. Kilde: Det kongelige Bibliotek.*



*Ejendommen Mengvej 71 - foto fra 1990. Kilde: Det kongelige Bibliotek.*

Forvaltningen har udført en vejledende bevaringsvurdering af bygningen og konkluderer, at bygningens bevaringsmæssige værdi i dag bør være 3. Vurderingen af de enkelte parametre fordeler sig således: Arkitektonisk værdi: 3, Kulturhistorisk værdi: 4, Miljømæssig værdi: 3, Originalitet: 4 og Tilstand: 5. Den vejledende bevaringsvurdering er vedlagt som bilag.

Udslagsgivende i vurderingen er: at bygningen er velholdt, velbevaret og i godt teknisk tilstand. De ombygninger, der er udført, er udført i pagt med bygningens oprindelige arkitektur, og der er valgt bygningsdele, så bygningen opleves havende bevaret sin integritet. Udskiftning af stuehusets vinduer, der trækker bygningen bevaringsmæssigt ned, var påbegyndt før vurderingen i 1992. Ejendommens længer var også ombyggede før 1992. De blev i 2001 nedrevet pga. stormskader og erstattet med nyere, som blev opført i de oprindeliges sted. Gårdens helhed og dermed stuehusets nærmiljø er derved grundlæggende uforandret.



*Skråfoto fra 2023 af ejendommen Mengvej 71 set fra syd*



*Stuehuset - foto fra 2023*



*Stuehuset - foto fra 2023*



*Stuehuset - foto fra 2023*



*Stuehuset - foto fra 2023*

Museum Kolding har besigtiget ejendommen og vurderer, at stuehuset på grund af sin egenart i både form og skala samt den meget synlige beliggenhed langs kysten til Hejls Nor har en betydelig kulturhistorisk værdi. Stuehuset repræsenterer med sin enkle arkitektur et markant og fint eksempel på et landhus, der indgår som en karakterfuld bygning i landskabet ved Hejls Nor. Det har bygningen gjort gennem de sidste 175 år.

Derfor er det Museum Koldings anbefaling, at der ikke udstedes en nedrivningstilladelse på det pågældende stuehus. Museum Koldings udtalelse er vedlagt som bilag.

Forvaltningen vurderer på baggrund af den vejledende bevaringsvurdering og notatet fra Museum Kolding, at det ikke bør tillades, at bygning 1 – stuehuset på ejendommen Mengvej 7, 6070 Christiansfeld, nedrives. Forvaltningen foreslår, at nedrivningsansøgningen meddeles afslag i henhold til planlovens § 18.

## **Bilag**

Mengvej 71, 6070 - vejledende bevaringsvurdering

Mengvej 71, 6070 - Udtalelse fra Museum Kolding

# Punkt 3: Landzone - lovliggørelsessag - tre bygninger Nr. Bjertvej 191

23/16028

## Resumé

Der søges om landzonetilladelse til lovliggørelse af en fritliggende udestue, et skur og en overdækning på Nr. Bjertvej 191, 6000 Kolding.

## Sagen behandles i

Plan og Teknik.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der gives landzonetilladelse til fritliggende udestue og skur samt afslag til overdækning.

## Beslutning Plan og Teknik den 31-10-2023

Plan og Teknik besluttede at give landzonetilladelse til fritliggende udestue, skur og overdækningen.

## Sagsfremstilling

Der er opført tre bygninger, der ønskes lovliggjort:

1. En overdækning på ca. 55 m<sup>2</sup> (rødt tag). Højde ca. 4,5 m, hvor der opbevares trailer, en mindre jolle, grill, førhen campingvogn m.v., ca. 35 meter fra boligen.
2. Et skur med lukkede sider på ca. 28 m<sup>2</sup> (sort tag, lyse sider). Højde ca. 2,5 m, hvor der opbevares brænde og haveredskaber/græsslåmaskine, ca. 35 meter fra boligen
3. En fritliggende udestue på ca. 9 m<sup>2</sup>, opført ca. 2008, ca. 15 meter fra boligen

Der er ikke landbrugspligt på ejendommen. Ifølge BBR er boligen 84 m<sup>2</sup> (fra 1938) og i nær tilknytning til boligen er der et udhus på 94 m<sup>2</sup> (1950). Ejendommen er ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Skuret og overdækningen ligger på et plant areal i en større have, hvor der tidligere har været drevet vognmandsforretning fra. Ansøger oplyser at der stadig er tilladelse til vognmandsforretning, dette er ikke undersøgt nærmere.

Ansøger oplyser, at de inden opførelsen af overdækningen havde nedrevet en bygning, der var i ringe stand. Nogle af materialerne herfra er anvendt til overdækningen. Ansøger har også fremsendt et rids fra landinspektør, hvor der fremgår to bygninger på arealet.

Ifølge ældre luftfotos har der gennem tiden været forskellige bygninger og oplag på arealet. Skuret optræder umiddelbart på luftfotos siden 2004, mens overdækning og fritliggende udestue ses på luftfoto fra ca. 2008.

Luftfotos på stedet i 1990'erne og start 2000'erne er ikke tydeligt aflæselige.



*Luftfoto af ejendommen, 1990 (til venstre) og 1999 (til højre)*



*Luftfoto af ejendommen, 2004 (til venstre) og 2006 (til højre)*



*Luftfoto af ejendommen, 2008 (til venstre) og 2022 (til højre)*



*Skur (lyse sider) samt overdækning (rødt tag)*



*Gadefoto fra Nr. Bjertvej – Skur, overdækning og pavillon ses i haven til venstre i billedet, mens bolig og eksisterende udhus på 92 m<sup>2</sup> ses til højre i billedet*

#### *Forvaltningens vurdering*

##### *Fritliggende udestue, ca. 9 m<sup>2</sup>*

Det vurderes umiddelbart, at der kan meddeles landzonetilladelse til lovliggørelse af den fritliggende udestue. Der lægges vægt på dens begrænsede størrelse, og at den er opført i tilknytning til boligen.

##### *Skur, ca. 28 m<sup>2</sup>*

Det vurderes umiddelbart, at der kan meddeles landzonetilladelse til lovliggørelse af skuret på ca. 28 m<sup>2</sup>. Der lægges vægt på dets begrænsede størrelse og højde, anvendelsen til brændeskur, placering helt inde ved terrænspringet, og at det er placeret inden for haveafgrænsningen.

##### *Overdækning, ca. 55 m<sup>2</sup>*

Det vurderes umiddelbart, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse til lovliggørelse af overdækningen på ca. 55 m<sup>2</sup>, særligt pga. overdækningens størrelse og afstand til boligen, samt at der allerede er et udhus på 92 m<sup>2</sup> på ejendommen. Derudover præcedensvirkningen i at tillade større bebyggelse til udhusformål uden tilknytning til boligen på et areal udpeget som bevaringsværdigt landskab i Kommuneplan 2021-33, og på en ejendom, hvor der allerede er et udhus på 92 m<sup>2</sup>.

#### *Vurdering*

Det vurderes umiddelbart, at der ville være meddelt afslag på en forudgående ansøgning om opførelse af en overdækning af den størrelse, anvendelse og afstand til boligen i bevaringsværdigt landskab, trods der tidligere har været bebyggelse på arealet. Det indgår i vurderingen, at landzonebestemmelserne giver mulighed for at opføre mindre skure og overdækninger i tilknytning til boligen uden landzonetilladelse.

Det kan dog tillægges værdi i sagen, at overdækningens placering er nedenfor terrænspring og inden for haveafgrænsningen. Det kan derfor tale for en tilladelse, ligesom det oplyste fra ansøger om, at der indtil opførelsen af overdækningen har været andre bygninger til udhusformål på arealet.

#### *Baggrund - klagenævnspraksis*

Planklagenævnet har en vis praksis for at tillade mindre småbygninger inden for tydelige haveafgrænsninger i haver, der ikke har usædvanlig størrelse. Der er i så fald tale om bygninger, der ikke er i tilknytning til beboelsen og derfor kræver

landzonetilladelse.

Planklagenævnet har lavet en orientering om småbygninger i haver, som omhandler brændeopbevaring (paller, presenning) på ca. 20 m<sup>2</sup>, havepavilloner på 9-15 m<sup>2</sup> og hønehuse under 50 m<sup>2</sup>, med højde på ca. 2,5-3,5 m.

Link til Planklagenævnet orienterer om småbygninger i haver: <https://pkn.naevneneshus.dk/nyhed/8f6d3235-20f5-431d-a0a9-1c4fa3fd7fa4>

## **Punkt 4: Fremlæggelse af forslag til Lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst - et boligområde med tilhørende Kommuneplantillæg 14**

22/29339

### **Resumé**

Kolding Kommune oplever en stor interesse for bosætning i Vester Nebel. Derfor er der udarbejdet forslag til en lokalplan, som åbner op for etablering af et nyt boligområde med ca. 62 enfamiliehuse med tilhørende infrastruktur og grønne arealer. Lokalplanområdet er beliggende vest for Koldingvej ved den sydlige del af byen.

Der er i planlægningen fokus på at indpasse byggeri og anlæg, så områdets topografi og naturkvaliteter bevares. Derfor har lokalplanen bestemmelser, som sikrer, at områdets disponering og bebyggelse i skala, placering, farver og udformning indgår naturligt i områdets eksisterende bevaringsværdige landskab.

Der blev gennemført indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen i efteråret 2022. Ved indkaldelsesfristens udløb havde By- og Udviklingsforvaltningen ikke modtaget nogle henvendelser.

### **Sagen behandles i**

Plan og Teknik  
Økonomi og Strategi  
Byrådet.

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forslag til Kommuneplantillæg 14 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til Lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde sendes i offentlig høring i 8 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af forslag til Kommuneplantillæg 14 offentliggøres samtidig,

at miljørapport for forslag til Lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde sendes i offentlig høring i 8 uger.

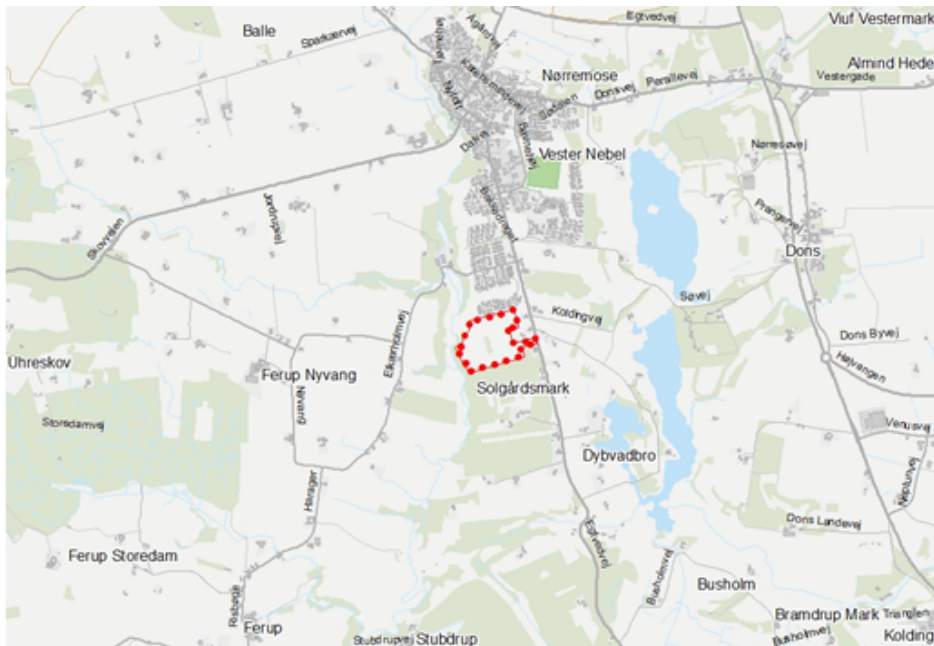
### **Beslutning Plan og Teknik den 31-10-2023**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

#### *Baggrund og formål*

For at styrke bosætningen og udviklingen i lokalområdet ønsker Kolding Kommune at udstykke ca. 62 nye parcelhusgrunde på de tidligere landbrugsarealer mellem Koldingvej og Vester Nebel Ådal ved det sydlige Vester Nebel. Planområdet har et areal på ca. 13,8 ha. Den særlige beliggenhed ud til åbne naturarealer i forlængelse af eksisterende bymæssig bebyggelse langs Koldingvej rummer et potentiale for at skabe et attraktivt boligområde i sammenhæng med det eksisterende boligområde Elkærholmparken.



Oversigtskort, som viser planområdet beliggende i det sydvestlige Vester Nebel



Luftfoto, som viser lokalplanområdets afgrænsning

### Historik

Det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalg vedtog den 17. august 2020 at udarbejde forslag til Lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde med tilhørende Kommuneplantillæg.

Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper. Dog er afgrænsningen og indretningen af lokalplanområdet blevet tilrettet som følge af Kommunens forhandlinger og dialog med lodsejerne langs Koldingvej. Således bevares de eksisterende ejendomme samtidig med, at der i planområdet etableres et attraktivt enfamiliehusområde med velbeliggende grunde indpasset i landskabet.

### Indkaldelse af idéer og forslag

Der blev gennemført indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen i perioden den 21. september 2022 til den 5. oktober 2022. Ved indkaldelsesfristens udløb havde By- og Udviklingsforvaltningen ikke modtaget nogle henvendelser.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at justere området med den kommende byudvikling til de konkrete landskabelige forhold samt muliggøre udvikling af området med mindre parcelhusgrunde (kompaktgrunde), der har en grundstørrelse på 500-900 m<sup>2</sup>.

For at styrke de rekreative muligheder i området og friholde byranden for en byudvikling, som vil have en utilsigtet negativ visuel påvirkning af dallandskabet mod vest, omfordeles og flyttes de allerede udlagte arealer til boligformål (rammeområde 0643.B1). Tilretningen sker uden, at den samlede rumlighed for byudvikling øges i den gældende Kommuneplan 2021-2033. For det tilrettede område oprettes et nyt selvstændigt rammeområde 0643.B2.

Samtidig udlægges et nyt rammeområde 0643.G1 til natur- og friluftsområde i landzone mellem boligområdet og Vester Nebel Ådal. Det giver mulighed for at skabe en afslutning af det nye boligområde, der følger landskabets naturlige udformning og dermed sikrer et mere harmonisk samspil og overgang mellem bebyggelse og landskab.

For en mere uddybende gennemgang af kommuneplantillæggets indhold henvises til redegørelsen i vedlagt Forslag til Kommuneplantillæg 14.



Luftfoto med rammekort før Kommuneplantillæg 14



Luftfoto med rammekort efter Kommuneplantillæg 14

#### Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af et nyt boligområde med åben-lav boligbebyggelse (enfamiliehuse), hvor det sikres, at de landskabelige karaktertræk i området bibeholdes.

Derfor udnyttes de eksisterende læhegn i lokalplanområdet til at bryde det store areal op i mindre delområder, som igen underopdeles i boligklynger via boligvejene i området. De enkelte boligklynger indrettes med parcelhusgrunde i

periferien og fælles fri- og opholdsarealer i midten. De enkelte boligklyngers opholdsarealer skal både understøtte leg og ophold til glæde for lokalplanområdets beboere, men også sikre muligheden for synlig fælles regnvandshåndtering og anlæg.

Arealerne ned mod Vester Nebel Ådal og det åbne land mod syd udlægges til områdets grønne fælles fri- og opholdsarealer. De grønne områder skal beskytte dallandskabet mod påvirkning af byudviklingen ved at fungere som en friholdt overgangszone mellem bebyggelse og landskab.

Inden for lokalplanområdet udlægges der en række stiforbindelser, som skaber et godt internt stinet i området og en opkobling på byens øvrige stinet, som sikrer forbindelse gennem naboboligområdet til skole, indkøb og de rekreative naturområder, der omgiver Vester Nebel.

På baggrund af lokalplanområdets størrelse forventes det, at lokalplanen vil blive realiseret etapevis.



*Illustrationsplan, som viser en af mulighederne for, hvordan lokalplanområdet kan komme til at se ud efter planens realisering.*

### *Miljøscreening og Miljørapport*

Der er foretaget en miljøscreening af forslag til Kommuneplantillæg 14. Den viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af kommuneplantillægget, da de sandsynlige og væsentlige miljøpåvirkninger knytter sig til realisering af lokalplanens bestemmelser.

I forbindelse med forslag til Lokalplan 0643-13 ved Virkelyst – et boligområde er der udarbejdet en miljørapport. Den indeholder beskrivelser og vurderinger af de mulige væsentlige miljøpåvirkninger, som vil kunne forekomme som følge af etablering af boligområdet.

Miljørapporten konkluderer, at der vil være en påvirkning af flagermus, når lokalplanen realiseres, idet dele af den eksisterende beplantning, som indeholder potentielle flagermusegnede træer, skal reduceres/fældes. Dog kan kompenserende tiltag med veteranisering kompensere for fjernelse af de potentielle flagermustræer. Herudover vurderes det, at planlægningens disponering af området og krav om bevaring og etablering af beplantning vil sikre nuværende ledelinjer og fourageringslokaliteter for flagermus således, at den samlede mængde af fourageringsarealer for flagermus opretholdes eller øges i forbindelse med realiseringen af planlægningen.

Selvom planforslaget åbner mulighed for en anvendelsesændring af hele planområdet, så vurderes de konkrete ændringer af området, som plangrundlaget muliggør, samlet set at udgøre en lille andel af områdets samlede habitater. Da der i nærområdet til planområdet findes andre habitater, som vurderes at være ligeså eller mere egnede for flagermus, som yngle- og/eller rastelokaliteter end de enkelte træer, der potentielt fjernes, så vurderes områdets økologiske funktionalitet for flagermus at kunne opretholdes. Den økologiske funktion vil desuden blive forbedret, da fourageringsmulighederne vil

blive væsentligt forbedret omkring skovbrynet og de levende hegn, når de nuværende landbrugsarealer med lokalplanen udlægges til grønne områder.

#### *Økonomiske konsekvenser*

Lokalplanforslaget åbner op for en kommunal udstykning, hvor finansieringen kommer fra de afsatte byggemodningsmidler. Det samlede anlægsoverslag forventes at være i størrelsesordenen 37.700.000 kr. Overslaget indeholder ikke udgifter til mulige ekstraordinære jordbundsforhold. De fremtidige faktiske omkostninger kan derfor afvige fra de estimerede.

Desuden vil lokalplanforslaget medføre behov for følgende investering i infrastruktur:

- På Koldingvej er det nødvendigt at etablere et nyt kanaliseringsanlæg med venstresvingsbane. Det vil være med til at sikre tryk for krydsende cyklister til cykelstien på den modsatte side af Koldingvej og sikre fremkommelighed på Koldingvej.

#### *Politiske fokusområder, programmer, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter det politiske program for Plan og Teknik i forhold til at skabe mulighed for en byudvikling i Vester Nebel, hvor der vil blive forskellighed i det nye boligområde, og der tages hensyn til områdets særlige landskabsværdier.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på at indpasse boligområdets bebyggelse i landskabet i forhold til farvevalg og udformning. Således har lokalplanen bestemmelser om, at der skal anvendes mørke farver fra jordfarveskalaen for, at bebyggelsen fremstår mindre markant og derfor medfører en mindre visuel påvirkning af det bevaringsværdige landskab omkring Vester Nebel Ådal og Donssøerne.

#### *Plankategori*

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, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i 8 uger.

#### *Tidsplan*

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

By- og Udviklingsforvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i perioden 27. november 2023 – 22. januar 2024. Høringsperioden kan ikke forkortes, da kommuneplantillægget vurderes at have en principiel betydning.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages af Byrådet i marts 2024.

## **Bilag**

Forslag\_Kommuneplantillæg 14

Forslag\_Lokalplan 0643-13

Miljøscreening\_KPT14

Miljørapport\_Lokalplan 0643-13





*Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning*

Planområdet er i dag omfattet af Lokalplan 4.108 for Hejlsminde. Lokalplanen blev udarbejdet i 2003 af Christiansfeld Kommune med et ønske om at skabe samlede rammer for Hejlsmindes udvikling, således at der kunne sikres en harmonisk helhed i byen og i forhold til omgivelserne.

Hejlsminde Bro- og Bådelaug indgik i 2005 en lejekontrakt med Christiansfeld Kommune, sidenhen Kolding Kommune, som er gældende indtil den 31. december 2035, for et areal på ca. 1.100 m<sup>2</sup> på havnen i Hejlsminde.



*Lejet areal ved lystbådehavnen*

### *Historik*

Plan og Teknik vedtog den 6. september 2022, at der skal udarbejdes et forslag til Lokalplan 1343-71 Ved Hejlsminde Lystbådehavn - et område til havneformål. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper.

### *En prøvehandling*

I forbindelse med de allerede etablerede lystbåde- og havnefaciliteter ønskede foreningerne Hejlsminde Bro- og Bådelaug og Hejlsminde Strandpark i 2016 mulighed for at udbygge området med skure til grejopbevaring og foreningsaktiviteter samt at opstille to berlinergynger. Ønsket var ikke muligt at imødekomme inden for bestemmelserne i gældende Lokalplan 4.108.

By- og Udviklingsforvaltningen besluttede dog alligevel at imødekomme ønsket hurtigt ved at formulere rammer for en prøvehandling i stedet for dengang at udarbejde et nyt plangrundlag. Forvaltningen gav en tidsbegrænset tilladelse til det ønskede, så det blev muligt for foreningerne, midlertidigt, at udbygge området ved opførelse af 3 ekstra mindre bygninger/skure og opstille gynger. Området ved lystbådehavnen anvendes i dag bl.a. til et klubhus, grejopbevaring, affaldshåndtering, lokale udstillinger, isbods-salg, toiletfaciliteter og legeredskaber.

Foreningerne Hejlsminde Bro- og Bådelaug og Hejlsminde Strandpark ønsker nu permanent at bibeholde den mindre bebyggelse på lystbådehavnen. Med lokalplanen vil dette ønske imødekommes. Dette vil være til gavn for havnens brugere, lystsejlere og besøgende.

Forvaltningen har hørt foreningerne Hejlsminde Bro- og Bådelaug og Hejlsminde Strandpark i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget. De havde ingen yderligere ønsker i forhold til det allerede etablerede.



*Billeder af forholdene i dag, der viser udbygningen med skure og båduse, som er midlertidigt opført på baggrund af en rammesat prøvehandling*

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033.

#### *Relevante retningslinjer og arealbindinger*

Der er en række landskabsinteresser i planområdet, herunder det bevaringsværdige landskab og større sammenhængende landskaber. Der arbejdes i planlægningen for at imødekomme disse interesser i videst muligt omfang, f.eks. ved at holde bygningshøjden lav og begrænse bredden af tilladte materialer og farver.

Derudover ligger lokalplanområdet i Natura 2000-området Lillebælt, der omfatter et EU-fuglebeskyttelsesområde, et EU-habitatområde og et Ramsarområde.

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanområdet vil få anvendelse til havneformål, hvor der tillades servicefaciliteter for havnens brugere og lystsejlere samt et område med mulighed for opstilling af legeredskaber.

Lokalplanen regulerer byggeris omfang, placering, udformning og fremtræden, så den gamle bebyggelse og udvidelsen med de mindre bygninger forbliver et samlet attraktivt havnemiljø.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder.

Inden for delområde 1 udlægger lokalplanen 4 byggefelter, hvor bygningerne kan placeres. De arrangeres rundt om et centralt placeret gårdrum. Delområde 1 udlægges desuden til udendørs opholdsarealer, hvor der kan opstilles bænke, borde eller lignende, som understøtter anvendelsen til ophold.

Der må højst etableres bebyggelse med et samlet bruttoareal på op til 160 m<sup>2</sup> fordelt inden for de 4 byggefelter. Bygningerne må ikke anvendes til natophold. Området mellem byggefelterne skal holdes åbent som et gårdmiljø.

Delområde 2 udlægges til udendørs opholdsarealer, hvor der kan opstilles gynger, legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter anvendelsen til leg og ophold.



Kort, der viser disponeringen af lokalplanområdet

Bygningerne indeholder, foruden mulighed for grejopbevaring og foreningsfaciliteter, en række tilbud til gavn for turister i området, herunder de mange sommerhus- og campingturister, besøgende og borgere i området.

Der er i planlægningen fokus på at sikre, at bebyggelse indpasses i omgivelserne, Natura 2000-området, der omfatter Lillebælt og Hejls Nor samt det bevaringsværdige kystlandskab.

#### Miljørapport

Lokalplanområdet ligger i et Natura 2000-område, så derfor er planændringen omfattet af obligatorisk miljøvurdering, jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, pkt. 2.

Som et grundlag for beslutningen om at fremlægge planen og senere meddele tilladelse til projektet er der udarbejdet miljørapport. Den indeholder beskrivelser og vurderinger af de mulige væsentlige miljøpåvirkninger, som vil kunne forekomme som følge af udbygningen med den mindre bebyggelse på området ved lystbådehavnen.

Miljørapporten, hvor væsentlighedsvurderingen indgår som bilag, konkluderer, at planforslaget ikke vil have en væsentlig negativ indvirkning på Natura 2000-udpegningsgrundlaget eller på strengt beskyttede arter. I forhold til planens indvirkning på klimatiske faktorer, konkluderer rapporten, at området kan blive oversvømmet, men at der ikke skal igangsættes afværgeforanstaltninger, da området ikke er omfattet af Kolding Kommunes Risikostyringsplan.

#### Oversvømmelse

Havneområdet har i forbindelse med sidste uges storm været oversvømmet, og dermed kan bygningerne være blevet beskadiget. En lokalplan for området vil skabe grundlaget for nemmere at kunne genopføre bygninger m.m.

#### Politiske fokusområder, programmer, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan og Tekniks politiske fokusområde i forhold til adgangen til naturen, hvor kystlandskabet giver storslåede naturoplevelser, hvor man kan slappe af, lade mentalt op og være fysisk aktiv bl.a. ved sejlads i Hejlsminde bugt.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på fortsat at sikre den bedst mulige indpasning af byggeri og anlæg i det bevaringsværdige kystlandskab og havnemiljøet i Hejlsminde.

#### Plankategori

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

#### Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 27. november 2023 – 22. januar 2024.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages marts 2024.

## **Bilag**

Miljørapport for lokalplan 1343-71

Lokalplan 1343-71 - Forslag

# Punkt 6: Endelig vedtagelse af Lokalplan 0641-11-01 Ved Donsvej i Vester Nebel - et haveboligområde - tillæg 01

23/23578

## Resumé

Forslaget til Lokalplan 0641-11-01 Ved Donsvej i Vester Nebel giver mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse på fem af de ubebyggede grunde inden for planområdet, der omfatter det nyere boligområde Nørremosevænget.

Planforslaget blev udarbejdet som en c-lokalplan og har været offentligt fremlagt i 2 ugers høring. Ved høringsfristens udløb havde By- og Udviklingsforvaltningen modtaget 4 høringssvar og indsigelser. Derfor skal en vedtagelse af plandokumentet nu behandles politisk.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringsforslag.

## Sagen behandles i

Plan og Teknik.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at Lokalplan 0641-11-01 Ved Donsvej i Vester Nebel – et haveboligområde – tillæg 01 vedtages endeligt.

## Beslutning Plan og Teknik den 31-10-2023

Godkendt.

## Sagsfremstilling

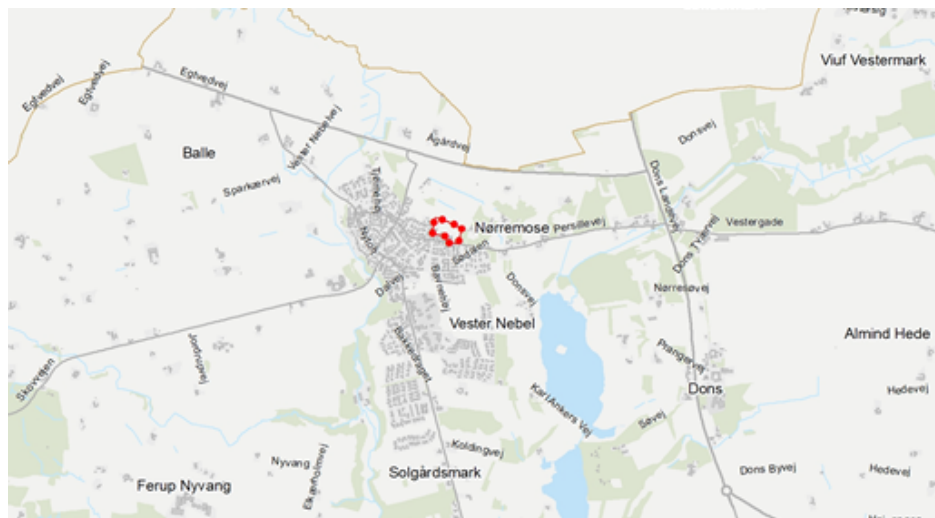
### Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 2,4 ha og er beliggende nord for Donsvej og øst for Udsigten i den nordøstlige del af Vester Nebel by.

Lokalplanen er et tillæg til områdets eksisterende lokalplan, da ønsket kun er at foretage en mindre ændring af plangrundlaget og fastholde den hidtidige lokalplans bestemmelser og regulering af området.

Lokalplantillægget har til formål at åbne op for muligheden for etablering af yderligere tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse på en del af de ubebyggede grunde inden for planområdet (Nørremosevænget). Baggrunden for ønsket er, at det har vist sig svært at realisere den gældende lokalplan fra 2019.

Planområdet består af 21 grunde – heraf er 4 bebygget med tæt-lave boliger (rækkehuse), 3 med enfamiliehuse og 14 er ubebyggede. Derfor har investoren henvendt sig til forvaltningen med ønske om at lade 5 grunde i udstykningen bebygge med dobbelthuse i stedet for fritliggende enfamiliehuse.



Oversigtskort med planområdets beliggenhed i Vester Nebel



*Luftfoto med planområdets afgrænsning*

### *Historik*

Plan og Teknik blev på udvalgsrådet den 5. september 2023 orienteret om opstart af planprocessen.

### *Høringssvar*

Forslaget til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden den 7. september 2023 til den 21. september 2023. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 4 høringssvar og indsigelser.

Museum Sønderjylland har meddelt, at de ikke har bemærkninger til planforslaget.

De øvrige tre høringssvar er alle fra beboere inden for planområdet (Nørremosevænget):

Det første høringssvar er positivt stemt over for muligheden for dobbelthuse, da det vil sætte gang i områdets byggeri. Høringssvaret vedrører i stedet ønske om ændring af to bestemmelser i den gældende lokalplan, så plangrundlaget bliver mindre restriktivt. Det drejer sig om bestemmelserne vedrørende boligbebyggelsens afstand til planområdets ydre grænse samt ønske om mulighed for tilslutning til fjernvarme.

#### Forvaltningens kommentar:

Den gældende lokalplan fastsætter, at boligbebyggelse skal opføres minimum 5 meter fra planområdets ydre afgrænsning. Baggrunden for bestemmelsen er, at der er en række bindinger og hensyn, som plangrundlaget skal varetage, herunder omboende, udpegede naturområder og det omkringliggende landskab. Derfor er det ikke muligt at reducere byggeafstanden, som foreslået. I forhold til ønsket om tilslutning til fjernvarme, så kan forvaltningen oplyse, at boligområdet er medtaget i projektområdet for kollektive forsyningsområder (fjernvarme) i Vester Nebel. Derfor er den enkelte boligejer velkommen til at tage kontakt til forsyningselskabet TREFOR, hvis der er ønske om fjernvarme.

De to øvrige indsigelser vedrører lokalplantillæggets mulighed for dobbelthuse. Bekymringerne er, at dobbelthusene vil generere mere trafik og skabe parkeringsproblematik. Desuden anføres det, at dobbelthusene vil medføre mere larm/støj, som følge af, at de kan blive udlejningsboliger. Boligområdet vil herved blive diskvalificeret som et eksklusivt og attraktivt boligkvarter. Desuden anfører beboerne, at tillægget vil betyde, at deres ejendomme vil falde i værdi, som følge af muligheden for dobbelthuse.

#### Forvaltningens kommentar:

En etablering af de ønskede dobbelthuse vil betyde, at det samlede boligområde i alt vil kunne bestå af 12 enfamiliehuse og 14 rækkehuse/dobelthuse. Det vurderer forvaltningen er en fin balance af boligtyperne i området. Dobelthuse i planområdet fremmer muligheden for den blandede by, jf. udvalgspolitikken. Samtidig regulerer den gældende lokalplans bestemmelser, at der sikres en arkitektonisk samhørighed i boligområdet. Desuden ser forvaltningen det som en positiv udvikling af boligområdet, at der med muligheden for dobbelthuse på fem af de ubebyggede grunde, igen kan komme gang i boligområdets udbygning.

I forhold til beboernes bekymring for den øgede trafik, som dobbelthusene vil generere, så er forvaltningen opmærksom på områdets trafikale situation, men vurderer, at den trafik, som dobbelthusene vil medføre, kan håndteres af områdets eksisterende infrastruktur, herunder muligheden for parkering.

Forvaltningen foreslår, at planforslaget ikke ændres som følge af høringssvarene.

Alle høringssvar og skema med indsigelser og forvaltningens bemærkninger er vedlagt som bilag.

*Politiske fokusområder, programmer, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter det politiske program for Plan og Teknik i forhold at supplere boligområdet "Nørremosevænget" i Vester Nebel med yderligere dobbelthuse, så området får en mere blandet karakter. Med lokalplanen bliver der et varieret boligudbud i området, så Vester Nebel bliver et område for alle i alle dele af livet.

*Plankategori*

Lokalplanen var kategoriseret som en C-lokalplan jævnfør A, B, C-kategoriseringen, hvilket betød, at det var By- og Udviklingsforvaltningen, der havde kompetence til at træffe beslutning om offentliggørelse af planforslaget. Da der er indkommet høringssvar i den offentlige høring, skiftede lokalplanen kategori til en B-lokalplan. Det betyder, at det nu er Plan og Teknik, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen.

## **Bilag**

Lokalplan 0641-11-01 Ved Donsvej - et boligområde - tillæg 01

Alle høringssvar til LPT 0641-11-01

Skematisk oversigt over høringssvar til LPT 0641-11-01





Luffoto med lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en lokal bygherre om at kunne etablere et nyt boligområde med 16 boliger i form af rækkehuse.

Lokalplanen har til formål at åbne op for muligheden for at etablere det nye haveboligområde med tæt-lav boligbebyggelse inklusive en ny boligvej i området, der får tilslutning til Sjølund Gade.

Ambitionen for bebyggelsen er, at den bliver moderne, men stadigvæk vil være arkitektonisk i harmoni med landsbyen Sjølund.

#### *Historik*

Plan og Teknik vedtog den 15. august 2023 at offentliggøre forslaget.

#### *Høringssvar*

Forslag til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 21. august 2023 - den 18. september 2023. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 4 høringssvar.

Der er modtaget høringssvar fra ejere af ejendommen Åstorpvej 10A, der er nabo til lokalplanområdet i syd. Indsigere ønsker, at der opsættes fast hegn mellem sin ejendom og planområdet samt anlægges en offentlig sti i planområdet langs skel mod sin ejendom for at skabe afstand.

Bygherre og dennes rådgiver har fremsendt et høringssvar med 4 ændringsønsker:

- at de ikke ønsker, at der skal anlægges et fortov i den ene side af vejen;
- at de ønsker, at henvisningen til ca. 16 boliger i afsnittet lokalplanens formål i lokalplanens indledning ændres;
- at delområde 2's grønne fælles opholdsarealer i den sydvestlige del af planområdet udgår;
- at den nordlige tilslutning til boligvejen fjernes og erstattes af en bestemmelse, hvor arealet sikres som en principiel kile med en bredde på 10 meter, men uden fast indtegning på kortbilaget.

Fra Haderslev Stift var modtaget svar, at der ikke var yderligere bemærkninger.

Fra Museum Sønderjylland – Arkæologi var modtaget svar, at der ikke var yderligere bemærkninger.

De samlede høringssvar kan ses i det vedhæftede bilag samt i oversigtsskemaet.

Høringssvarene giver anledning til ændringsforslag A-D beskrevet længere nede i sagsfremstilling.

### Ændringsforslag

Høringssvar fra ejere af ejendommen Åstorpvej 10A giver anledning til ændringsforslag A, hvor der tilføjes lokalplanen en ny bestemmelse, som giver mulighed for fast hegn mellem naboejendommene i syd og lokalplanområdet i henhold til indsigeres ønske.

Høringssvar fra bygherre og dennes rådgiver giver anledning til ændringsforslag B, C og D.

Ændringsforslag B, hvor lokalplanforslagets bestemmelser om, at fortov skal anlægges i den ene side af vejen og fælles parkeringspladser, udgår. Bygherre har tilkendegivet, at ønsket om muligheden for fælles parkeringspladser frafaldes, hvorfor krav om fortov kan udgå.

Ændringsforslag C, hvor lokalplanens henvisning til ca. 16 boliger i afsnittet lokalplanens formål i lokalplanens indledning udtages. Antallet er ikke bindende og kan ses på lokalplanens illustrationsplan.

Ændringsforslag D, hvor lokalplanens delområde 1 og 2 justeres en smule i bredden ved dets tilslutning til boligvejen. Justeringen sikrer mere fleksibilitet i den endelige bygnings placering internt i området.

Ændringsforslagene giver hertil i øvrigt anledning til konsekvensrettelser i lokalplanens redegørelse.

Ændringsforslag Fra

Til

-

Der tilføjes § 9.10 med følgende tekst:  
”Langs lokalplanområdets grænse mod syd på strækningen a-b, som vist på kortbilag 3, kan der opsættes fast hegn som plankeværk, raftehegn og lignende. Hegnet må have en højde på maks. 1,8 meter.”

Kortbilag 3 konsekvensrettes til følgende (kortudsnit):

A - på side 12 og 33

Kortbilag 3 (kortudsnit) fra planforslaget:



Indsigeres ejendom markeret med rød prik.

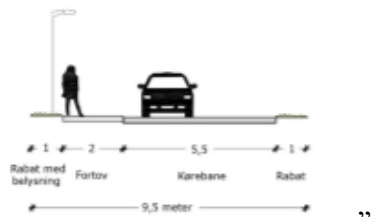
B - på side 7, 8 og 12

§ 5.5  
”Boligvejen, som er markeret på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde på mindst 9,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter, og med et fortov på mindst 2 meter i den ene side af vejen. Boligvejen skal udformes efter den principielle vejprofil:

§ 5.5  
”Boligvejen, som er markeret på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde på mindst 9,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.”

Vejprofilet udgår.

Der tilføjes § 5.6 med følgende tekst:  
”Såfremt boligvejen anlægges uden fortov, skal rabatterne anlægges med en bredde og udformning, så rabatterne er egnede som vigeareal for gående, når der kommer biler.”



§ 5.8 (nu § 5.9)

”Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser.”

§ 5.10 (nu § 5.11)

”Belysning af vejareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer. Armaturerne skal være vejarmaturer med nedad rettet asymmetrisk lysudsendelse og med lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter. Armaturerne skal være energieffektive og med minimum af lysforurening (dvs. minimum af lys uden for det areal, som ønskes belyst).”

§ 6.3

”Der kan etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) som f.eks. permeable belægninger, regnbede, trug eller render ved den enkelte bolig, langs boligvejen og ved fælles parkeringsarealer, faskiner og lignende. Disse skal etableres på en trafikikker- og tilgængelighedsmæssig måde. Se bilag A for inspiration.”

§ 9.12 (nu § 9.13)

”Det ubebyggede areal inden for delområde 4 må kun anvendes til friareal, anlæg til håndtering af regnvand eller fælles parkeringspladser. Delområdet skal anlægges, så de ubebyggede arealer, som ikke benyttes til anlæg til håndtering af regnvand eller fælles parkeringspladser, fremstår tilplantet med græs og urter, og beplantes med enkeltstående og/eller grupper af træer og buske af hjemmehørende danske arter, dog ikke stærkt allergifremkaldende træer og buske som f.eks. el, hassel, elm og birk. Der kan plantes frugttræer eller -buske på arealerne. Dette kan f.eks. være af arten kirsebær, blomme, solbær, ribs og stikkelsbær.”

§ 5.9

”Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkering skal etableres som privat parkering i tilknytning til den enkelte bolig.”

§ 5.11

”Belysning af vejareal skal ske med ensartede armaturer. Armaturerne skal være vejarmaturer med nedad rettet asymmetrisk lysudsendelse og med lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter. Armaturerne skal være energieffektive og med minimum af lysforurening (dvs. minimum af lys uden for det areal, som ønskes belyst).”

§ 6.3

”Der kan etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) som f.eks. permeable belægninger, regnbede, trug eller render ved den enkelte bolig og langs boligvejen, faskiner og lignende. Disse skal etableres på en trafikikker- og tilgængelighedsmæssig måde. Se bilag A for inspiration.”

§ 9.13

”Det ubebyggede areal inden for delområde 4 må kun anvendes til friareal eller anlæg til håndtering af regnvand. Delområdet skal anlægges, så de ubebyggede arealer, som ikke benyttes til anlæg til håndtering af regnvand, fremstår tilplantet med græs og urter, og beplantes med enkeltstående og/eller grupper af træer og buske af hjemmehørende danske arter, dog ikke stærkt allergifremkaldende træer og buske som f.eks. el, hassel, elm og birk. Der kan plantes frugttræer eller -buske på arealerne. Dette kan f.eks. være af arten kirsebær, blomme, solbær, ribs og stikkelsbær.”

Ændringsforslag Fra

Til

C – på side 3

”Lokalplanen har til formål at muliggøre etableringen af et nyt haveboligområde med opførelse af ca. 16 tæt-lav boliger med tilhørende grønne fælles fri- og opholdsarealer samt at sikre vejadgang til lokalplanområdet fra Sjølund Gade.”

”Lokalplanen har til formål at muliggøre etableringen af et nyt haveboligområde med opførelse af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende grønne fælles fri- og opholdsarealer samt sikre vejadgang til lokalplanområdet fra Sjølund Gade.”

D - på side 32 og 33

Kortbilag 2 og 3 (kortudsnit) fra planforslaget:

Kortbilag 2 og 3 tilrettes til følgende (kortudsnit):



Forvaltningen vurderer, at de ovennævnte ændringsforslag ikke medfører krav om fornyet høring af planforslaget.

*Politiske fokusområder, programmer, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter det politiske program for Plan og Teknik i forhold at skabe gode rammer for livet ved et attraktivt og trygt boligområde, som klimatilpasses og via grønne arealer understøtter biodiversiteten.

*Plankategori*

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

## Bilag

Samlede høringssvar fra den offentlige høring

Lokalplan 1331-12 - Forslag

Skematisk oversigt over høringssvar

## **Punkt 8: Samtykke efter lov om boligforhold § 7**

23/23307

### **Resumé**

Kolding Kommune har modtaget en ansøgning om kommunalbestyrelsens samtykke til, at helårsboligen, Kæmpes Ager 23E, 6580 Vamdrup, tages i brug til midlertidig benyttelse uden bopælspligt.

Det følger af lov om boligforhold, at en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke må anvendes til midlertidig benyttelse.

### **Sagen behandles i**

Plan og Teknik.

### **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalget meddeler samtykke til, at ansøger kan tage helårsboligen, Kæmpes Ager 23E, 6580 Vamdrup, i brug til midlertidig benyttelse uden bopælspligt,

at kompetencen til at meddele samtykke efter lov om boligforhold § 7 delegeres til forvaltningen, så længe der i kommunen er tilstrækkelig med helårsboliger.

### **Beslutning Plan og Teknik den 31-10-2023**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Kolding Kommune har den 29. september 2023 modtaget en ansøgning om kommunalbestyrelsens samtykke til, at rækkehuset med adressen Kæmpes Ager 23E, 6580 Vamdrup, tages i brug til midlertidig benyttelse uden bopælspligt.

Rækkehuset har tidligere været benyttet som helårsbolig og er nu udbudt til salg.

Ansøger har oplyst, at hun er født i Danmark i 1946, tysk gift og bosiddende i Hamborg. Hun og hendes ægtefælle planlægger permanent at flytte til Kolding Kommune.

Det følger af lov om boligforhold § 7, at en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke må anvendes til midlertidig benyttelse. Det er i § 8, stk. 2, bestemt, at hvis boligen er ledig, kan kommunen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen. Har kommunen nægtet samtykke, kan ejeren anmode kommunen om, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses samtykket for meddelt.

Det følger af således § 8, stk. 2, at kommunalbestyrelsen alene må lægge vægt på om boligens fortsatte anvendelse om helårsbolig er nødvendig af hensyn til boligsøgende i kommunen.

I Kolding Kommune er der ikke mangel på helårsboliger til udlejning.

På det grundlag, og så længe der i kommunen er tilstrækkelig med helårsboliger til udlejning, anbefaler forvaltningen, at kompetencen til at meddele samtykke efter lov om boligforhold § 7 delegeres fra Plan og Teknik til forvaltningen.

Samme ansøger har tidligere har fået samtykke til at anvende ejendommen Christiansmindeparken 22, Vonsild, i medfør af lov om boligforhold § 7, men da tilladelsen blev givet, var boligen solgt til anden side.

## Punkt 9: Skema B til 27 almene familieboliger på Kløvkær, AAB

23/22683

### Resumé

Kolding Byråd godkendte den 29. juni 2021 skema A for 27 familieboliger på Kløvkærvej 1 og Overbyvej 8C, Kolding. AAB Kolding ved Bovia fremsender nu skema B til godkendelse.

### Sagen behandles i

Plan og Teknik  
Økonomi og Strategi  
Byrådet.

### Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at skema B godkendes med en anskaffelsessum på 63,632 mio. kr., hvor den kommunale grundkapitaludgift udgør 6,36 mio. kr.

at Kommunen yder kommunal garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi.

### Beslutning Plan og Teknik den 31-10-2023

Forslaget indstilles til godkendelse.

### Sagsfremstilling

Kolding Byråd godkendte den 29. juni 2021 skema A med en samlet anskaffelsessum på 58,6 mio. kr. til 27 familieboliger.

Boligerne kommer til at ligge på Kløvkærvej 1 og Overbyvej 8C i Kolding - matr.nr. 13 ca og 13 gv, Seest By, Seest.



*Kort over placering i Kolding Kommune*

Siden godkendelsen har projektet været i licitation, og Bovia fremsender skema B med en samlet anskaffelsessum på 63,632 mio. kr., som også svarer til fuld udnyttelse af rammebeløbet for 2023.

AAB Kolding opfører 27 boliger, som fordeler sig med 8 boliger med 2-3 værelser på 83,5 m<sup>2</sup>, 12 boliger med 3-4 værelser på 97 m<sup>2</sup> og 7 boliger med 4-5 værelser på 112,5 m<sup>2</sup>.

Huslejen anslås til 1.010 kr./m<sup>2</sup> ekskl. el, vand og varme.

Der opføres 6 bygninger i to plan med sort metalbeklædning på 1. salen og lyse mursten i stueplan. Til boligerne er der sydvendte afskærmede altaner/terrasser.

Der har bl.a. i licitationen været fokus på et så højt bæredygtigt niveau som muligt i projektet. Der er gjort synlige tiltag for et så lavt CO2-aftryk som muligt, og byggeriet beskrives som at kunne leve op til DGNB-certificeringens krav, uden det dog bliver certificeret. For landskaberne/udearealerne sker der bl.a. mindst mulig terrænregulering, der laves permeabel belægning ved parkering, regnvandsgrøfter og størst mulige arealer udlægges til ”vild med vilje”.

Grunden sælges af Kolding Kommune, og boligselskabet overtager grunden 14 dage efter skema B er godkendt.

Udgiftsfordelingen for projektet ser ud som følger:

Udgiftstype	Beløb i mio. kr.
Grundudgifter	7,326
Entrepriseudgifter	49,041
Omkostninger	6,257
Gebyrer til off. myndigheder	1,008
Samlet anskaffelsessum	63,632

#### *Finansiering*

Byggeriet finansieres ved optag af 55,996 mio. kr. i støttede lån, 6,363 mio. kr. kommunal grundkapital og 1,273 mio. kr. i beboerindskud.

Projektets samlede sum er fra skema A til skema B steget med ca. 5 mio. kr., og grundkapitalen forøges fra 5,86 mio. kr. til 6,36 mio. kr.

Det forventes, at grundkapitaludgiften forfalder i 2023, hvor udgiften i forvejen er reserveret, og derfor kan holdes inden for budgettet.

Bovia oplyser, at de igangsætter byggearbejderne umiddelbart efter godkendelsen og forventer at tage byggeriet i brug i juni 2025.

#### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

# Punkt 10: Omfattende ledningsarbejder på Fynsvej

23/23632

## Resumé

Som led i den grønne omstilling, og for at styrke forsyningssikkerheden, anlægger TVIS en ny fjernvarmetransmissionsledning på Fynsvej. Dette gøres for at sikre fjernvarme til bl.a. industriområdet Kokbjerg og til byerne Almind og Vester Nebel. Arbejdet kommer samlet til at vare ca. 6 måneder, og Fynsvej vil være delvist spærret i forbindelse med anlægsarbejderne.

Projektet indebærer, at der skal foretages en såkaldt anbringning, hvor TVIS kobler den nye rørledning på det eksisterende fjernvarmenet. Særligt arbejderne med anbringningen, der tager ca. 3 uger, og skal udføres på Fynsvej ved Sjællandsvej, vil få stor indvirkning på trafikken. Derfor stilles der krav om, at anbringningen skal udføres i løbet af industriferien i juli 2024.

## Sagen behandles i

Plan og Teknik.

## Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at det tages til efterretning, at arbejdet med anbringningen skal udføres i løbet af industriferien i juli 2024.

## Beslutning Plan og Teknik den 31-10-2023

Taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

Der skal anlægges en ny fjernvarmetransmissionsledning fra Fynsvej ved Sjællandsvej til Kokbjerg. Transmissionsledningen vil efterfølgende bl.a. betjene Almind, Vester Nebel, Lilballe og Bramdrupdam Nord.

Ledningen bliver koblet på det eksisterende ledningsnet på Fynsvej ved Sjællandsvej, hvorfra den bliver ført op langs Fynsvej, ad Nørreskovgårdsvej, under motorvejen, ad Petersmindevej og op til Kokbjerg. Etablering af transmissionsledningen langs vejene vil tage ca. et halvt år, og forløbe fra årsskiftet 2023/2024.



*Trace for den nye transmissionsledning. Den røde linje viser transmissionsledningen, og den blå cirkel markerer området, hvor der skal foretages en anbringning.*

I forbindelse med arbejdet skal der foretages en anbringning på Fynsvej, hvor den nye ledning kobles på det eksisterende ledningsnet. Anbringningen vurderes som det mest indgribende arbejde, der skal foretages i forbindelse med den nye transmissionsledning.

Arbejdet med anbringningen forventes at vare i ca. 3 uger og nødvendiggør, at begge kørespor i sydgående retning spærres. Trafikken opretholdes i begge retninger ved at inddrage ét af sporene i nordgående retning til den sydgående trafik, som

ledes over midterhellen, der adskiller køresporene.

Trafikmængderne er størst på denne del af Fynsvej, og anbringningen sker kun ca. 500 meter fra det signalregulerede kryds Fynsvej/Jens Holms Vej. I det typiske hverdagsdøgn færdes der ca. 31.000 køretøjer i alt på strækningen, og i ferieperioderne reduceres dette med ca. 7.000 køretøjer i hverdagsdøgnet.

På grund af disse trafikmængder bør arbejdet med anbringningen så vidt muligt ske i ferieperioder – dvs. enten i forbindelse med påskedagene eller sommerferieugerne. Forskellen på de to ferieperioder er, at trafikken i påskeugen kun delvist kan betegnes som ferietrafik, med ferietrafik i påskedagene og i de resterende dage den almindelige trafikmængde, der kører på Fynsvej. I sommerferieugerne vil alle uger være med ferietrafik.

I forbindelse med planlægningen af arbejdet, har TVIS fået en rådgiver til at vurdere på de trafikale gener, som anbringningen vil medføre. De har analyseret på forskellene i spidstimerne på henholdsvis en feriedag og en almindelig hverdag. Dette er belyst med kølængder i nedenstående tabeller.

Almindelig hverdag	Kølængde (meter)	Kølængde (meter)
	Morgenspidstimer	Eftermiddagsspidstimer

Nord for anbringningen	2.000	1.800
------------------------	-------	-------

Syd for anbringningen	650	1.200
-----------------------	-----	-------

Friedag	Kølængde (meter)	Kølængde (meter)
	Morgenspidstimer	Eftermiddagsspidstimer

Nord for anbringningen	200	250
------------------------	-----	-----

Syd for anbringningen	200	550
-----------------------	-----	-----

Af tabellerne fremgår det, at der er markant mindre belastning af trafikken ved at foretage anbringningen i en ferieperiode. De kølængder, der estimeres i ferieperioder, vil nogenlunde svare til den normale trafik på Fynsvej i dag. Det bemærkes, at kølængden i alle tilfælde, undtaget om morgen i feriedagene, vil sprede sig igennem krydset Fynsvej/Jens Holms Vej (syd for anbringningen).

I forbindelse med anbringningen på Fynsvej forventes det, at nogle trafikanter vil søge ud på alternative ruter. Dog findes der ikke reelle omkørselsveje, som forvaltningen kan henvise til i forbindelse med arbejdet, da der ikke er veje i området, som kan håndtere de trafikmængder, der flyttes, eller hvor kapaciteten ikke er opbrugt i myldretiden i forvejen.

Alternativet til Fynsvej er Vejlevej, som særligt i myldretidsperioder er hårdt belastet i forvejen. Det forventes dog, at nogle vil benytte sig af Vejlevej samt, at nogle bilister formegentligt vil blive på motorvejen og benytte sig af andre indfaldsveje til Kolding.

Helt generelt vil proppen, der skabes på en almindelig hverdag, brede sig længere ud på særligt ringvejen og Vejlevej, end hvis arbejdet bliver foretaget i en ferieperiode.

TVIS har oplyst tidsplaner for varmeleverance til TREFOR. Hvis der kan arbejdes i forbindelse med påskedagene, vil der kunne foretages en varmeleverance til TREFOR fra den 5. juli 2024. Hvis arbejdet derimod skal foretages i sommerferieugerne, vil varmeleverancen i stedet finde sted fra den 21. august 2024.

TREFOR oplyser, at fjernvarmeleverance til Almind og senere Vester Nebel samt erhvervsområdet i Bramdrupdam og Lilleballe idriftsættes i fjerde kvartal 2023 med midlertidig forsyning fra det eksisterende fjernvarmenet på Venusvej.

TREFOR oplyser, at i takt med øget kundetilslutning øges varmebehovet også, og de forventer, at varmekapaciteten via Venusvej er fuldt udnyttet i løbet af første kvartal af 2024. Det betyder, at varmebehov derudover skal dækkes af alternative varmekilder, indtil transmissionsledningen er sat i drift.

I nedenstående tabel opsummeres fordelene og ulemperne ved, hvorvidt anbringningen foretages i påskedagene eller sommerferieugerne.

## Påske

### Fordele:

- Varmeleverancen til TREFOR kan sikres inden varmesæsonen for alvor går i gang.
- Bemanningen er større, hvilket betyder, at der vil være en bedre håndtering af potentielle uforudsete problematikker. Dog er der helt lukket i helligdagene.

### Ulemper:

- Størstedelen af arbejdet vil foregå i perioder med almindelig hverdagstrafik.
- Markant større kølængder på Fynsvej, hvilket resulterer i længere transporttid.
- Risiko for, at kødannelser vil sprede sig til Vejlevej og længere ud ad ringvejssystemet.
- Påvirkning på mange trafikanters dagligdag.

## Sommerferie

### Fordele:

- Markant mindre trafikale gener.
- De forsinkelser, kølængder og gener, som vejarbejdet forårsager, vil være mere lokal omkring selve afspærringen.
- Hele arbejdet kan foretages i ferien, og derved påvirker arbejdet mindst mulige trafikanter.
- 

### Ulemper:

- Der er risiko for, at det kan blive nødvendigt med alternative varmekilder for at betjene varmebehovet i en periode.
- Bemanningen er mindre – svære at håndtere uforudsete problematikker.

På baggrund af den samlede vurdering af fordele og ulemper foreslår By- og Udviklingsforvaltningen, at anbringningen skal foregå i sommerferieugerne.

I forbindelse med etableringen af den nye transmissionsledning bliver der udarbejdet en kommunikationsplan og informeret grundigt om hele anlægsarbejdet, der vil påvirke trafikken på Fynsvej i ca. et halvt år. Kommunikationsarbejdet vil foregå i tæt samarbejde med TVIS.

## **Punkt 11: Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter**

### **Resumé**

Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.

### **Sagen behandles i**

Plan og Teknik.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

### **Beslutning Plan og Teknik den 31-10-2023**

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 12: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan og Teknik.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning Plan og Teknik den 31-10-2023**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Bilag**

Sydtrafiks budgetopfølgning nr. 2 2023

Orientering om statslig screening af arealer til energiparker

# **Punkt 13: Orientering fra formanden**

## **Resumé**

Orientering fra formanden.

## **Sagen behandles i**

Plan og Teknik.

## **Beslutning Plan og Teknik den 31-10-2023**

Formanden orienterede om:

- Ændringer i mødeplan 2024  
Mødet 11. juni 2024 flyttes til 10. juni 2024, kl. 7.30-11.30  
Mødet 10. december 2024 flyttes til kl. 12.00-16.00
- Stormfloden 20.-21. oktober 2023  
Ros til medarbejderne, spørgsmål til konsekvenserne, opmærksomhed på evalueringen
- Inhabilitet i forhold til selskabsgørelsen af affaldsområdet  
Spørgsmålet om inhabilitet bør drøftes af byrådet

## **Punkt 14: Underskriftsark**

### **Resumé**

Udvalget skal godkende referatet.

Dette gøres ved, at hvert medlem, der har deltaget i mødet, underskriver ved at trykke på ”Godkendt” i sagen Underskriftsark.

### **Sagen behandles i**

Plan og Teknik.