

REFERAT Fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 05-03-2019

Mødedato Tirsdag d. 05. marts 2019 kl. 07:45

Mødested Kantine Syd

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

Indholdsfortegnelse

Byudviklingspotentialer i Kolding nord.....	3
---	---

Punkt 1: Byudviklingspotentialer i Kolding nord

18/27197

Resumé

Forvaltningerne har udarbejdet en potentialeanalyse for byudvikling i Kolding nord

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Plan- Bolig- og Miljøudvalget

Forslag

Kommunaldirektøren og By- og Udviklingsdirektøren foreslår,

at der arbejdes videre med at konkretisere udviklingsmulighederne i den nordlige del af Kolding,

at der arbejdes videre med at udvikle arealerne på nordsiden af Drejensvej, som hidtil har været udlagt til golfbane, til boligudvikling,

at der arbejdes videre med at kortlægge behovet for infrastrukturudbygninger i den nordlige del af Kolding – herunder i sammenhæng planerne om en omfartsvej nord om Nr. Bjert og de infrastrukturudbygninger, der er forudsat ved den langsigtede udvikling af Kolding Havn,

at det principgodkendes, at forvaltningerne går i dialog med private investorer med henblik på at afsøge muligheden for et udbud af et større sammenhængende areal.

Beslutning Fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 05-03-2019

Godkendt, idet forvaltningen pålægges at belyse behovet for skoler, daginstitutioner samt kollektiv trafik.

Sagsfremstilling

De seneste år har der været fokus på byudviklingen Dalby-Vonsild samt fortætning og omdannelse i eksisterende bymidte.

I forhold til den nordlige del af Kolding by, er der gennemført planlægning for de sidste arealer, som er udlagt til boligudvikling i kommuneplanen. Derfor er der i den kommende planstrategi, også peget på, at der skal arbejdes med at afdække potentialerne for udvikling af Kolding mod nord.

Som første step har Centralforvaltningen og By og Udviklingsforvaltningen i samarbejde gennemført en undersøgelse af byudviklingsmulighederne i et større område fra Bramdrupdam i vest, via Nr. Bjert og over mod Eltang, og inklusiv Drejens-halvøen.

Undersøgelsen har karakter af en overordnet screening for at kortlægge potentialer i udbygningsmuligheder, herunder ift. følgende parametre:

1. Bindinger i området som fx fredskov og andre fredninger, naturudpegninger, landskaber, støjkonsekvenszoner (veje og jernbane) samt evt. ledningsnet.
2. Kobling til overordnet vejnet, vejadgang til og mulig trafikal infrastruktur i området.
3. Overordnet vurdering af rummelighed i delområder.
4. Indledende oplæg til udbygningsetaper.

Udviklingsarealer nord for Drejensvej

Der er i kommuneplanen udlagt arealer til en eventuel kommende golfbane på nordsiden af Drejensvej. Det har i efteråret 2018 været dialog med Kolding Golfklub om en eventuel interesse for at udflytte golfbanen jævnfør de planer, der har været fremme for år tilbage.

Tilbage meldingen fra Kolding Golfklub er, at de ikke er interesserede i at udflytte golfbanen fra området ved Kolding Storcenter. På den baggrund – og da forvaltningen vurderer, at arealerne nord for Drejensvej indeholder et stort udviklingspotentiale - foreslår forvaltningen at det er relevant at bringe arealerne i spil til boligudvikling. Der har allerede været tilkendegivet interesse fra private udviklers side vedrørende udvikling af det pågældende areal til boligudvikling.

Privat udvikling af arealer til boligudvikling

Som en del af undersøgelsen, har Centralforvaltningen og By og Udviklingsforvaltningen i samarbejde afdækket investorperspektiver på kommunens foreløbige analyser og overvejelser om byudvikling og infrastrukturel sammenhæng.

Idet kommunen jf. politisk beslutning i efteråret 2018 har prioriteret at byggemodne og udbyde grunde og storparceller i kommunens mindre byer og idet der arbejdes med store infrastrukturelle projekter, udfordres kommunes økonomi til byggemodning samtidig med at anlægsloftet sætter begrænsninger for udviklingshastighed. Derfor kan en strategi til gavn for kommunens samlede vækst være, at en større privat udvikler byggemodner arealer til boligformål i de områder, hvor der for dem kan opnås en tilfredsstillende business case, så der ikke sker en utilsigtet opbremsning i muligheder for bosætning.

Erfaring fra tidlig markedsdialog er, at en tilfredsstillende business case fordrer udbud af store arealer sådan at teknisk infrastruktur såsom veje, afvanding mv. kan indeholdes. Vi har efter en konkret dialog med en potentiel investor konstateret, at der fra investormarkedet er interesse for langsigtede projekter med større kapacitet, hvor der kan etableres en samlet identitet for et område. Herfra er ligeledes fokus på at kommunen skal gøre sig bevidst om intern konkurrence mellem udviklingsområder. Sådan at byudviklingsområder ikke konkurrerer mod hinanden, men kommer løbende efter hinanden. Forvaltningerne søger en principiel godkendelse af, at der arbejdes videre med et forsøg på at udbyde et stort areal nord for Kolding.

Forvaltningen vil på mødet præsentere analyse og uddybe investorperspektiver.