

REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 29-01-2020

Mødedato Onsdag d. 29. januar 2020 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Birgitte Kragh, Molle Lykke Nielsen, Benny Dall, Eea Haldan Vestergaard, Hans Holmer, Jakob Ville, Jesper Elkjær, Poul Erik Jensen, Simon Rømer (Fravær)

Indholdsfortegnelse

Temaorientering: Solcelleparker.....	3
Forslag om genoptagelse af planlægningsarbejdet for opstilling af vindmøller i Kolding Kommune.	4
Forskrift for støvende og støjende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter.....	6
Ordensreglement ved badebroen, Fjordvej 120, Strandhuse.....	8
Kommunal garantistillelse på restfinansiering af Naturpark Lillebælts projekt Bælt i Balance.....	10
Synopsis for Lokalplan 1011-12 ved Violvej.....	11
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0212-13, Ved Stadionvej - et etageboligområde samt kommun	16
Fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg 51, Rema 1000 i Agtrup.....	21
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1218-13 Ved Hvidkærgårdsvej, nord - et haveboligområde me	24
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0814-13 Ved Holbergsvej med tilhørende kommuneplantillæg	31
Godkendelse af erhvervelse af ubebygget grund, afdeling 130, Mølleparken, Alfabo.....	34
Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.....	36
Orienteringspunkter.....	37
Orientering fra formanden.....	38

Punkt 1: Temaorientering: Solcelleparker

17/22369

Resumé

Temaorientering vedrørende solcelleparker set i en VE kontekst.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at temaet drøftes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Drøftet.

Fraværende:

Simon Rømer

Sagsfremstilling

Ole-Sten Lyse, BeGreen, holder et oplæg for udvalget om solcelleparkers rolle set i forhold til den grønne omstilling vi i Danmark ønsker os. Er solcelleparker en bedre løsning end andre VE løsninger og hvilke tanker gøres om lagring af el? Ole-Sten Lyse vil herunder også komme ind på BeGreens tanker om konkrete projektmuligheder i Kolding Kommune.

Punkt 2: Forslag om genoptagelse af planlægningsarbejdet for opstilling af vindmøller i Kolding Kommune

18/362

Resumé

Benny Dall (Ø) har på vegne af Enhedslisten fremskrevet med et forslag om, at Kolding Kommune genoptager planlægningsarbejdet for opstilling af vindmøller i kommunen.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter det af Benny Dall (Ø) fremsatte forslag.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Drøftet.

Udvalget tilkendegav at vindenergi skal indgå i den fremtidige VE-planlægning. Desuden ønsker udvalget at dagsordenssætte temaet om vindenergi på et kommende udvalgsmøde inden byrådsseminaret i april, hvorefter der kan tages endelig stilling i forlængelse af byrådsseminaret.

Fraværende:

Simon Rømer

Sagsfremstilling

Baggrund:

Medlem af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget Benny Dall (Ø) har på vegne af Enhedslisten anmodet om, at følgende punkt optages på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets dagsorden:

”Forslag:

Kolding Kommune genoptager planlægningsarbejdet for opstilling af vindmøller i kommunen.

- *at vindmølleplanen fra 2013 annulleres, og der foretages en ny analyse for udpegning af vindmølleområder;*
- *at arbejdet etapeopdeles således at muligheder for opstilling af vindmøller i industriområder udføres frem til slutningen af 2020, hvor der fremsættes forslag til endelig vedtagelse af plan herfor;*
- *at arbejdet med udpegning af øvrige opstillingsområder løber frem til slutningen af 2021, hvor der fremsættes forslag til endelig vedtagelse af plan herfor.*

Baggrund for forslaget:

Planlægningsarbejdet for etablering af vindenergi i Kolding Kommune blev indstillet i 2013, med henvisning til at vindmøllers lavfrekvente støj eventuelt kunne være sundhedsskadeligt.

Efterfølgende er det gennem flere ministerielle rapporter blevet påvist at den lavfrekvente støj ikke kan påvises at have den frygtede indvirkning på omkringboende.

Det kan derfor konkluderes at grundlaget for standsning af planlægningsarbejdet ikke længere er til stede.

Siden 2013 er der ydermere sket en betydelig udvikling inden for vindenergi, hvorfor det er Enhedslistens opfattelse at planlægningsarbejdet forud for 2013 ikke længere er tidsvarende. Samtidig betyder regeringens netop vedtagne klimalov at etablering af vedvarende energianlæg, især vindenergi, men også solenergi, må have høj prioritering i kommunernes energistrategi.

Vi foreslår derfor at planlægningsarbejdet genoptages, således at der sker en ny udpegning af mulige etableringsområder for vindenergi.

Det er et omfattende arbejde hvorfor vi foreslår at arbejdet etapeopdeles som angivet i forslaget, således at der vedtages to planer; en for opstilling i industriområder, og en for opstilling i beboelsesområder.

Planen for opstilling i industriområder fremmes idet den er i tråd med udvalgets netop trufne forslag om indgåelse af CO2 partnerskaber.”

Forvaltningens bemærkninger:

By- og Udviklingsforvaltningen oplyser, at det er planlagt, at byrådsseminaret i april 2020 skal handle om VE-anlæg, hvor det er tanken, at Byrådet skal have en status vedrørende VE-anlæg (vindmøller, solcelleanlæg, biogasanlæg m.v.) og drøfte strategi, planlægning m.v.

Forvaltningen foreslår, at en nærmere beslutning afventer byrådsseminaret.

Punkt 3: Forskrift for støvende og støjende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter

18/25618

Resumé

Støvende, støjende og vibrerende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter f.eks. facaderens, nedrivning, nedramning af spuns mv. skal i dag anmeldes til kommunens miljømyndighed.

I den foreslåede ”Forskrift for støvende og støjende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter”, fastsættes miljøkrav til de midlertidige bygge- og anlægsarbejder.

Det betyder, at bygge- og anlægsvirksomheder, der udfører midlertidige aktiviteter, der kan holde sig inden for forskriftens bestemmelser ikke længere skal anmelde aktiviteten til kommunen.

Hvis et bygge- og anlægsarbejde kræver, at der afviges fra forskriften, skal der søges dispensation.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og Udviklingsdirektøren foreslår,

at ”Forskrift for støvende og støjende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter”, vedtages,

at forskriften evalueres efter 1 år.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Godkendt.

Fraværende:

Simon Rømer

Sagsfremstilling

Bygge- og anlægsaktiviteter kan ofte påvirke miljøet i omgivelserne og virke generende for naboer til arbejdet i form af støv, støj og vibrationer.

Støvende og støjende midlertidige aktiviteter skal iht. miljøaktivitetsbekendtgørelsen anmeldes til kommunen.

Forvaltningen har tidligere udarbejdet retningslinjer for arbejdets udførelse, som bygherre orienteres om, når der kvitteres for anmeldelsen.

Bekendtgørelsen giver dog mulighed for at kommunen kan vedtage en forskrift, der fastlægger de miljøkrav, der skal overholdes ved midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter. I forskriften bliver de retningslinjer, der har været anvendt hidtil fastlagt som gældende bestemmelser. Det betyder desuden, at aktiviteterne ikke længere skal anmeldes til kommunen.

I forskriften fastsættes krav om forholdsregler for at minimere støv, støj og vibrationer. Det fastsættes at støvende, støjende og vibrerende arbejde kun må udføres i dagperioden mandag til fredag i tidsrummet 7-18 og lørdag 7-14 samt at særligt støjende arbejde som fx spunsning kun må udføres mandag til fredag i tidsrummet 8-17.

Berørte naboer skal orienteres om tidsrummet for, hvornår arbejdet udføres senest en uge før start.

Hvis et bygge- og anlægsarbejde ikke kan udføres inden for bestemmelserne i forskriften kan der søges og i særlige tilfælde gives dispensation fx hvis hensynet til sikkerhed, trafikale forhold eller andet taler for det.

Forskriften vil blive annonceret og lagt på kommunens hjemmeside, og der vil blive henvist til den i forbindelse med meddelelse af nedrivnings- og byggetilladelser.

Det forventes, at vedtagelse af miljøkravene i forskriften vil medføre en ressourcebesparelse i forvaltningen, da alle midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter ikke længere vil skulle anmeldes og sagsbehandles. Tilsvarende vil det også lette processen og være ressourcebesparende for de bygge- og anlægsvirksomheder, der udfører midlertidige bygge- og anlægsarbejder.

Forvaltningen modtager ca. 100 anmeldelser om midlertidige bygge- og anlægsarbejder om året. Fremadrettet vil det kun være dispensationssager, hvor arbejdet ikke kan udføres inden for forskriftens rammer, der skal sagsbehandles.

Hvis en midlertidig bygge- og anlægsaktivitet giver anledning til klager fra naboer vil sagsgangen også blive hurtigere og mindre tidskrævende, da de miljøkrav bygherren skal overholde allerede er fastsat i forskriften og kan håndhæves direkte. Der skal ikke først fastsættes miljøkrav via påbud med varsel, partshøring mv.

Indholdet og effekten af forskriften vil blive evalueret efter et år, og forskriften efterfølgende tilpasset, hvis der er behov for det.

Bilag

Forskrift for midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter

Punkt 4: Ordensreglement ved badebroen, Fjordvej 120, Strandhuse

17/8850

Resumé

Udfordringer med støj fra især musik gør, at By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at politiet søges om tilladelse til en forsøgsordning i 2020 med et forbud mod støjende aktiviteter/unødig støj ved badebroen og området omkring badebroen fra kl. 22.00, dog fredag og lørdag fra kl. 23.00, ligesom ordensreglementet udvides til også at gælde på p-pladsen.

Sagen behandles i

Teknik- og Klimaudvalget, Plan-, Bolig- og Miljøudvalget (orientering).

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at politiet søges om tilladelse til et forbud mod støjende aktiviteter/unødig støj ved badebroen, stranden og p-pladsen, gældende fra kl. 22.00, dog fredag og lørdag fra kl. 23.00. Forbuddet vil være en forsøgsordning i 2020, der evalueres i efteråret 2020,

at ordensreglementet udvides til også at gælde på p-pladsen.

Beslutning Teknik- og Klimaudvalget den 15-01-2020

Forslaget blev godkendt med den præcisering, at forbud mod støjende aktiviteter - herunder støjende musik - gælder frem til kl. 07.00.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Taget til efterretning.

Fraværende:

Simon Rømer

Sagsfremstilling

I sommermånederne (især maj og juni) oplever naboer til badebroen tiltagende støj fra brugere af badebroen.

Ofte er der tale om unge mennesker, der samles om aftenen for at være sammen og hygge sig. I de sidste par år og især i 2019, har naboerne oplevet stigende problemer med støj. Det er især musik fra trådløse højttalere og store soundbokse, der er et problem.

Områdets specielle topografi gør, at støj fra badebroen transporteres langt væk og også er generende i f.eks. Terrasparken, som ligger højt i terrænet.

I bilag 1 er det eksisterende ordensreglement fra 2017 vedlagt. Ordensreglementet foreslås udvidet til også at gælde på p-pladsen og forbuddet ændres til at være gældende fra kl. 22.00, dog fredag og lørdag fra kl. 23.00, hvis politiet giver tilladelse til det.

På et møde mellem naboer, brugere, politi, SSP, lokalråd og unge fra Lyshøjskolen blev det besluttet at udvide skiltningen med et skilt, der henvender sig lidt mere til de unge mennesker. Et forslag til dette skilt er vedlagt i bilag 2.

Af andre tiltag, der blev drøftet på mødet, kan nævnes:

- Lyshøjskolen sender til foråret 2020 brev til forældre om at tage en snak med deres børn om støjproblemerne.
- Ungdomsskolen laver opslag på Instagram og Snapchat om, at man skal tænke sig om med sin adfærd, så man ikke generer omgivelserne.
- Politiet laver lignende opslag på Twitter, dog henvendt til forældrene.
- Der har været afholdt møde med Natteravnene, som har resulteret i, at der er startet en gruppe Natteravne op i området.

Bilag

Ordensreglement badebroen.pdf

Punkt 5: Kommunal garantistillelse på restfinansiering af Naturpark Lillebælts projekt Bælt i Balance

18/19832

Resumé

Naturpark Lillebælt har fået tilsagn fra to store fonde om fondsfinansiering af projekt Bælt i Balance. De to fonde har imidlertid meddelt, at naturparken ikke må gå i gang med projektet før end, der er fuld finansiering. Der resterer finansiering på 3 mio. kr. før dette er nået. Ved at samarbejdets tre kommuner giver tilsagn over for fondene om kommunal garantistillelse med en 1/3 hver af det resterende beløb, kan naturparken gå i gang med projektet nu. Naturparken har søgt en tredje fond om det resterende beløb, men har endnu ikke fået tilsagn herfra. Naturparken vil arbejde målrettet for den resterende fondsfinansiering, så garantien kommer kun i spil, hvis naturparken mod forventning ikke opnår dette.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der gives tilsagn om kommunal garanti på 1 mio. kr. til projekt Bælt i Balance under forudsætning af, at Middelfart og Fredericia kommuner giver tilsvarende tilsagn om garanti,

at såfremt garantien kommer til udbetaling, finansieres denne indenfor budgettet for Miljøpolitik.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Simon Rømer

Sagsfremstilling

Naturpark Lillebælt har sammen med projekt Bælt i Balances forskellige samarbejdspartnerne tilbage i 2018 sendt ansøgninger til en række fonde om fondsfinansiering af projektet.

Der er søgt midler til at skabe forbedringer i vores havmiljø, som f. eks. udlæg af stenrev, fiskereservater, biohuts til fiskeyngel, og til forskning i effekterne af disse forbedrings tiltag. Desuden er der søgt midler til at formidle havmiljøet og de konkrete forbedringer og forskning der foretages fx ved undervandskamera, webløsninger, mere indbydende faciliteter langs kysten og klassesæt til skolebørn. Naturpark Lillebælts tre kommuner har i 2018 politisk godkendt projektet og har afsat ressourcer til medfinansiering. Projektet taler godt ind i det fornyede fokus på biodiversitet og på manglende torsk og fladfisk som ses i pressen.

Projektet har et samlet budget på 35 mio. kr. og løber over 5 år. De tre kommuner i Naturpark Lillebælt har afsat 15 mio. kr. til medfinansiering i form af medarbejdertimer, administration og penge til fondsmoms. De to fonde har bevilliget støtte til projektet for i alt 17,1 mio. kr. Der er derudover søgt 3 mio. kr. ved en tredje fond.

Naturparkens udfordring er, at fondene står fast på, at der skal være fuld finansiering af hele projektet, før vi kan gå i gang med projektet. Det har medført frustration blandt projektets samarbejdspartnere over ikke at kunne komme i gang med projektet. Det drejer sig bl.a. om erhvervsfiskere, lystfiskere, forskere, skoler og gymnasier. Naturparken vurderer, at der er risiko for, at nogle af projektpartnerne trækker sig fra projektet.

Udfordringen kan løses ved, at kommunerne over for fondene garanterer for de resterende 3 mio. kr. Naturpark Lillebælt vil arbejde målrettet for fondsfinansiering og kun, hvis vi mod forventning ikke opnår fondsfinansiering, vil garantien komme i brug. Design og byggeri af den flydende platform, som de 3 mio. kr. skal bruges til, vil ifølge tidsplanen skulle begynde i 2022, hvilket giver god tid til at søge fondsfinansiering. Skulle garantien eller dele af denne komme til udbetaling vil den blive finansieret af Miljøpolitikens budget det pågældende år.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet

Punkt 6: Synopsis for Lokalplan 1011-12 ved Violvej

19/928

Resumé

Ejeren af området ved Violvej har fremsendt opdateret projekt. Projektet er blevet bearbejdet med afsæt i Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets beslutning den 30 januar 2019.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg,

at bebyggelsens omfang reduceres, således at der er balance imellem antallet af boliger, p-pladser og udearealer.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Godkendt.

Fraværende:

Simon Rømer

Sagsfremstilling

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

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

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

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 30 januar 2019, at der kunne arbejdes videre med projektet, men at forvaltningen skulle gå i fornyet dialog med udvikler med det formål

- at reducere bebyggelsen
- at rykke bebyggelsen længere mod øst af hensyn til hytte byen
- at fastholde fredskoven som bynært grønt område – ikke til placering af boliger

Udvalget præciserede samtidigt, at der max. kan opføres fire tårne.

Forvaltningen har været i dialog med ejeren, og ejer har på den baggrund fremsendt et revideret projekt.

Beliggenhed

Projektet er beliggende ved Violvej. Lokalplanområdet udgøres af matriklerne 13h, 13k og 13n og omfatter en grund på ca. 19.700 m².

De eksisterende boliger i området huses i 13 boligblokke i tre stænger, omkranset af færdsels-parkerings- og fælles opholdsarealer. Arealet udgør 6.068 m² i 137 boliger på mellem 41 og 82 m². Bebyggelsen er udført som klassisk dansk boligbebyggelse i gule teglsten.



Planforhold

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

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

Opdateret projekt

Det reviderede projekts grundlæggende idé er, at to nye høje bygninger placeres på skråningen ned mod fredskoven, hvor de markerer skråningens kant og udnytter terrænet til at bygge ind i skråningen. Hermed opnås to bygninger, der fremstår i 9 og 10 etager mod nord og 7 og 8 etager mod syd ved adgangsarealet fra den eksisterende bebyggelse.

Den del af bebyggelsen, som fra syd ligger under terræn, vil blive anvendt til sekundære formål som fællesrum, vaskekælder, cykelkælder, depotrum, teknik mv. Hermed sikres det, at alle boligarealer er velbelyste.

Bygningerne vil fra nord have en højde på ca. 33 m fra terræn, mens højden mod syd vil være ca. 26 m fra terræn. De to bygninger tænkes indrettet med 6 mindre lejligheder pr. ordinær etage omkring trappe- og elevatortrum.

Den eksisterende villa på matr. 15ak tænkes nedrevet for at give plads til en tilkørsel til området fra Kløvervej.



Revideret projekt oprindelig projekt

Forvaltningens bemærkninger

Det reviderede projekt er ændret, så der ikke er byggeri i fredsskoven og bebyggelsen er placeret længere mod øst, så der vises hensyn til hytte byen.

Afstanden til hyttebyen vil være 45 m. og forvaltningen vurderer, at afstanden betyder, at der er taget tilstrækkeligt hensyn til hyttebyen.

Begge dele er i overensstemmelse med udvalgets beslutning den 30. januar 2019.

Ejer har valgt at fastholde, at det samlede antal boliger i projektet er ca. 90. Det samlede antal m² er ca. 6.000 m², som ligeledes svarer til det oprindelige projekt.

I det tidligere projekt var der skitseret seks boligårne på 4-8 etager, som parvis var forbundet af en centralt placeret trappe/elevatoropgang. Boligtårnene var hver indrettet med tre lejligheder på hver etage.

Det reviderede projektet fremstår som to boligårne i 7-10 etager, som indeholder en centralt placeret trappe/elevatoropgang, samt seks lejligheder på hver etage. Fodafttrykket af disse to årne er derfor forholdsvis stort.

Arkitektur

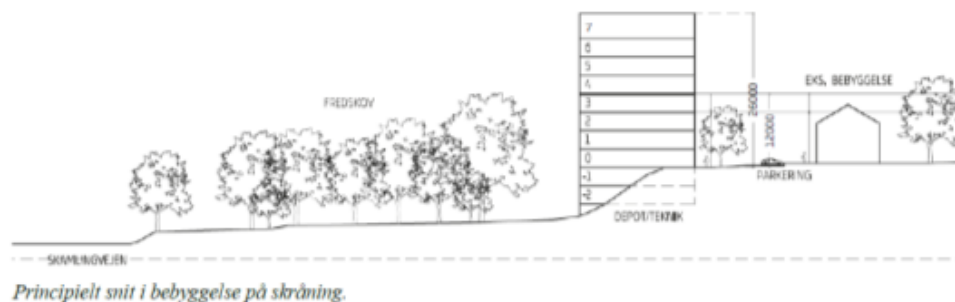
Bygherre har udarbejdet forslag til udformning og arkitektur for byggeriet. Ifølge bygherre vil bebyggelsen blive udført med en nutidig arkitektur i traditionelle materialer som beton, tegl, træ og metalbeklædning, der vil tilføre området identitet.

Det er forvaltningens vurdering, at selve materialevalget og udformningen, hvor der arbejdes med varierede højder giver en god karakter og et dynamisk byggeri.

I forhold til selve omfanget og fodafttrykket, er der tale om et byggeri, som i størrelsen virker markant i området. Det er forvaltningens vurdering, at et mindre fodafttryk vil give et mere slankt byggeri, som vil være knap så markant. Et sådant greb vil have den konsekvens at medføre færre kvadratmeter og dermed færre lejligheder.



Byggeriet har et meget dominerende volumen, hvilket fremgår af nedenstående principielle snit for fremtidig byggeri.



Principielt snit i bebyggelse på skråning.

Trafik og parkering

I det reviderede projekt ønsker ejer, at tilkørsel til de nye boliger i området sker fra Kløvervej over matrikel 15ak (Kløvervej 1a), som byherre har skaffet adgang til. Matrikel 15ax (Kløvervej 1B) vil fortsat have adgangsvej over matrikel 15ak. Tilkørsel til de eksisterende boliger vil fortsat foregå ad Violvej.

Det er forvaltningens vurdering, at det er muligt at arbejde med vejadgang fra Kløvervej. En væsentlig forudsætning for dette er, at krydset Skamlingvejen/Kløvervej signalreguleres, hvilket forventes at ske i forbindelse med udviklingen af Marina City.

Derudover er der en række øvrige tekniske forhold, som skal afdækkes nærmere.

Kommuneplanen kræver etablering af mindst én parkeringsplads pr. bolig i etagebebyggelse med mere end 40 boliger, når det etableres som fælles parkeringsareal (ingen parkeringspladser reserveret til den enkelte bolig). Til ungdoms- og ældreboliger kræves 1 p-plads pr. 3 boliger.

Skitseprojektet omfatter 135 parkeringspladser, hvoraf 45 er eksisterende og 90 er nye. Projektet anviser på projektskitserne, hvordan disse parkeringspladser tænkes placeret.

Det reviderede projekt opfylder kravene til parkering for de nye boliger.

Forvaltningen er betænkelig ved placering af parkeringspladser, da der bl.a. placeres en række parkeringspladser mellem eksisterende bebyggelse ved Violvej og Annemonevej, som i dag er friarealer.

Opholdsarealer

I henhold til kommuneplanen skal der etableres fri- og opholdsareal svarende til mindst 50 % af etagearealet. Heraf skal mindst 10 % udgøres af fælles opholdsarealer.

Der etableres fri- og opholdsarealer, som ifølge ejer vil have en størrelse, placering og solorientering, så de er velegnede til formålet. En del af arealerne vil etableres på terræn, mens andre arealer kan etableres på private altaner eller på fælles tagterrasser.

Skitseprojektet omfatter ca. 10.000 m², som ifølge ejer kan betragtes som egnet til opholds- og legeareal. Det samlede ubebyggede areal i skitseprojektet udgør ca. 17.190 m².

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om stor grund, som vil kunne håndtere en del mere byggeri, og stadig have egnet opholdsarealer. Dog skal forvaltningen bemærke, at et meget stort velegnet opholdsareal mod øst, fremadrettet primært vil blive anvendt, som parkeringsareal.

Byherre ser området med fredskov nord for grunden som et aktiv, som vil være et godt supplement til bebyggelsens fri- og opholdsarealer og indgå som et fint tilbud for alle beboere i lokalområdet og et oplevelsesrigt legeområde for større børn. Stiforbindelser i den nye bebyggelse knyttes op på eksisterende stier, så der fremadrettet sikres god adgang til områdets natur- og opholdsarealer.

Disse arealer kan betragtes som friarealer, dog skal det bemærkes, at arealerne sandsynligvis er støjbelastet fra Skamlingvejen. Dette kan afdækkes nærmere i planprocessen.

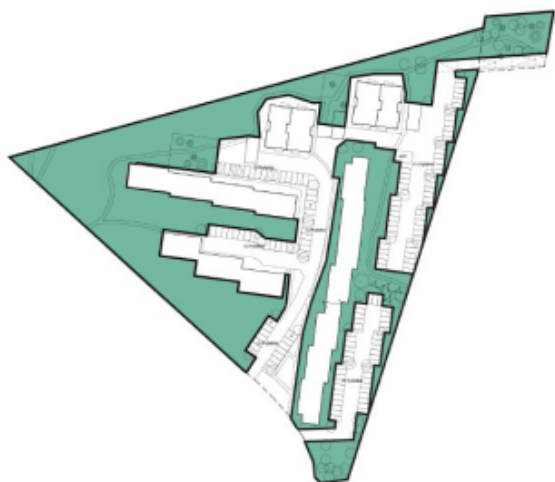


Diagram for opholdsarealer

Støj

Det skal tages i betragtning at området er beliggende tæt ved Skamlingvejen, der er stærkt befærdet, hvorfor der kan være udfordringer med støj på udendørs opholdsarealer. Desuden kan der være skærpede krav til udformningen af boligerne.

Dette bør undersøges nærmere i planprocessen.

Forvaltningens anbefaling.

Det er forvaltningens konklusion, at bygherre ved at undgå byggeri i fredsskoven og ved at flytte byggeriet længere mod øst, har fremsendt et bedre projekt, som tager et bedre hensyn til omgivelserne og indpasser byggeriet bedre i forhold til det eksisterende byggeri.

Det er forvaltningens vurdering, at optimalt set vil færre kvadratmeter byggeri give et bedre projekt i forhold til omgivelserne som helhed. Færre kvadratmeter vil desuden mindske behovet for parkering, og dermed muligheden for at bevare flere opholdsarealer.

Derudover vil det også åbne op for et slankere byggeri, som ikke vil være så dominerende.

Dette er løbende drøftet med bygherre, og i forhold til bygherres business case, er det deres vurdering, at færre kvadratmeter vil medføre, at projektet ikke hænger sammen økonomisk. Det fremsendte fodaftryk er også et udtryk for en optimering i forhold etablering af lejligheder.

Bilag

bygherrenotat Violvej

Følgeskrivelse til Kolding Kommune

Skitser til lokalplan Violvej

Punkt 7: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0212-13, Ved Stadionvej - et etageboligområde samt kommuneplantillæg 44

19/20550

Resumé

Der er udarbejdet lokalplan og kommuneplantillæg for en etageboligbebyggelse på Stadionvej 39-45. Der ønskes 86 boliger etableret i op til 4 etager. Enhederne er placeret under stor hensyntagen til udkigskiler over Kolding ådal og landskabet. Miljøscreening af planforslagene har desuden medført, at der er udarbejdet miljøvurdering vedr. projektets påvirkning af landskabet i ådalen.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 44 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0212-13 Ved Stadionvej – et etageboligområde sendes i offentlig høring i 8 uger,

at miljøvurderingsrapporten for planforslagene offentliggøres samtidig.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Simon Rømer

Sagsfremstilling

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 6. november 2019 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg). Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.



Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til at skabe et alsidigt boligudbud som grundlag for en befolkningstilvækst. Derudover understøttes bymidten ved at etablere flere boliger tæt på bymidten.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, at bebyggelsen opføres i harmoni med landskabet og fastholder udsigtskiler ud over ådalen.

Baggrund

I 2016 blev anvendelsen af den tidligere vandværksgrund på Stadionvej 45 i Kolding ændret fra teknisk anlæg og fritidsformål til boligformål. Dette skete ved udarbejdelse af kommuneplantillægget. Baggrunden var et ønske fra ejeren om at sælge arealet til byudvikling.

På det tidspunkt blev det fastlagt, at området kan anvendes til etageboliger i op til 2 etager, mod Stadionvej dog 3 etager. Rammerne begrænsede bygningshøjden til kote 16.

Planforhold

Området er omfattet af kommuneplanramme 0212-B2, som udlægger området til etageboliger i max. 3 etager og en bebyggelsesprocent på 30. Skitseprojektet overskrider disse rammer, og der skal udarbejdes kommuneplantillæg.

Samtidig skal der udarbejdes lokalplan for bebyggelsen, som samtidig ophæver den byplanvedtægt, der udlægger en del af området til offentligt grønt område.

Indkaldelse af idéer og forslag

Som forhøring til kommuneplantillægget har der været indkaldt idéer og forslag. Der er kommet to høringssvar.

Høringssvarene fra en grundejerforening og fra en beboer indeholder følgende opmærksomhedspunkter:

- Bebyggelse på 4 etager og bebyggelsesprocent på 45 vil være uharmonisk i et villaområde og skabe indblik- og skyggegener.
- Udsigt mod Å dalen forringes.
- Den øgede trafik vil give store gener.
- Natur med beskyttede områder og rekreative muligheder vil blive forringet.

Oversigt med indkomne idéer er vedlagt som bilag.

Overordnet har bemærkningerne været udgangspunkt for udformningen af forslaget med henblik på at sikre beskyttelsesområder, sikre udsigt og gennemgangsmulighed og sikre gode tilkørselsmuligheder. Det er den trafikale vurdering, at bebyggelsen ikke vil give væsentlige belastnings- eller sikkerhedsproblemer på vejnettet lokalt.

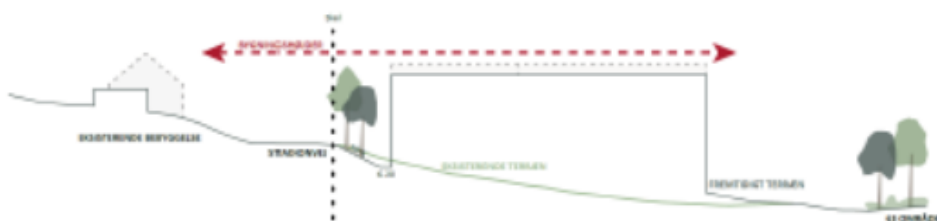
Omfang og placering af bebyggelsen



Bebyggelsen med 86 boliger består af boligblokke i op til 4 etager (højde 16 m). Blokkene er placeret, så der fastholdes udsigtskiler gennem området og ud over ådalen. Bebyggelsesprocenten er 45.

Der er en markant skråning fra de nordligste boliger op mod Stadionvej, der betyder, at 4 etager ikke bliver dominerende i forhold til den omkringliggende villabebyggelse.

Det er forvaltningens vurdering, at det fremsendte forslag til bebyggelsesplan giver en åbenhed og et kig mellem bygningerne, som sikrer, at selvom forslaget åbner op for 4 etager, så vil området stadig fremstå åbent.



Plan-, Bolig og Miljøudvalget besluttede den 6. november 2019:

”Et enigt udvalg godkendte forvaltningens forslag med den tilføjelse, at der fastlægges koter for byggeri og terræn i lokalplanen.”

På den baggrund indgår snit og højdebestemmelser, som sikrer en facadehøjde mod Stadionvej svarende til højde på nordsiden af vejen, max tagkote på 20.

Adgang og parkering

Adgang sker via kommunal adgang fra Stadionvej til kolonihaverne øst for området. Parkeringsnormen er 1 pr. bolig, som skal etableres som fællesparkering.

Der sikres oversigtsarealer ved adgangsvejen til området. Endvidere er der sikret vendepladser og plads til miljøstationer.

Naturmæssige forhold

I området findes et vådområde, som er udpeget som §3 område i henhold til naturbeskyttelsesloven. Dette friholdes for bebyggelse ligesom hele den sydvestlige side af området. Det er en forudsætning for projektet, at der dispenseres fra åbeskyttelseslinjen.

I forhold til de udpegede §3 områder sikres der en bufferzone på 5 meter omkring disse og bygninger holdes i en afstand på 10 m, så §3 områderne ikke påvirkes. I lokalplanforslaget indgår skitser, som fastlægger, hvordan grænsen mellem bygninger og vejanlæg og §3 områderne skal udformes.

Udvikler har udarbejdet en visualisering af bebyggelsen fra stien på den nordlige del af jernbanen – blandt andet til brug for en eventuel dispensation fra åbeskyttelseslinjen.



I forhold til placering af bygninger vil der derudover være fokus på koter og sikring af, at bygningerne placeres med en minimumskote på 2,8 m, så de ikke oversvømmes.

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

- Landskab, da etablering af den planlagte bebyggelse vil være forholdsvis synlig i ådals landskabet og indebærer en visuel ændring af det omkringliggende miljø.

Med baggrund i miljørapporten, er det dog konklusionen, at området indgår i en bymæssig kontekst, og at naturværdierne bevares med bufferzoner mod de beskyttede områder. Desuden sikres et materialevalg, som virker diskret og passer ind i de grønne omgivelser.

Miljøvurderingen konkluderer, at der i den videre proces skal sikres:

- Byggeriet holder en afstand på 10 meter til områdets beskyttede natur
- Lokalplanens intentioner om grønne rekreative opholdsarealer og sigtelinjer fastholdes
- En evt. grundvandsenkning ikke har negative indvirkninger på § 3-mosen og kolonihaveområdet
- Terrænregulering ikke har negative indvirkninger på områdets hydrologi, så eksempelvis kolonihaveområdet får højere grundvandsstand.
- Der tages de nødvendige hensyn til jordbundsforhold og etableres tilstrækkelig funderingsmæssige forhold.

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden marts – ultimo april, da kommuneplantillægget har principiell betydning for bebyggelsens højde og tæthed.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 26 maj 2020.

Bilag

Høring ideer og forslag Stadionvej.pdf

ideer og forslag Stadionvej - skematisk oversigt.docx

CaseNo19-20570_Miljørapport - Lokalplan 0212-12 og Kommuneplantillæg 44_DocNo16733-20_v1.pdf

0212-13 Stadionvej LP.pdf

Kommuneplantillæg 44.pdf

Miljøscreening_ved Stadionvej 0212-12.pdf

Punkt 8: Fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg 51, Rema 1000 i Agtrup

19/36184

Resumé

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 4. december 2019 at igangsætte en planlægning, som muliggør en udvidelse af parkeringsarealet for dagligvarebutikken Rema 1000 i Agtrup med den tilføjelse, at forvaltningen gik i dialog med bygherre om at udforme og begrønne parkeringsarealet, så det tilpasses landsbyens karakter og samtidigt bidrager til at klimasikre nærområdet.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 51 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget offentliggøres samtidig.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Simon Rømer

Sagsfremstilling

Kommuneplantillægget er af principiel karakter, hvilket betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget sendes i offentlig høring.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 4. december 2019 synopsis for udarbejdelsen af kommuneplantillægget. Det foreliggende forslag til et kommuneplantillæg er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.



Luftfoto med kommuneplantillæggets afgrænsning.

Politiske fokusområder m.m.

Kommuneplantillægget understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til fastholde eksisterende virksomheder ved at sikre attraktive udviklingsmuligheder.

Baggrund og formål

Tilvejebringelsen af kommuneplantillægget sker for at imødekomme dagligvarebutikken Rema 1000 i Agtrup, som ønsker at udvide deres parkeringsareal for den eksisterende dagligvarebutik. Rema 1000 oplever i dag en række udfordringer i forhold til det eksisterende parkeringsareal, som både er uhensigtsmæssigt indrettet, og hvor antallet af parkeringspladser ikke er tilstrækkeligt i forhold til antallet af handlende i butikken. Derfor planlægger Rema 1000 at udvide deres eksisterende parkeringsareal ved at opkøbe ejendommene Løgervej 6 og 8, hvor eksisterende bygninger nedrives, samt et mindre areal af Løgervej 4a og omdanne arealerne til parkeringsareal.



Foto af Rema 1000 og ejendommene Løgervej 6 og 8 set fra Stenderupvej.



Skråfoto med markering af ejendommene Løgervej 6, 8 og 4a.

Klimasikring og beplantning

For at imødekomme den politiske tilkendegivelse fra udvalgsrådet den 4. december 2019 har bygherre arbejdet med en klimasikring og begrønning af parkeringsarealet.

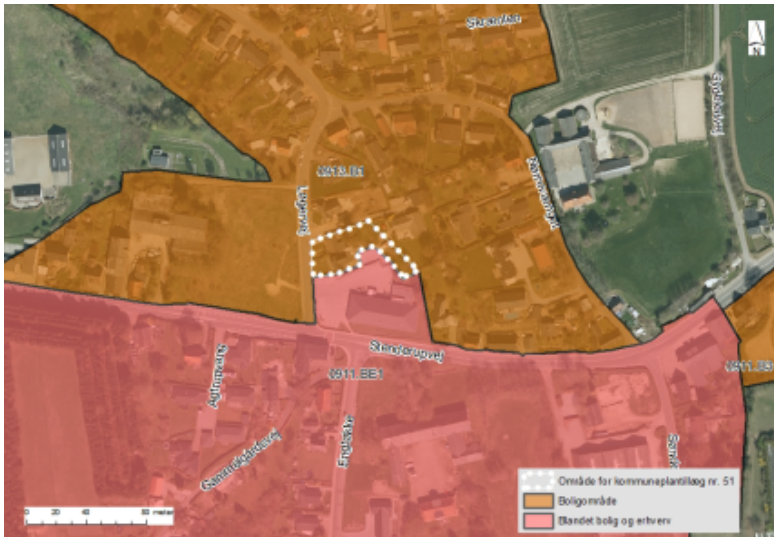
For at klimasikre området og undgå en overbelastning af kloaksystemet ved spidsbelastninger, har bygherre i dialog med Klima og Bæredygtighed vurderet, at regnvand skal forsinkes på egen grund, så det svarer til en befæstelse på 40 % og 10 års hændelse og 1,3 klimafaktor.

I forhold til en begrønning af parkeringsarealet påtænker bygherre at plante træer langs Løgervej og evt. Stenderupvej samt centralt i området. Desuden vil ubebyggede arealer, som ikke benyttes til parkering, blive tilsået med græs eller bunddække. Langs områdets afgrænsning mod øst etableres en 180 cm høj støjvæg, som begrønnes. Forvaltningen vurderer, at den planlagte begrønning af parkeringsarealet vil sikre, at området tilpasses landsbyens karakter.

Planforhold

Ejendommene Løgervej 6, 8 og 4a, 6091 Bjert er i Kommuneplan 2017-2029 beliggende i rammeområde 0913-B1 Agtrup Nord, som udlægger området til boligområde i form af haveboligbebyggelse. Anvendelsen giver ikke mulighed for erhvervsmæssig udnyttelse for rammeområdet til dagligvareformål, hvorfor en udnyttelse af ejendommene som parkeringsareal ikke kan ske inden for eksisterende plangrundlag. Derfor skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, hvis forespørgslen skal imødekommes.

Ejendommene er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.



Rammekort fra nuværende Kommuneplan 2017-2029.

Indkaldelse af idéer og forslag

Der har i perioden den 9. december 2019 – den 23. december 2019 været gennemført en foroffentlighed med indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen. Ved foroffentlighedsfasens udløb havde forvaltningen modtaget én bemærkning og ét forslag.

Haderslev Stift har oplyst, at de ikke har bemærkninger til områdets fremtidige anvendelse.

Beboerne i ejendommen Nørrevænget 3B, beliggende øst for planområdet, har stillet forslag om, at der opstilles støjafskærmning. Beboernes forslag begrundes i en bekymring for, at den nye anvendelse af området vil give anledning til yderligere støjgener fra varelevering, køleranlæg m.m. Forslaget har ikke givet anledning til ændringer i planlægningen, idet forholdet ikke kan reguleres i kommuneplantillægget. Planlægningen hindrer dog ikke etablering af støjafskærmning, hvorfor bygherre er blevet orienteret om forslaget og påtænker at etablere en støjvæg mod naboerne.

Indkomne forslag er vedlagt som bilag.

Kommuneplantillæggets indhold

Med kommuneplantillægget planlægges en rammeændring for ejendommene Løgervej 6 og 8 samt et mindre areal af Løgervej 4a. Ejendommene lægges til rammeområde 0911.BE1 Agtrup Syd, der allerede omfatter dagligvarebutikken, og som er et område udlagt til blandet bolig og erhverv.

Kommuneplantillægget vil ikke muliggøre en udvidelse af butiksarealet – kun parkeringsarealet.

Miljøscreening

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

Tidsplan

Kommuneplantillægget skal i offentlig høring.

Kommuneplantillægget er af principiel karakter, hvilket betyder, at planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 2. marts 2020 – 27. april 2020.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 23. juni 2020.

Bilag

Miljøscreening - Kommuneplantillæg 51.pdf

Indkomne forslag - Nørrevænget 3B.pdf

Forslag - Kommuneplantillæg 51.pdf

Punkt 9: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1218-13 Ved Hvidkærgårdsvej, nord - et haveboligområde med tilhørende kommuneplantillæg 32

18/37792

Resumé

Lokalplanen skal muliggøre etablering af nyt boligområde i den sydlige del af Vamdrup med udstykning af ca. 44 boliggrunde og fælles fri- og opholdsarealer i tilknytning til rekreative naturarealer med adgang til Kongeå. Lokalplanforslaget følges af et forslag til et kommuneplantillæg, der justerer afgrænsningen af rammeområdet til boliger og udlægger et nyt rammeområde til fritidsformål mellem boligområdet og Kongeå.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 32 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 1218-13 Ved Hvidkærgårdsvej, nord - et haveboligområde sendes i offentlig høring i 8 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Simon Rømer

Sagsfremstilling

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 9. januar 2019 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg). Siden synopsis er lokalplanområdet udvidet, så det medtager området mellem boligområdet og Kongeå for at arealet, der udlægges til boligområde, kan udnyttes mere hensigtsmæssigt og for at sikre, at nødvendige tekniske anlæg til håndtering af regnvand kan etableres inden for lokalplanområdet. Samtidig er disponeringen af boligområdet justeret i forhold til udlæg af fællesarealer og muligheder for håndtering af regnvand.



Oversigt over lokalplanområdets afgrænsning

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområder i forhold til at sikre attraktive boligområder i hele kommunen og sikre et grønt nærmiljø og adgang til natur.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på at sikre gode fællesarealer og adgang til rekreative områder samt, at der tages hensyn til lokale natur- og landskabsforhold og sikres mulighed for klimatilpasning ved bebyggelse af området. Desuden understøtter lokalplanen arkitekturstrategiens indsatsområde omkring kulturarv ved at sikre bevarelse af den eksisterende gårdbebyggelse i lokalplanområdet.

Baggrund og formål

For at styrke bosætningen og udviklingen i lokalområdet ønsker Kolding Kommune at udstykke ca. 44 nye parcelhusgrunde på tidligere landbrugsarealer mellem Kongeå og Hvidkærgårdsvej. Den særlige beliggenhed ud til åbne naturarealer i forlængelse af eksisterende bymæssig bebyggelse i Bastrup og Vamdrup rummer et potentiale for at skabe et attraktivt boligområde i sammenhæng med Hvidkærgårdsparken syd for Hvidkærgårdsvej.

Lokalplanen har til formål, at udlægge området til boligformål som åben lav bebyggelse og sikre adgang til gode rekreative arealer.

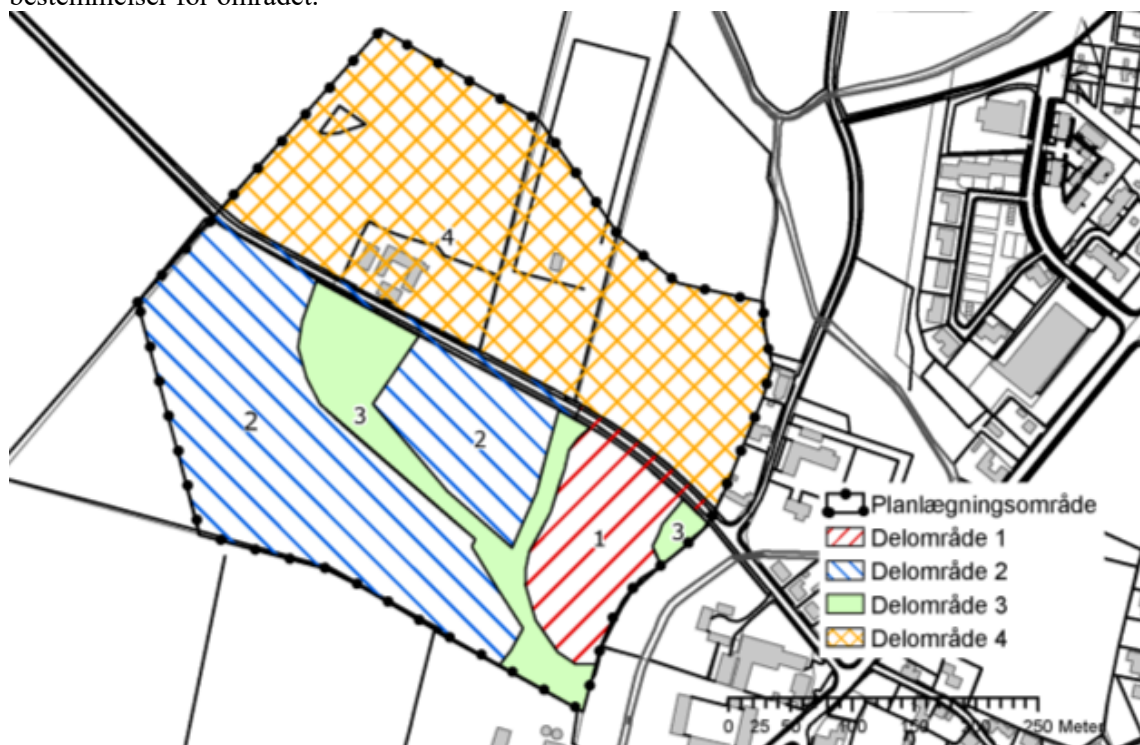
Lokalplanen skal sikre, at der ved anlæg og bebyggelse i området tages de nødvendige hensyn til det eksisterende bymiljø, landskabets karakter, naturområder og forholdet til Vamdrup kirkes fjernomgivelser. Lokalplanen har desuden til formål, at sikre bevarelse af et beskyttet dige og eksisterende beplantning i området samt af gården Bastrupminde.

Lokalplanen skal derudover muliggøre etablering af nødvendige tekniske anlæg til håndtering af regnvand fra boligområdet og sikre disse anlægs indpasning i landskabet.

Planforhold

En del af lokalplanområdet er omfattet af delområde 4 i Lokalplan 1218-11, der virker som rammelokalplan for området. Nærværende lokalplanforslag er derfor en opfølgning på den hidtidige planlægning og skal fastsætte byggeretsgivende

bestemmelser for området.



Kortbilag fra den gældende lokalplan 1218-11, hvor delområde 4 alene er rammelokalplanlagt. Delområde 4 udgør størstedelen af området, der med nærværende forslag til en ny lokalplan, udlægges til boligformål.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Trekantområdets fælles hovedstruktur 2017-2029 og er med til at opfylde hovedstrukturens mål om attraktive bosætningsområder.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2017-2029 hvad angår afgrænsningen af rammeområde 1218.B3 og udlæg af et nyt område til natur- og fritidsformål. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2017-2029 er der derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 32.

Kommuneplantillægget justerer afgrænsningen af rammeområde 1218.B3 med et mindre arealtillæg, for at skabe en afrunding af byens kant, der i højere grad er i overensstemmelse med de konkrete landskabelige forhold end den afgrænsning, der i dag er defineret af åbeskyttelseslinjen ved Kongeå, 150 meter fra vandløbsmidten. Tillægget udlægger desuden et nyt rammeområde til natur- og friluftformål mellem boligområdet og Kongeå for at styrke de rekreative muligheder i området og muliggøre etablering af nødvendige tekniske anlæg til håndtering af regnvand fra boligområdet.



Kommuneplanens rammeområder før (til venstre) og efter (til højre) kommuneplantillæg 32. Boligområder er vist med orange farve. Områder til fritidsformål er vist med grøn farve.

Reduktion af åbeskyttelseslinjen

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse anmodes Miljøstyrelsen om reduktion af åbeskyttelseslinjen, så den fremover følger den nye afgrænsning af rammeområde 1218.B3. Dette vil ske for, at der ved realisering af lokalplanen, kan opnås en administrativ forenkling af kommunens sagsbehandling, da ca. 10 fremtidige boligparceller med tilhørende vej- og stianlæg, vil ligge inden for den nuværende åbeskyttelseslinje.

Forslaget til en ny afgrænsning af rammeområde 1218.B3 er baseret på en konkret vurdering af de landskabelige forhold på stedet sammenholdt med, hvordan eksisterende bebyggelse i Vamdrup i øvrigt er afgrænset langs Kongeå. Desuden er det vurderet, hvilken betydning en ændret afgrænsning vil have for naturen i området.

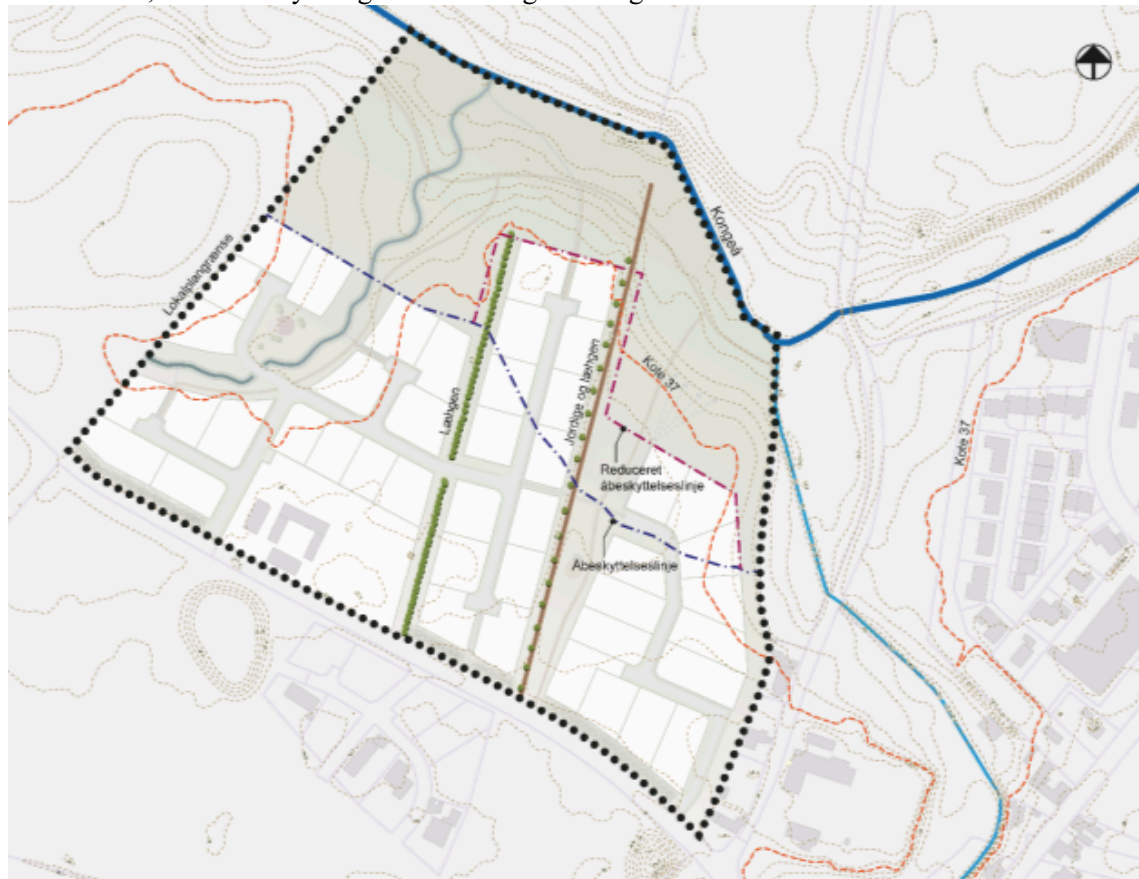


Illustration af hvordan den foreslåede reducerede åbeskyttelseslinje forholder sig til den gældende åbeskyttelseslinje, højdekurver og karakteristisk beplantning i området.

I vurderingen er der især lagt vægt på højdekurvernes forløb og den karakteristiske beplantning som udgøres af to læhegn, der løber syd-nord i området mellem Hvidkærgårdsvej og Kongeå. Læhegnene indrammer tydeligt et afgrænset område, som strækker sig frem mod Kongeå, hvor terrænet er nærmest fladt i kote 37.

Overordnet ses kote 37 som et gennemgående niveau for, hvordan bebyggelse omkring Kongeå er placeret. Kongeå er beliggende i kote 34 og der er dermed generelt en højdeforskel på omtrent 3 meter mellem åen og bebyggelse. Den foreslåede ændrede afgrænsning af åbeskyttelseslinjen følger i store træk kote 37 og er dermed i tråd med den tendens, der allerede er for bebyggelse omkring Kongeå.

Det landskabelige helhedsbillede omkring Kongeå, med åbne engarealer og dyrkede marker langs åen samt enkelte grupper af træer og buske og samlede beplantninger som læhegn langs markskel og veje, vurderes ikke at blive påvirket i væsentlig grad af den foreslåede reduktion af åbeskyttelseslinjen.

Den foreslåede afgrænsning vurderes ikke at ændre væsentligt på forholdene for dyre- og plantelivet i og omkring Kongeå, da omfanget af det reducerede areal, som vil være omfattet af åbeskyttelseslinjen, er begrænset. Det vurderes samtidig at lokalplanens udlæg af de nuværende dyrkede landbrugsjorder til natur- og friluftområde vil have en gavnlig virkning på den biologiske mangfoldighed i området og dermed styrke naturkvaliteten inden for åbeskyttelseslinjen omkring Kongeå.

Indkaldelse af idéer og forslag

Forud for udarbejdelsen af forslaget til kommuneplantillæg 32 har der været indkaldelse af ideer og forslag fra offentligheden til emner, der ønskes belyst i den videre planlægning. Der indkom ingen ideer eller forslag i høringsperioden.

Lokalplanens indhold

Områdets beliggenhed og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af landsbyen Bastrup sydvest for Vamdrup. Området udgør ca. 13,1 ha og ligger i landzone. Ved endelig vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone.

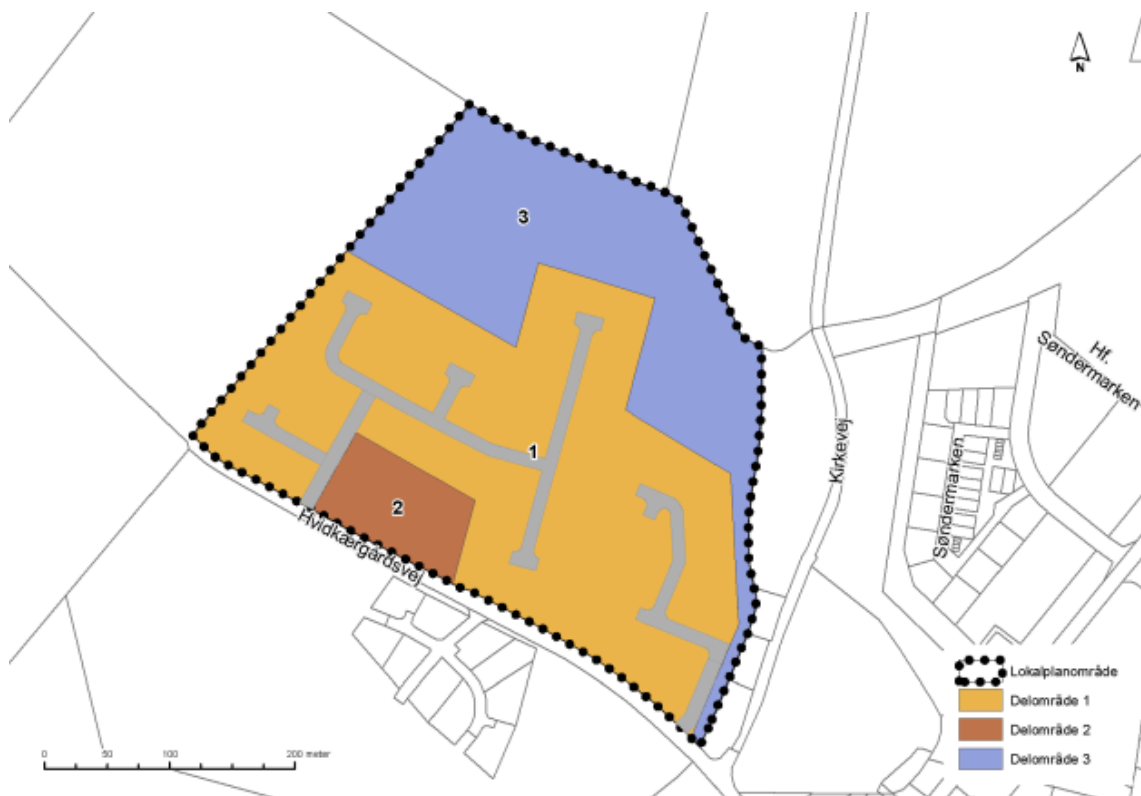
Anvendelse

Lokalplanens område udlægges til hhv. haveboligområde med åben-lav bebyggelse og til fritidsområde med en anvendelse til natur- og friluftformål og med mulighed for etablering af tekniske anlæg til regnvandshåndtering fra boligområdet. Den eksisterende bevaringsværdige gård Bastrupminde kan indrettes med én eller to boliger i hovedhuset.

Disponering

Lokalplanområdet disponeres overordnet i et boligområde og et område til natur- og friluftformål og opdeles i tre delområder:

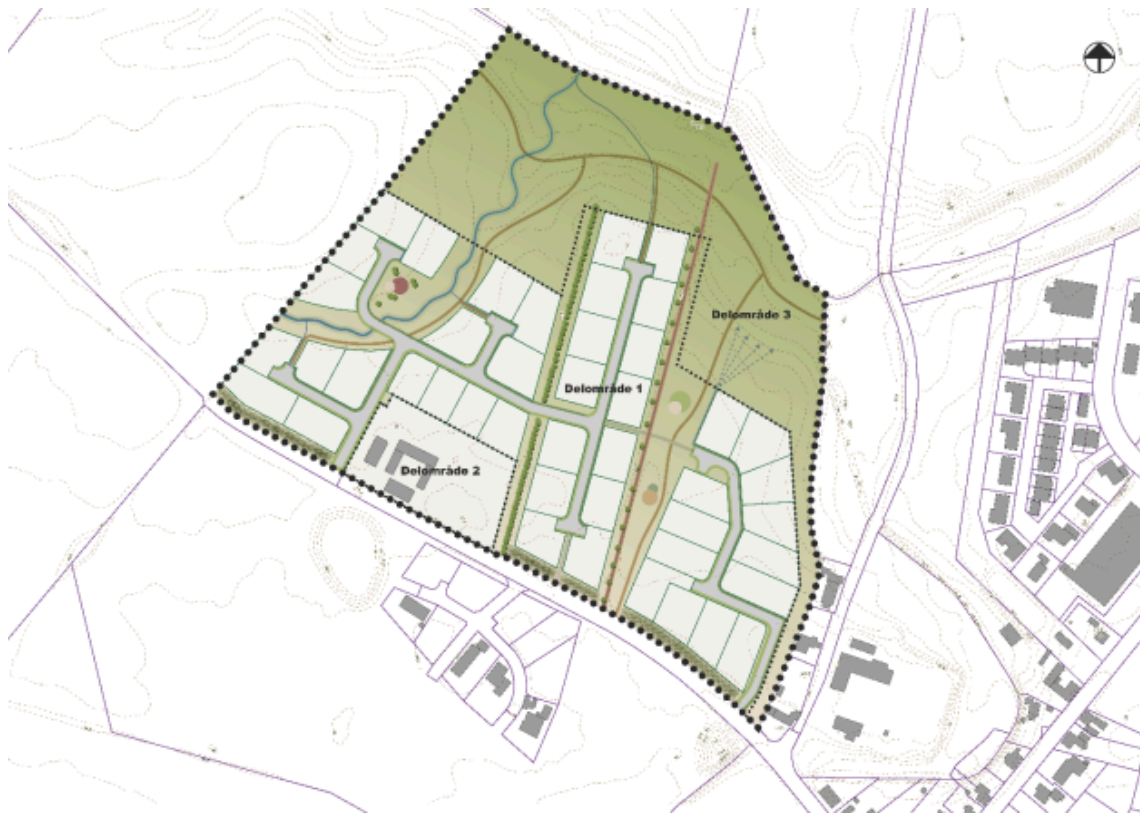
- Delområde 1 udlægges til boligområde med åben-lav bebyggelse og med tilhørende fri- og opholdsarealer.
- Delområde 2 omfatter den eksisterende gård Bastrupminde med tilhørende haveanlæg.
- Delområde 3 udgør de resterende åbne arealer, der støder op til Kongeå og udlægges til natur- og friluftformål.



Lokalplanområdet opdeles i tre delområder.

Boligområdet i delområde 1 disponeres med fælles fri- og opholdsarealer i sammenhæng med naturområdet i delområde 3 og udlægges, så der sikres indblik til Vamdrup kirke.

For at angive en hensigtsmæssig udnyttelse af arealerne samt en god afvikling af trafikken i området, er der udarbejdet to eksempler på en illustrationsplan, der viser principperne for hvordan boligområdet kan udstykkes og disponeres.



Illustrationsplan af en mulig disponering og udstykning af lokalplanområdet med genåbning af vandløb.

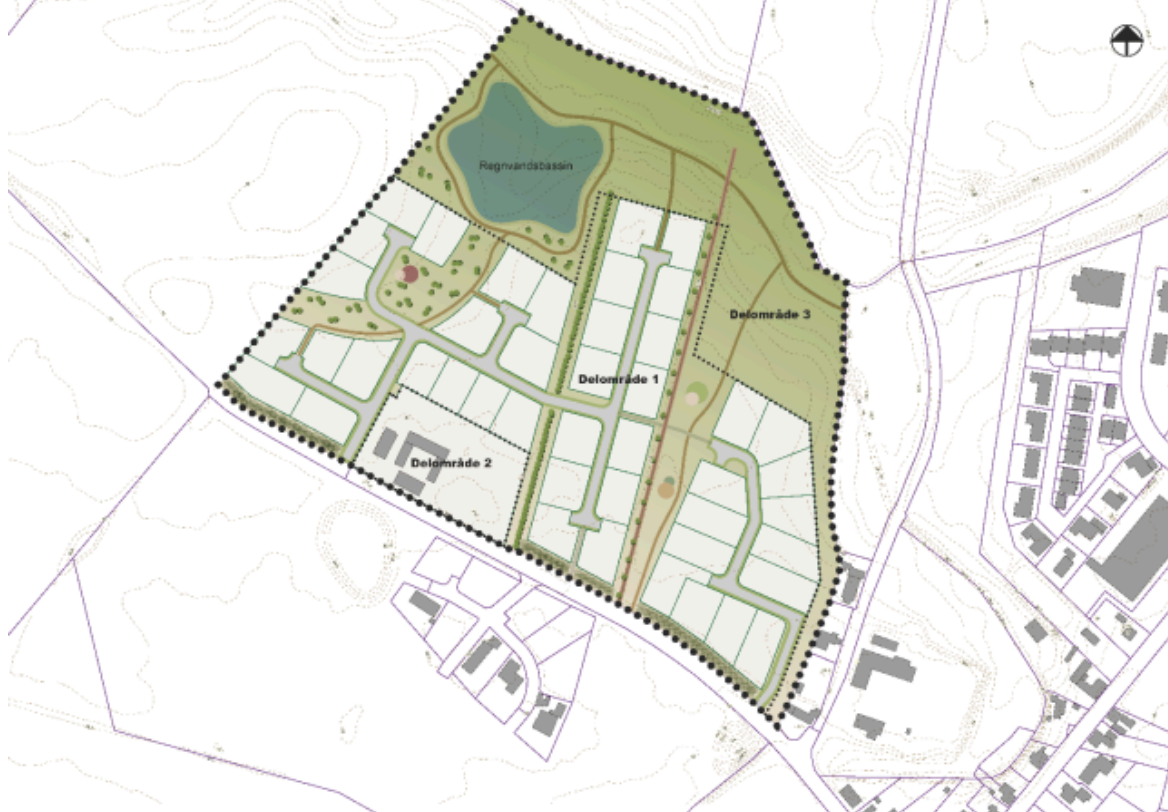


Illustration af mulig disponering og udstykning af området med etablering af regnvandsbassin.

Veje og stier

Lokalplanen sikrer vejadgang til området fra Hvidkærgårdsvej og udlægger desuden arealer til interne veje og stier, der sikrer en hensigtsmæssig afvikling af trafikken for både bløde og hårde trafikanter i området samt adgang til fælles fri- og opholdsarealer og til naturområdet ved Kongeå.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen sikrer, ved bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning, at boligområdet fremstår harmonisk både internt i området og i forhold til omgivelserne og den eksisterende bebyggelse i Bastrup og gården Bastrupminde. Bebyggelse må højst opføres i to etager og have en højde på maksimalt 8,5 meter.

Lokalplanen fastsætter særlige bestemmelser for vedligeholdelse og restaurering af den bevaringsværdige gård Bastrupminde for at sikre bygningernes arkitektoniske helhed og bevaringsværdi.

Ved etablering af synlige anlæg til håndtering af regnvand, sikrer lokalplanen, at disse udføres med naturpræg og indpasses i forhold til landskabet.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen sikrer bevarelse af væsentlig karaktergivende beplantning som de eksisterende læhegn, der gennemskærer området i syd-nord gående retning. Beplantningen tillades dog udtyndet i det omfang, at beplantningens landskabelige kvaliteter bibeholdes og den biologiske mangfoldighed i området sikres gode betingelser.

Jorddiget langs det østlige læhegn beskyttes desuden gennem lokalplanens bestemmelser, da det har en væsentlig kulturhistorisk og landskabelig værdi som karaktergivende for området.

Langs Hvidkærgårdsvej udlægges areal til et beplantningsbælte, som skal udgøre en levende grøn afskærmning mellem bebyggelsen og vejen og samtidig sikre en passende afstand mellem boliggrundene i forhold til støj fra trafikken på Hvidkærgårdsvej.

Lokalplanen muliggør genåbning af et rørlagt vandløb i lokalplanområdets vestlige del, hvor terrænet har et svagt fald, ved at udlægge området til fælles friareal. Hvis vandløbet åbnes, kan det bidrage med rekreative kvaliteter til området og kan der ud over eventuelt anvendes i forbindelse med håndtering af regnvand i området.

Regnvandshåndtering

Der har været foretaget boreprøver af jordforholdene og grundvandsstanden inden for lokalplanområdet for at undersøge mulighederne for håndtering af regnvand i området. Prøverne viser, at jorden er egnet til nedsivning og at grundvandet i dele af området står relativt højt, hvilket man skal være opmærksom på ved valg af løsning til håndtering af regnvandet.

For at sikre råderum til etablering af den bedst egnede løsning til regnvandshåndtering muliggør lokalplanen etablering af anlæg både som lokal afledning af regnvand (LAR anlæg) og som anlæg til forsinkelse af overfladevand inden det afledes kontrolleret til recipient (Kongeaå).

LAR anlæg kan være regnbede, grøfter langs veje og stier og lignende, hvor overfladevandet nedsives i jorden lokalt. Forsinkelsesanlæg kan for eksempel udføres som regnvandsbassiner.

Lokalplanområdet disponeres med udlæg til fælles fri- og opholdsarealer samt naturarealer, hvor sådanne anlæg kan etableres og stiller samtidig krav om at synlige anlæg skal fremstå med naturpræg, så de tilpasses landskabet. Lokalplanen stiller ikke særlige krav om udformning af anlæg, der etableres på de enkelte boliggrunde.

Miljøscreening

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 3. marts 2020 – 28. april 2020.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 29. juni 2020.

Bilag

FORSLAG_Lokalplan 1218-13.pdf

Miljøscreening_KPT 32_LP1218-13.pdf

FORSLAG_Tillæg 32.pdf

Punkt 10: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0814-13 Ved Holbergsvej med tilhørende kommuneplantillæg 48

19/34378

Resumé

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 6. november 2019 at igangsætte planlægningen for ejendommen Seestgård, Holbergsvej 18 og 20 i Seest for at give mulighed for at udvikle området med tæt-lav boligbebyggelse. En privat investor ønsker at etablere i alt 26 boliger, heraf en del som seniorbofællesskab. For at skabe samspil med omgivende bebyggelse og boligområde opføres bebyggelsen med saddeltage og i rød tegl.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 48 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0814-13 Ved Holbergsvej – et boligområde sendes i offentlig høring i 8 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Et flertal (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Hans Holmer (F)) indstiller forslaget til godkendelse.

Et mindretal (Hans Holmer (F)) indstiller ikke forslaget til godkendelse.

Fraværende:

Simon Rømer

Sagsfremstilling

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



Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til at sikre et mangfoldigt udvalg af attraktive boliger og boligområder for alle gennem alle dele af livet. Den private investor af området planlægger at etablere et seniorbofællesskab med ca. 26 boliger.

Lokalplanen muliggør et projekt, som er i tråd med anbefalingen fra rapporten *Seniorbofællesskaber – En undersøgelse af borgernes ønsker og behov til fremtidens boliger*, som blev drøftet på Senior- og Socialudvalget den 11. juni 2019. Rapporten peger på, at der er stor efterspørgsel på mulighederne for seniorbofællesskaber, som bl.a. viser sig at skabe tryghed, nærvær og forebyggelse af ensomhed.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på bebyggelsens indpasning til stedets karakter og sikre grønne friarealer, som giver mulighed for socialt liv og rekreativt ophold.

Baggrund og formål

Lokalplanarbejdet sker på initiativ af en privat investor, som ønsker at udvikle området med boligbebyggelse til udlejning i form af 26 rækkehuse og ét fælleshus. Hovedparten af bebyggelsen vil blive seniorboliger.

Lokalplanområdet omfatter i dag den tidligere Seestgård, som er indrettet til erhvervsformål. Bygningerne er ikke længere i brug, og området står derfor hen uden aktivitet. Bygningerne er ikke bevaringsværdige og forudsættes nedrevet for at realisere boligprojektet. Kolding Kommune har den 30. september 2019 givet en nedrivningstilladelse.

Planforhold

Arealet er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammeområde 0814.E2, som udlægger området til erhvervsområde med maks. 1,5 etager og 8,5 meters bygningshøjde. Arealet er desuden omfattet af lokalplan nr. 0814-11, som bevarer og udlægger de tidligere landbrugsbygninger til erhvervsformål.

Derfor skal områdets plangrundlag ændres med et kommuneplantillæg og en lokalplan, som giver mulighed for det nye projekt.

Indkaldelse af idéer og forslag

Da kommuneplantillægget er af principiel karakter, idet anvendelsen ændres fra erhvervsformål til boligformål, har der i perioden 11. november 2019 – 25. november 2019 været gennemført en foroffentlighed med indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen. Ved foroffentlighedsfasens udløb havde forvaltningen modtaget en besvarelse fra Haderslev Stift, som oplyser, at de ikke har bemærkninger til områdets fremtidige anvendelse.

Kommuneplantillægget er udarbejdet, så området i fremtiden bliver udlagt til boligområde med bebyggelse i maks. 2 etager og 8,5 meters bygningshøjde.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen disponerer området med en adgangsvej fra Holbergsvej, der afsluttes med en vendeplads. Områdets parkeringspladser etableres på hver side af adgangsvejen.

Arealet nærmest Holbergsvej disponeres med 10 rækkehuse i to plan og på de øvrige arealer planlægges bebyggelse i et plan i form af 16 rækkehuse og ét fælleshus, sidstnævnte vil kunne omdannes til en bolig. For at skabe samspil med nærliggende boligområde ved Seestgårdsvej stiller lokalplanen krav om, at boligerne skal opføres med saddeltage og murværk i rød tegl.

Centralt i området udlægges et grønt areal til fælles ophold og leg. Mindre stier giver adgang til boligerne og fællesarealerne.



Illustrationsplan

Miljøscreening

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 2. marts 2020 – 27. april 2020.

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan forventes at kunne foretages den 23. juni 2020.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Bilag

Miljøscreening - KP 48 og LP 0814-13 Ved Holbergsvej.pdf

Forslag til Kommuneplantillæg 48.pdf

Forslag til lokalplan 0814-13 Ved Holbergsvej - et boligområde.pdf

Punkt 11: Godkendelse af erhvervelse af ubebygget grund, afdeling 130, Mølleparken, Alfabo

19/26574

Resumé

Alfabo har på vegne af afdeling 130 (tidl. afd. 732-0), Mølleparken ansøgt om Kolding Kommunes tilladelse til at erhverve den til afdelingen tilstødende grund beliggende Mølleparken 6, Vonsild. Formålet med grunderhvervelsen er ikke at bebygge grunden med almene boliger, men at grunden skal anvendes til fremtidssikring af afdelingen, herunder i første omgang til at forbedre parkeringsmulighederne. På længere sigt vil en erhvervelse af ejendommen endvidere give mulighed for udvide det eksisterende fælleshus i afdelingen, ligesom der vil være mulighed for at forbedrede velfærdsfaciliteterne for driften i området.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det godkendes at afdeling 130, Mølleparken erhverver den til afdelingen tilstødende ejendom beliggende Mølleparken 6, Vonsild, 6000 Kolding, matr. nr. 105, Vonsild By, Vonsild.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Simon Rømer

Sagsfremstilling

Baggrund

Alfabo har på vegne af afdeling 130 (tidl. afd. 732-0), Mølleparken ansøgt Kolding Kommune om tilladelse til at erhverve en ubebygget grund beliggende Mølleparken 6, Vonsild, 6000 Kolding. Grunden er beliggende i umiddelbar fysisk tilknytning til afdeling 130's eksisterende matrikel, der ligeledes er beliggende i tilknytning til de 10 nye familieboliger, som Alfabo opfører på Mølleparken 1. Når de nye boliger står færdige, er det planen, at den nyetablerede afdeling 131 (tidl. afd. 732-2) skal sammenlægges med den eksisterende afdeling 130.



Afdeling 130 har fået mulighed for at erhverve grunden, i forbindelse med at den nuværende ejer har erhvervet ejendommene Mølleparken 2, 4 og 6 med henblik på at istandsætte boligerne på Mølleparken nr. 2 og 4. I den forbindelse ønsker ejeren at frasælge den ubebyggede grund på Mølleparken 6.

Alfabo oplyser, at hensigten ikke er at bebygge grunden med almene boliger, men derimod at grunden skal anvendes til fremtidssikring af den samlede bebyggelse, hvilket ikke vil afføde behov for kommunal grundkapital. Mere konkret er planen i første omgang, at grunden skal anvendes til at udvide og forbedre parkeringsmulighederne, ligesom der på sigt vil være mulighed for at udvide det eksisterende fælleshus i afdeling 130, der er beliggende i skel mod den ubebyggede grund.

Yderligere vil en erhvervelse af grunden kunne sikre optimale parkeringsforhold til fælleshuset til gavn for brugerne af fælleshuset og beboerne i afdelingen, ligesom der vil være mulighed for at forbedre driftens velfærdsfaciliteter i området.

Ifølge Alfabo vil en erhvervelse af den ubebyggede grund således tilføre flere og på sigt også nødvendige muligheder for gode løsninger til fordel for beboerne i området, hvorfor man ønsker at erhverve ejendommen nu, hvor muligheden er opstået.

Udgangspunktet er, at en almen boligafdeling er uafhængig af andre afdelinger, og at hvert byggeføretagende skal udgøre en selvstændig afdeling, der har skøde på ejendommen. Alfabo har i den forbindelse rådført sig med BL, der har været i kontakt med Ministeriet, angående spørgsmålet om hvorvidt grunden kan erhverves af den eksisterende afdeling 130, Mølleparken til ovennævnte formål.

Erhvervelsen kan, efter det af Ministeriet oplyste, betragtes som et mindre byggeprojekt, jf. almenlovens § 16 stk. 2, hvorfor kommunen har mulighed for at fravige, at der etableres en selvstændig afdeling, og at grunden i stedet erhverves og sammenlægges med den eksisterende afdeling 130, Mølleparken.

Grundoplysninger, købesum og finansiering

Købet vedrører ejendommen beliggende Mølleparken 6, 6000 Kolding, matr. nr. 105, Vonsild By, Vonsild. Grundarealet udgør 855 m² og den offentlige ejendomsvurdering for 2018 udgør 314.500 kr. Grunden er ubebygget, og det oplyses, at der tidligere (formentligt tilbage i 2011) har ligget en bygning på grunden. Olietanke mv. er fjernet.

Den pågældende ejendom er tidligere handlet i 1999 til 725.000 kr. og igen i 2019 til 400.000 kr.

Prisforskellen mellem handlerne i 1999 og 2019 skal ses i relation til, at den nuværende ejer har erhvervet ejendommene Mølleparken 2, 4 og 6 i en samlet handel i 2019, i hvilken forbindelse der er sket en intern værdiansættelse, således at de bebyggede ejendomme er tillagt en forholdsmæssig større værdi end den ubebyggede grund.

Alfabo oplyser, at afdeling 130 har mulighed for at erhverve den ubebyggede grund for 650.000 kr., hvilket anses for fordelagtigt. Alfabo oplyser endvidere, at købet i henhold til indhentet revisorgodkendelse finansieres med et rente- og afdragsfrit lån fra boligorganisationens dispositionsfond, hvorfor finansieringen af købesummen ikke medfører husleje-forhøjelser i afdelingen. Etableringen af P-pladserne på grunden finansieres via byggeriet af afdeling 131, som et alternativ til de p-pladser den nye afdeling ellers skulle have finansieret et andet sted på afdeling 130's grund, som et led i byggesagen. Når det er muligt, vil de to afdelinger blive sammenlagt.

Godkendelse af ejendomserhvervelsen

Organisationsbestyrelsen for Alfabo har på møde den 9. september 2019 godkendt afdeling 130's køb af ejendommen Mølleparken 6, Kolding, herunder også finansieringen. Afdeling 130 har på ekstraordinært afdelingsmøde den 6. januar 2020 behandlet og godkendt ejendomserhvervelsen.

I henhold til almenboliglovens § 26 stk. 1 kan erhvervelse af såvel bebyggede som ubebyggede ejendomme kun ske med Byrådets godkendelse. Kommunen skal som tilsynsmyndighed bl.a. vurdere om prisen er fornuftig, og om ejendommens økonomi kan balancere.

Strategisk Vækst er i den forbindelse blevet bedt om at foretage en vurdering af prisniveauet for grunden. Strategisk Vækst vurderer, at en pris på 650.000 kr. er markedskonform, ligesom tilsynet med det støttede byggeri ikke vurderer, at erhvervelsen vil bringe afdelingens økonomi i ubalance.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 12: Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Godkendt.

Fraværende:

Simon Rømer

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 13: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Godkendt.

Fraværende:

Simon Rømer

Sagsfremstilling

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

Orientering fra Byggesagsafdelingen ang. ”Ansøgning om andel i Landsbyfornyelsespuljen”.

Bilag

Havbruget Flækøjet, notat om sagens status.

Ændring af Kommunegrænsen mellem Fredericia og Kolding kommuner.

KL indspil til planloven - Styrkede rammer for udvikling af byer og landdistrikter.

Ansøgning om andel i Landsbyfornyelsespuljen 2020

Halvårlig status på planlægning og byggemodninger

Punkt 14: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 29-01-2020

Godkendt.

Fraværende:

Simon Rømer