

REFERAT Byrådet d. 25-02-2020

Mødedato Tirsdag d. 25. februar 2020 kl. 19:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Jørn Pedersen, Ole Alsted, Merete Due Paarup, Birgitte Kragh, Trille Nikolajsen, Jakob Ville, Ole Martensen, Yrsa Mastrup, Michael Krogh, Tobias K. J. Jørgensen, Eea Haldan Vestergaard, Simon Rømer, Henrik Nielsen, Hanne Dam, Jesper Elkjær (Fravær), Hans Holmer, Mette Voss, Benny Dall, Hamlaoui Bahloul, Poul Erik Jensen, Per Bødker Andersen, Kristina Jørgensen, Molle Lykke Nielsen, Søren Rasmussen, Elvis Comic

Indholdsfortegnelse

Anmodning om omkonstituering fra Dansk Folkeparti.....	3
Anmodning om omkonstituering fra Dansk Folkeparti.....	4
Udpegning af et medlem og en stedfortræder til fællesankenævn Haderslev og Kolding.....	5
Låneoptagelse vedrørende 2020.....	6
Kommunal garantistillelse på restfinansiering af Naturpark Lillebælts projekt Bælt i Balance.....	8
Fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg 51, Rema 1000 i Agtrup.....	10
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0212-13, Ved Stadionvej - et etageboligområde samt kommun	15
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0814-13 Ved Holbergsvej med tilhørende kommuneplantillæg	21
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1218-13 Ved Hvidkærgårdsvej, nord - et haveboligområde me	25
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0036-72 Ved Universitetsparken – et uddannelses- og videns	35
Godkendelse af erhvervelse af ubebygget grund, afdeling 130, Mølleparken, Alfabo.....	41
Prioritering af byggemodningsrammen 2020.....	44
Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.....	49
Køb af areal til realisering af udviklingsplan for Hylkedalen.....	50
Forlængelse af frist for byggepligt for areal i Kolding Åpark.....	53
Salg af grønt areal i Hjarup.....	55
Lukket: Salg og udbud af erhvervsareal ved Egtved Alle/Sønderlunden.....	58
Lukket: Salg og udbud af erhvervsareal ved Nordager.....	58
Lukket: Udbud af restareal ved rundkørsel i Vonsild.....	58
Anmodning om omkonstituering fra Socialdemokratiet.....	58

Anmodning om omkonstituering fra Dansk Folkeparti

RESUMÉ

Viceborgmester Søren Rasmussen (O) anmoder ved e-mail af 16. februar 2020 om følgende omkonstituering:

Molle Lykke Nielsen fratræder som stemmeberettiget delegeret ved KL's politiske topmøder.

og

Kristina Jørgensen tiltræder som stemmeberettiget delegeret ved KL's politiske topmøder.

Søren Rasmussen bliver stedfortræder for Kristina Jørgensen som stemmeberettiget delegeret ved KL's politiske topmøder.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Anmodning om omkonstituering fra Dansk Folkeparti

RESUMÉ

Viceborgmester Søren Rasmussen (O) anmoder ved e-mail af 30. januar 2020 om følgende omkonstituering pr. 1. juli 2020:

Molle Lykke Nielsen udtræder af bestyrelsen for BlueKolding, og

Gunner Nielsen indtræder i bestyrelsen for BlueKolding.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Udpegning af et medlem og en stedfortræder til fællesankenævn Haderslev og Kolding

RESUMÉ

Der er behov for at udpege 2 nye medlemmer til fællesankenævn Haderslev-Kolding med virkning fra 1. juli 2020 til 31. december 2020, hvor fællesankenævnet nedlægges.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Borgmesteren foreslår, at

(A) Per Bødker Andersen og

(O) Flemming Hansen og som suppleant Kristina Jørgensen.

udpeges som medlemmer af fællesankenævn Haderslev Kolding med virkning fra 1. juli 2020 til 31. december 2020.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Byrådet udpegede den 28. januar 2020 Poul Erik Jensen (A) som medlem og Gunner Nielsen (O) som stedfortræder i det nye skatteankenævn, der træder i kraft den 1. juli 2020 og udløber den 30. juni 2022.

Da begge er medlemmer af fællesankenævn Haderslev og Kolding, der fortsætter til udgangen af 2020, skal der udpeges to nye medlemmer til fællesankenævnet for perioden 1. juli 2020 til 31. december 2020, da det i h.t. habilitetsreglen i skatteforvaltningslovens § 15 ikke er muligt at være medlem af – eller suppleant i flere ankenævn på samme tid.

Dansk Folkeparti ønsker, at den nuværende suppleant for Gunner Nielsen i fællesankenævnet, Flemming Hansen, udpeges som medlem, hvorefter der skal udpeges en stedfortræder for Flemming Hansen.

Låneoptagelse vedrørende 2020

RESUMÉ

Forslag til låneoptagelse af 70,0 mio. kr. til udnyttelse af den skattefinansierede låneramme for 2020.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at der hjemtages et 25-årigt lån på 50 mio. kr. og et 10-årigt lån på 20 mio. kr.

at kommunaldirektøren i øvrigt fastsætter lånetyper efter rådgivning fra Kommunens rådgiver.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Den foreløbige lånemulighed for 2020 er opgjort således:

Styrkelse af likviditeten (10 årigt lån)	20,0 mio. kr.
Ordinær lånepulje	9,0 mio. kr.
Energihandleplan	10,0 mio. kr.
Udvikling af Kolding Marina/fjordby	24,0 mio. kr.
Jordkøb	7,0 mio. kr.
Lånemulighed i alt	70,0 mio. kr.

Den endelige lånemulighed kan først beregnes i marts 2021. Såfremt den endelige lånemulighed viser sig at være mere end 70,0 mio. kr., vil der blive fremsendt forslag om yderligere låneoptagelse. Såfremt lånemuligheden viser sig at være mindre, skal det for meget optagne lån modsvares af et ekstraordinært afdrag på lånet.

Lån til styrkelse af likviditeten svarer til Koldings andel af lånemulighed jævnfør regeringsaftalen. Her er det en betingelse, at lånet har en maksimal løbetid på 10 år.

Ordinær lånepulje svarer til Koldings andel af lånemulighed jævnfør regeringsaftalen.

Kolding Kommune har indgået en rådgivningsaftale med Kommunekredit. Det foreslås derfor, at lånetypen fastsættes efter rådgivning herfra, dog inden for de muligheder Byrådet har udstukket.

Kommunal garantistillelse på restfinansiering af Naturpark Lillebælts projekt Bælt i Balance

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

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

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 man 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

Fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg 51, Rema 1000 i Agtrup

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

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

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 sit 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 sit 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 udvalgmødet den 4. december 2019 har bygherre arbejdet med en klimasikring og begrønning af parkeringsarealet.

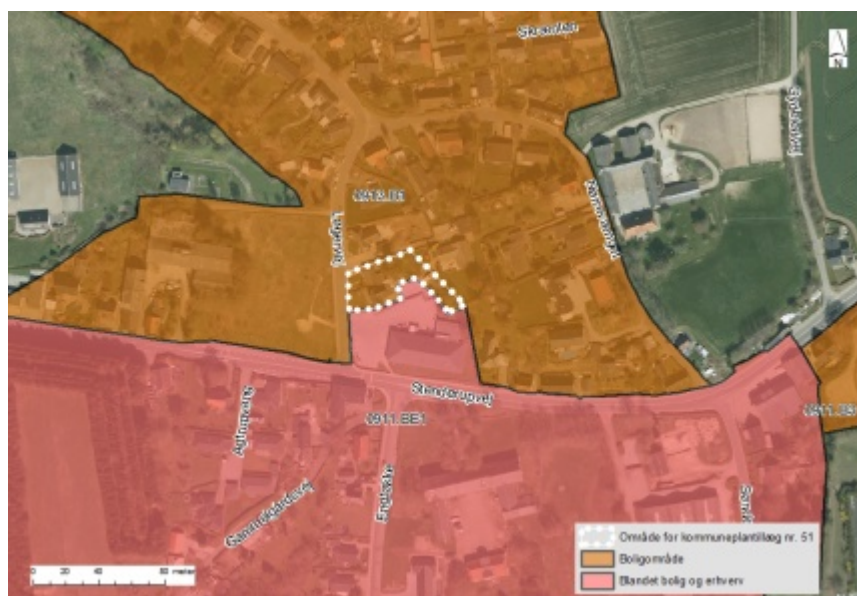
For at klimasikre området og undgå en overbelastning af kloaksystemet ved spidsbelastninger, har bygherre i dialog med Klima og Bæredygtighed vurderet, at regnvand skal forsinkes på egen grund, så det svarer til en befæstelse på 40% og 10 års hændelse og 1,3 klimafaktor.

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 man 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 Løggervej 6 og 8 samt et mindre areal af Løggervej 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.

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

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

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

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.

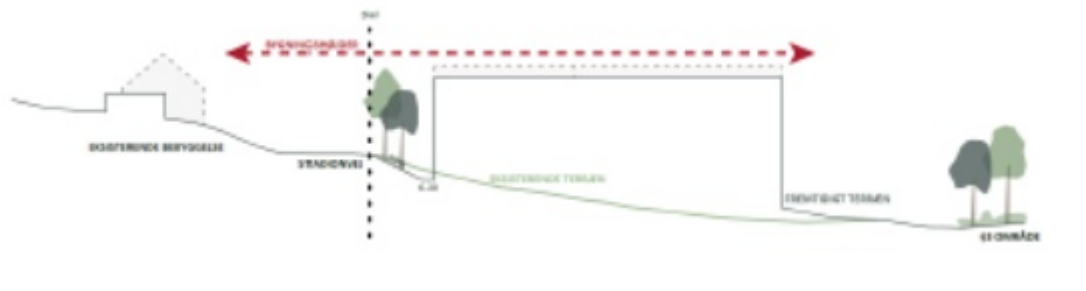
Omfang og placering af bebyggelsen



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. grundvandsænkning 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 principiel betydning for bebyggelsens højde og tæthed.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 26 maj 2020.

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

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

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Et flertal (Økonomiudvalget med undtagelse af Hans Holmer) indstiller forslaget til godkendelse.

Hans Holmer kunne ikke indstille forslaget til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Økonomiudvalgets flertalsindstilling blev godkendt med 22 stemmer mod 2. Imod stemte Hans Holmer og Mette Voss.

Fraværende:

Jesper Elkjær

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.



Lufffoto 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

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

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 man 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.

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.

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

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

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

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 bevaring 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.

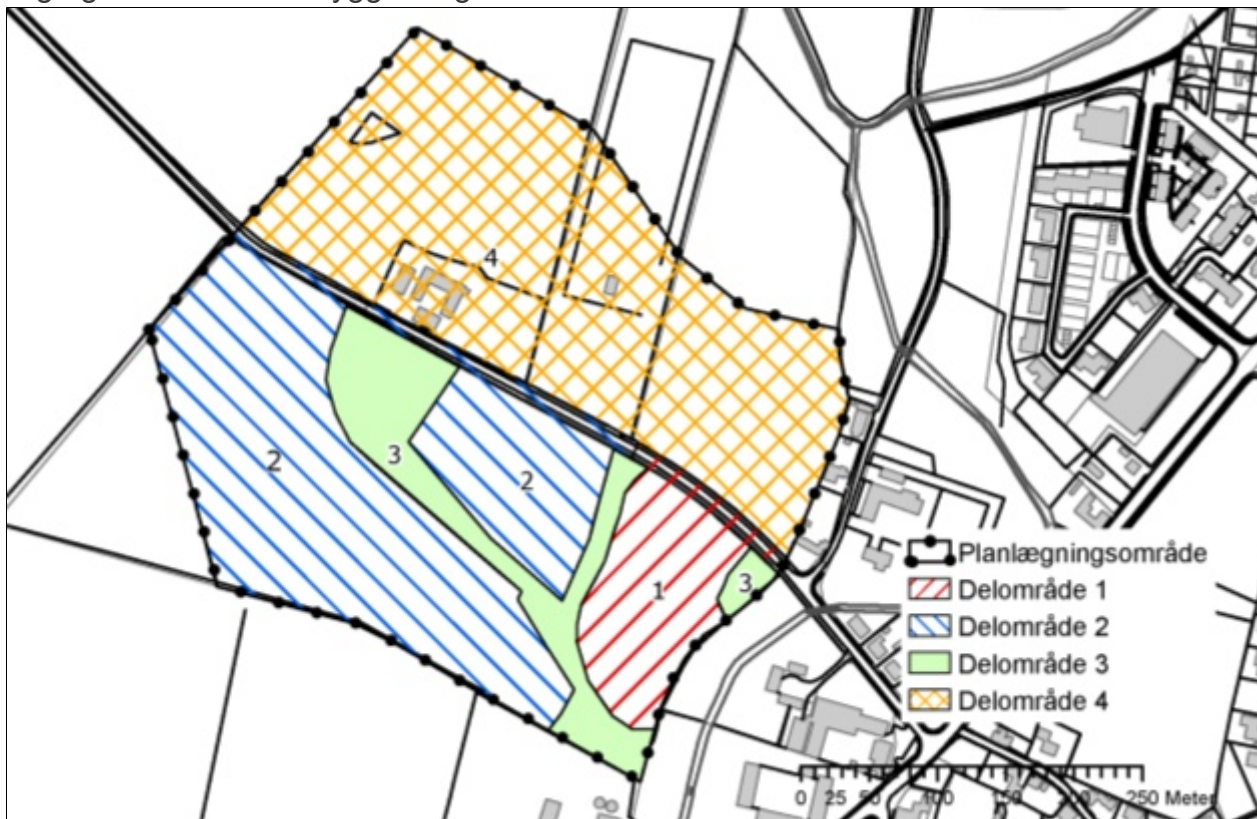
Lokalplanen har til formål, at udlægge området til boligformål som åben lav bebyggelse og sikre adgang til gode rekreative arealer.

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 bevaring 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 åbeskyttelselinjen 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.

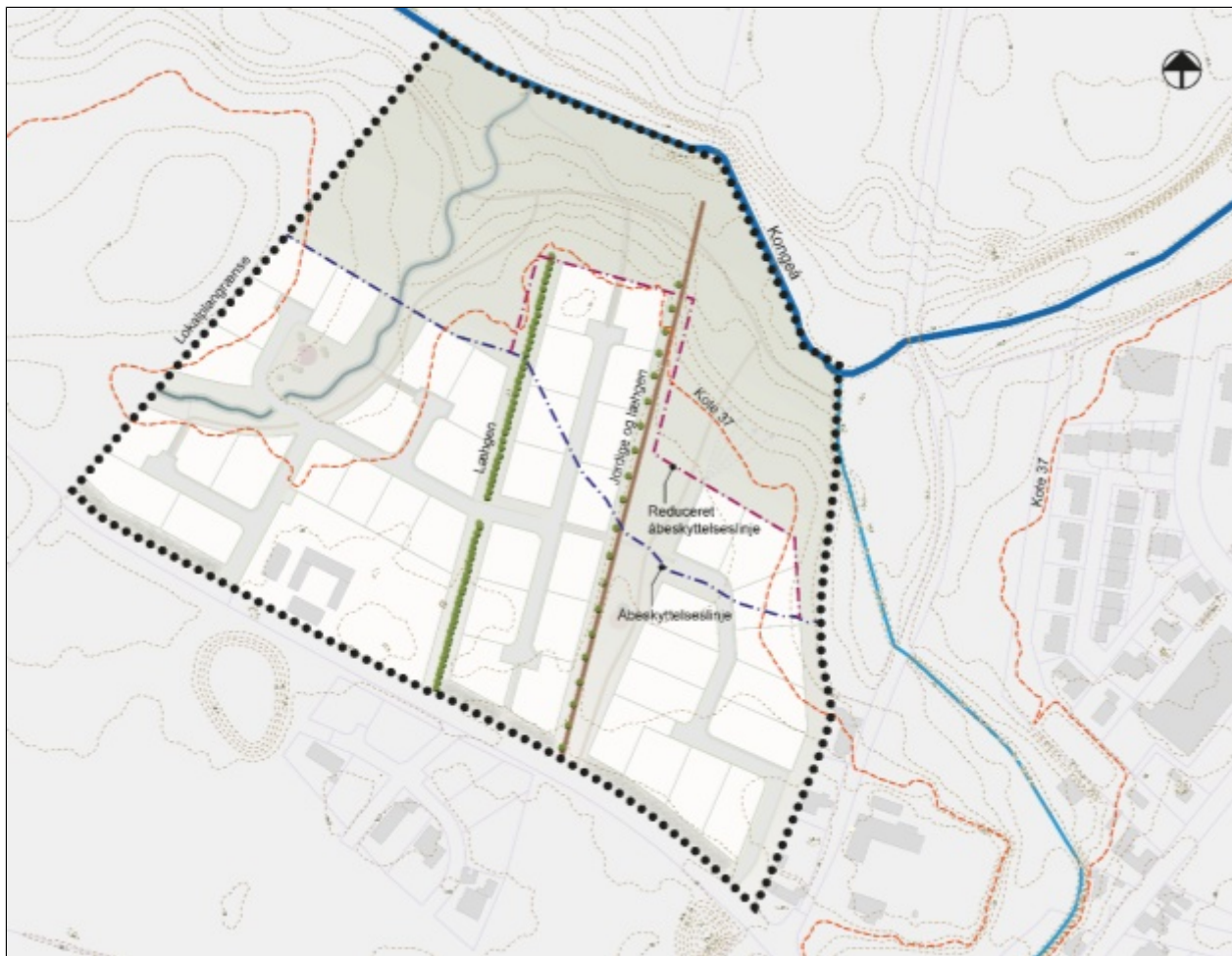


Illustration af hvordan den foreslåede reducerede åbeskyttelseslinje forholder sig til den gældende åbeskyttelseslinje, højdekurver og karakteristisk beplantning i området.

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.

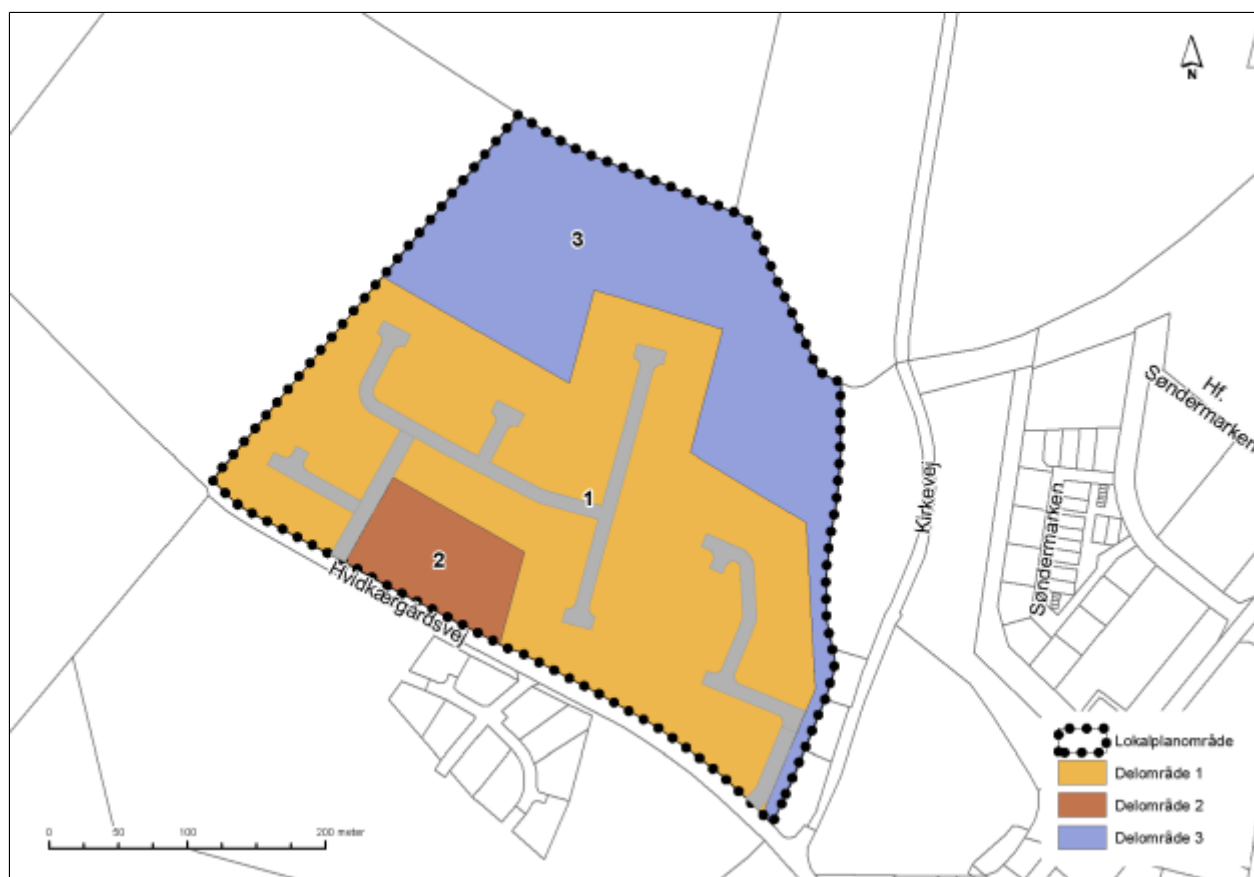
Anvendelse

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 (Kongeå).

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.

Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0036-72 Ved Universitetsparken – et uddannelses- og vidensområde med tilhørende kommuneplantillæg 41

RESUMÉ

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 8. maj 2019 at igangsætte planlægningen for campusområdet for at give mulighed for opførelsen af et nyt uddannelsesbyggeri til University College Syd (UC Syd), som ønsker at flytte fra Dyrehavevej til universitetsparken centralt i Kolding.

Det nye uddannelsesbyggeri (UC Syd) ønskes opført i nær tilknytning til eksisterende universitetsbyggeri (SDU), så uddannelsesinstitutionerne kan indgå i et tæt samarbejde. Derfor planlægges det nye uddannelsesbyggeri (UC Syd) opført syd for SDU's ikoniske trekantede bygning. Arealet griber ind i en udbygningsmulighed for SDU, hvorfor det har været nødvendigt at udarbejde et nyt plangrundlag.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 41 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0036-72 Ved Universitetsparken – et uddannelses- og vidensområde sendes i offentlig høring i 8 uger,

at miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig.

BESLUTNING PLAN-, BOLIG- OG MILJØUDVALGET DEN 25-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse med den tilføjelse, at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget opfordrer forvaltningen til at indgå i dialog med uddannelsesinstitutionerne om at nedbringe behovet for p-pladser i området.

Fraværende:

Jesper Elkjær

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 25-02-2020

Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets indstilling indstilles til godkendelse, idet det præciseres, at der indgås dialog med alle øvrige i området.

Fraværende:

Ole Alsted

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

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 understøtte målsætningen om "Den attraktive by". Campusområdet er et af Kolding midtbys fyrtårne og med en flytning af uddannelsesinstitutionen UC Syd til området, understøttes ønsket om at invitere borgerne ind i byen, så byen bliver mødestedet, hvor livet udfolder sig både i hverdagen og når særlige begivenheder viser byen fra sin bedste side. Lokalplanen støtter dertil op om campusstrategien i forhold til en samling af uddannelsesinstitutioner i Campusområdet.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, at byggeriet skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet og indpasses i det omkringliggende bymiljø.

Baggrund og formål

Uddannelsesinstitutionen UC Syd ønsker at flytte til universitetsparken og etablere et nyt byggeri på ca. 11.000 m² i 6 etager.

UC Syd og SDU ønsker at indgå et driftsmæssigt samarbejde. For at skabe synergi og sammenhæng mellem SDU og UC Syd har de to uddannelsesinstitutioner og Kolding Kommune været i dialog omkring mulighederne for at placere et nyt uddannelsesbyggeri (UC Syd) i nær tilknytning til eksisterende uddannelsesbyggeri (SDU).

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet for at give mulighed for opførelsen af et nyt uddannelsesbyggeri (UC Syd) samt sikre en udbygningsmulighed for SDU, idet et oprindeligt arealudlæg syd for SDU inddrages i planlægningen.

Planforhold

Arealet er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammeområde 0036-C1, der udlægger området til centerområde. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 120%, bygningshøjden er 35 meter i 10 etager og opholdsarealer er på 10% i forhold til etagearealet. Desuden er arealet omfattet af gældende lokalplan 0036-41 Buen og Østerbrogade – et uddannelses- og vidensområde.

Nuværende plangrundlag giver ikke mulighed for det ønskede byggeri, hvorfor en ny planlægning er nødvendig. Således er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som giver mulighed for, at rammeområdets bebyggelsesprocent hæves fra 120 til 180. Samtidig justeres kravet til opholdsarealer fra 10% til 5% af etagearealet. Der er desuden udarbejdet en ny lokalplan, som muliggør en omdisponering af området.

Lokalplanens indhold

Der har været et fælles ønske fra SDU, UC Syd og Kolding Kommunes side om at udvikle området som helhed. Derfor har uddannelsesinstitutionerne og Kolding Kommune i fællesskab fået udarbejdet en helhedsplan for universitetsparken af Møller & Grønborg. Helhedsplanen har dannet grundlag for lokalplanens disponering af området.

Intentionen med den fremtidige udvikling af universitetsparken er, at skabe rammerne for et samlet område, hvor der arbejdes med identitetsskabende arkitektur og fællesskab, og hvor områdets friarealer indskrives i byens grønne struktur og danner ramme om gode mødesteder for de studerende og byens borgere. Ligeledes er det hensigten at lade områdets centrale placering i byen komme til sin ret, ved at sikre stier på tværs af området samt en opkobling på Kolding bymidtes øvrige stisystem.

Overordnet disponeres lokalplanområdet med to interne veje. En primær vej, som giver adgang til områdets parkering, og en sekundær vej til vare- og affaldskørsel.

Uddannelsesinstitutionerne placeres centralt i området i nær tilknytning til hinanden, så der kan etableres gangbroer, som forbinder bygningerne og muliggør et tæt samarbejde imellem uddannelsesinstitutionerne. Vest for eksisterende universitetsbygning sikres en udvidelsesmulighed for SDU.

Langs Kolding Å og på tværs af lokalplanområdets sikres stiforbindelser, som tillader cyklister og fodgængere nem adgang til og gennem området. Mellem områdets stiforbindelser og bebyggelse indrettes friarealer til glæde for områdets brugere og besøgende.



Helhedsplan for Universitetsparken.

Opholdsarealer

Universitetsparken er omgivet af trafikerede veje, som påvirker arealerne med trafikstøj fra Østerbrogade, Skamlingvejen og Buen. I forbindelse med opførelsen af eksisterende universitetsbygning (SDU), blev områdets støjbelastning håndteret ved, at det blev en forudsætning for projektets realisering, at Buen blev lukket for al trafik, bortset fra busser og cyklister. Buen er dog sidenhen blevet genåbnet for trafik, hvorfor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overskrides.

I forbindelse med igangværende planlægning håndteres områdets støjbelastning ved, at kravet til opholdsarealer justeres fra 10% til 5% af etagearealet. Baggrunden er, at området er beliggende i nær tilknytning til Kolding bymidte og hensynet til byens tæthed gør, at der ikke stilles de samme krav til omfanget af opholdsarealer, som ved en mere åben bebyggelse. Lokalplanen stiller ikke krav om støjsikring af de øvrige friarealer i området.

Parkering

For at sikre, at der kan etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets brugere, giver lokalplanen mulighed for, at områdets parkeringspladser kan etableres som parkering på terræn og/eller i konstruktion. Således kan der opføres op til 20.000 m² parkeringshus i den sydlige del af universitetsparken.

For at holde udformningen af parkeringshuset åben, fastsætter lokalplanen ikke en fast form eller fodaftryk for byggeriet. Lokalplanen giver desuden mulighed for, at tagfladen på parkeringshuset kan udnyttes til ophold, leg og sportsfaciliteter.

Parkeringshuset vil med sit volumen afskærme de åbne campusarealer syd for SDU i forhold til trafikken fra Skamlingvejen. Samtidig vil det kunne indgå i en bygningsmæssig sammenhæng mellem Designskolen Kolding og Design City.

Arkitektur

I forlængelse af ønsket om at flytte til universitetsparken har UC Syd gennemført en arkitektkonkurrence om nybyggeriets udformning. Et forslag udarbejdet af C.C. Contractor, CUBO Arkitekter, Hamicosult samt Møller & Grønborg blev udpeget som vinder af konkurrencen. Dommerkomiteen, som bl.a. havde repræsentanter fra Kolding Kommune, lagde vægt på, at projektet tilpasser sig universitetsbygningen (SDU) samtidig med, at det fremstår med sin egen arkitektoniske og materialemæssige ide.



Det nye uddannelsesbyggeri (UC Syd) er tegnet af CUBO Arkitekter. Byggeriet viderefører i udformning og design, de skæve vinkler og den trekantede arkitektur, som kendetegner det eksisterende uddannelsesbyggeri (SDU)

Siden gennemførelsen af arkitektkonkurrencen har der været en proces, hvor bygherre har haft en række bemærkninger i forhold til indretning og placering af funktioner og rum. For at det arkitektoniske sammenspil ville fungere ved disse ændringer, er etagearealet blevet øget. Dette er en konsekvens af bygherres ønsker og krav under denne proces.

I byggeprogrammet fra arkitektkonkurrencen udarbejdet af bygherrerådgiveren, DK2, fremgik det, at man ønskede opførelse af cirka 9.300 m² etageareal til uddannelsesformål. Det har ikke været muligt at overholde dette areal i forhold til bygherrens rumprogram og ønsker i konkurrencen. Derfor er etagearealet for byggeriet blevet øget til ca. 10.863 m², hvilket er inklusiv et teknikhus på tagfladen med et areal på ca. 610 m².

Trods byggeriets øgede etageareal er bygningens fodaftryk kun blevet forøget med ca. 5 m², efter udarbejdelsen af konkurrenceforslaget.

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Der er således udarbejdet en miljørapport, hvori det afklares, hvilken indvirkning den øgede

parkeringskapacitet i planområdet har på trafikafviklingen til og fra planområdet, i nærområdet og på byens indfaldsveje.

Miljøvurderingen konkluderer, at realiseringen af planforslagene vil have en betydning for trafikafviklingen i krydsene tæt ved planområdet. Derfor anbefales det, at trafikken til og fra planområdet, samt trafikafviklingen i krydsene Skamlingvejen/Buen og Skamlingvejen/Østerbrogade overvåges efter planforslagenes realisering med henblik på at fastlægge eventuelt behov for afværgeforanstaltninger. På de øvrige vejstrækninger og på indfaldsveje vurderes det, at der ikke vil være mærkbare trafikale konsekvenser på disse veje som følge af realisering af planforslagene.

Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen og kommuneplantillægget.

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.

Endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, forventes Byrådet at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 23. juni 2020.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg 41

Forslag til lokalplan 0036-72 Ved Universitetsparken – et uddannelses- og vidensområde

Miljørapport

Godkendelse af erhvervelse af ubebygget grund, afdeling 130, Mølleparken, Alfabo

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

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Tobias Kristian Jensen Jørgensen deltog ikke i sagens behandling og afgørelse.

Fraværende:

Jesper Elkjær

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 byggeforetagende 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. Oliekanke 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 huslejeforhøjelser 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.

Prioritering af byggemodningsrammen 2020

RESUMÉ

By- og Udviklingsforvaltningen fremsætter forslag til prioritering af byggemodningsrammen for 2020 med udgangspunkt i den korrigerede budgetramme for 2020.

Sagen behandles i

Teknik- og Klimaudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at prioriteringen af byggemodningsrammen godkendes.

BESLUTNING TEKNIK- OG KLIMAUDVALGET DEN 17-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har i samarbejde med Centralforvaltningen udarbejdet et forslag til prioritering af byggemodningsrammen i 2020 med udgangspunkt i den korrigerede budgetramme for 2020. Der er samtidig skitseret en foreløbig disponering af en del af byggemodningsrammen i 2021 og 2022.

Forslaget er udarbejdet med afsæt i den tidligere politiske prioritering fra fællesmødet mellem Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Teknik- og Klimaudvalget og Økonomiudvalget den 20. november 2018, hvor det blev besluttet, at kommunens rolle som udstykker primært er at sikre udvikling i landsbyer og centerbyer, mens udviklingen i den centrale del af Kolding by primært sker via private udviklere. Der er dog også lagt vægt på at sikre salgsemner med en hurtig omsætningshastighed, således at indtægtsbudgettet for salg af jord og ejendomme i 2020 og herefter kan realiseres.

De nuværende afsatte rådighedsbeløb til byggemodningsrammen er på 47.599.000 kr. i 2020, 43.610.000 kr. i 2021, 23.405.000 kr. i 2022 og 23.405.000 kr. i 2023.

I 2019 var der et merforbrug på 2.277.000 kr. i forhold til det korrigerede budget. De milde vejrforhold (længere anlægsperiode) og flere færdiggørelser end forventet har været årsag til merforbruget. Merforbruget vil nedjustere budgettet for 2020. Samlet byggemodningsramme for 2020 forventes derfor på nuværende tidspunkt at blive justeret til 45.322.000 kr.

I skemaet nedenfor er de prioriterede byggemodningsprojekter listet op.

Byggemodningsprojekter (beløb i 1.000 kr.)	2020	2021	2022	Note
Boligformål:				
Westerbygård, 14 grunde (afslutning)	3.000			1
Sønderkobbøl (Ved Allervej), 24 grunde (afslutning)	3.500			2
Stepping, 1. etape		2.500		3
Skanderup, 12-14 grunde	5.000	1.000		4
Hvidkærgårdsvej, Vamdrup, 13 grunde	1.500	4.500		5
Vonsild Øst, byggemodning af større område sammen med private investorer	6.000			6
Vester Nebel, syd for Elkærholmparken		6.000	4.500	7
Viuf Vesterby, 3. etape	1.000	4.500		8
Eltang, 2. etape		1.500	6.000	9
Sdr. Stenderup		2.500		10
Taps			2.500	11
Arkæologi, forundersøgelser, analyser, planlægning	3.000	4.000	3.000	
Stikveje til storparceller	1.500	1.500		
Færdiggørelser boligudstyknings	3.000	5.000	5.000	
<i>Boligformål i alt</i>	<i>27.500</i>	<i>33.000</i>	<i>21.000</i>	
Erhvervsformål:				
Bramdrup Industripark, etape 2, Neptunvej	12.000	5.000		12
Stikveje i eksisterende erhvervsområder	4.000	2.000		13
<i>Erhvervsformål i alt</i>	<i>16.000</i>	<i>7.000</i>		

<i>Prioriteret af rammen i alt</i>	<i>43.500</i>	<i>40.000</i>	<i>21.000</i>	
Byggemodningsrammen i alt	45.322	43.610	23.405	

Det fremgår af skemaet, at byggemodningsrammen i 2020 stort set balancerer med prioriteringen.

Idet det må forventes, at der bliver behov for at prioritere yderligere midler til byggemodning af erhvervsområder inden for nær fremtid, må det imødeses, at der bliver behov for at styrke byggemodningsrammen fremadrettet.

Note 1:

Westerbygård, Sdr. Bjert. Byggemodningen er afsluttet og parcellerne er sat til salg. 10 af de 14 parcelhusgrunde er solgt. Afventer slutfakturaer for projektet.

Note 2:

Sønderkobbøl, Christiansfeld. Den første etape af byggemodningen mellem Luneskoven og Allervej bliver afsluttet i første kvartal 2020. 8 af de 24 parcelhusgrunde er solgt.

Note 3:

Stepping. Byggemodningen kan projekteres i 2020, og anlægsarbejderne opstartes i starten af 2021. Lokalplanarbejdet skal startes op igen i 2020 med ændret vejtilslutning.

Note 4:

Skanderup. Lokalplanen forventes vedtaget i marts 2020. Byggemodningen projekteres umiddelbart efter lokalplanen vedtages og forventes afsluttet ultimo 2020. Salg forventes påbegyndt ultimo 2020.

Note 5:

Ved Hvidkærgårdsvej, Vamdrup. Lokalplanen forventes vedtaget i 2. kvartal 2020. Projekteringen af byggemodningen for 1. etape med 13 parcelhusgrunde startes op umiddelbart efter lokalplanens vedtagelse og selve byggemodningen forventes afsluttet i foråret 2021, hvor salget opstartes.

Note 6:

Vonsild Øst. Byggemodningen af dette store område indledes med anlæg af fordelingsvejen (privat fællesvej) i fællesskab med de private investorer. Lokalplanen forventes vedtaget i 3. kvartal 2020. Fordeling af anlægsudgifterne mellem alle investorer er ikke forhandlet endnu.

Note 7:

Vester Nebel har vist sig at være attraktiv og foreslås opprioriteret med igangsætning af delområdet syd for Elkærholmparken, mens udviklingsområdet på den anden side af Koldingvej afventer byvæksttemaet. Arbejdet med lokalplan og kommuneplantillæg igangsættes i 2020 og byggemodningen forventes igangsat i 2021.

Note 8:

Viuf Vesterby. Hele området er omfattet af gældende lokalplan. Området byder på muligheder for en 3. etape.

Note 9:

Eltang. Parcelhusgrundene i 1. etape er udsolgt, og området byder på muligheder for en 2. etape. Lokalplanen forventes vedtaget i anden halvdel af 2021. Der kan være mulighed for udbud af storparcel forud for eller parallelt med planlægningen.

Note 10:

Sdr. Stenderup. Planlægningsarbejdet er igangsat og forventes færdiggjort i 2020. Byggemodningen igangsættes i 2021.

Note 11:

Taps. Udviklingen i Taps afventer igangsætning af planlægning i 2021. Forventet byggemodning af første etape i 2022.

Note 12:

Bramdrup Industripark. Der planlægges etablering af en sidevej til Venusvej (ca. 700-800 m) inklusive et nyt vejkryds på Dons Landevej, ca. halvvejs mellem Saturnvej og Venusvej. I forbindelse med denne etape forventes det, at det meste af plantebæltet omkring Bramdrup Industripark plantes.

Note 13:

Det har vist sig, at salg af erhvervsparceller ofte udløser anlæg af en sidevej til de eksisterende stamveje. Derfor afsættes et beløb for at kunne reagere på dette behov.

Øvrige udviklingstiltag:

Agerøvej, Drejens

Området har vist sig at være særligt attraktivt, og dette kan udnyttes ved at udbyde den sidste storparcel til salg. Lokalplanen kan igangsættes i samarbejde med køber og forventes vedtaget i første halvdel af 2021. Privat udvikling og byggemodning.

Hejls

Der arbejdes pt. på at sikre udvikling af det kommunalt ejede areal (helt eller delvist) via en privat udvikler.

Harte

Der arbejdes pt. på at sikre udvikling af det kommunalt ejede areal (helt eller delvist) via en privat udvikler.

Generelt

Forud for igangsætning af byggemodningsprojekter ligger oftest en planlægningsproces. Da der pt. er stort pres på planlægningsområdet med flere store planlægningsopgaver, kan planlægningen i nogle tilfælde være en begrænsende faktor i forhold til igangsætningen af byggemodningen.

Generelt er der tale om en dynamisk proces omkring køb af jord, planlægning, byggemodning og salg, som kræver en tæt koordinering mellem forvaltningerne. Der sker løbende tilpasninger af

tidsplanerne, da indsigelser og andre forsinkelser i planlægningen kan resultere i tidsforskydninger i projekternes gennemførelse.

Der kan også ske ændringer, hvis et område udbydes som storparceller i stedet for at blive byggemodnet til salgsklare byggegrunde, eller hvis et område overtages af private udstykkere i det hele taget.

Forvaltningerne forbereder et fællesmøde mellem Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Teknik- og Klimaudvalget og Økonomiudvalget før sommerferien 2020, hvor der kan gøres status og drøftes fælles prioritering for 2021 og fremefter.

By- og udviklingsdirektøren er bemyndiget til at budgetomplacere inden for byggemodningsrammen, så tilpasninger i byggemodningsrammen vil løbende kunne ske ved budgetomplaceringer i løbet af året.

Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter

RESUMÉ

Deltagelse i ekstraordinære kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Byrådet drøfter, om der er behov for, at et eller flere medlemmer af Byrådet varetager andre kommunale hverv.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Der forelå intet til drøftelse.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Det fremgår af Kolding Kommunes Regulativ om Vederlag og godtgørelse til Byrådets medlemmer, punkt 2, at der kan tillægges erstatning for tabt arbejdsfortjeneste for varetagelse af andre kommunale hverv, når deltagelsen sker efter anmodning fra Byrådet eller et af Byrådets udvalg, på grundlag af en protokolleret beslutning.

Køb af areal til realisering af udviklingsplan for Hylkedalen

RESUMÉ

På fællesmøde den 27. august 2019 mellem Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Teknik- og Klimaudvalget samt Fritids- og Idrætsudvalget blev det besluttet at erhverve et område på ca. 1,9 hektar i Hylkedalen til rekreative formål og afgræsning. Arealet skal efterfølgende indgå i udviklingsplanen for Hylkedalen.

Forvaltningen har været i dialog med lodsejeren, og parterne er blevet enige om en købspris på 174.690 kr. ekskl. moms, og at kommunen afholder købs- og handelsomkostningerne.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Kolding Kommune køber matr. nr. 10d, Seest By, Seest, der er et naturområde på 1,941 hektar i Hylkedalen for 174.690 kr. ekskl. moms, svarende til 9 kr. pr. m²,

at Kolding Kommune ud over købesummen afholder de med købet forbundne købs- og handelsomkostninger, heriblandt udgifterne til tinglysning, landinspektør m.v., og

at købet finansieres af midler afsat i budgettet for outdoorprojektet med 31.000 kr., og restbeløbet svarende til ca. 144.000 kr. samt købs- og handelsomkostninger finansieres ved optagelse af lån.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Baggrund

På fællesmøde den 27. august 2019 mellem Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Teknik- og Klimaudvalget samt Fritids- og Idrætsudvalget blev det besluttet at erhverve et område på ca. 1,9 hektar i Hylkedalen. Arealet skal efterfølgende indgå i udviklingsplanen for Hylkedalen.

For at realisere projekterne erhverves matrikel nr. 10d, Seest By, Seest, der har et samlet areal på 1,941 hektar.

Matriklen, der ønskes erhvervet, er markeret med blå på nedenstående kort:



Arealet vil indgå i udviklingsplanen for Hylkedalen, Seest Grusgrav og Losseplads. Udviklingsplanen er udarbejdet for at skabe synergi og sammenhæng mellem det kommende Trailcenter ved Seest Idrætspark og det rekreative projekt i Hylkedalen. Ved at erhverve arealet forbedres adgangsmulighederne mellem Trailcentret og Hylkedalen samt "Den grønne Ring", der er en rekreativ gang- og cykelsti rundt om den sydlige del af Kolding, der bl.a. føres gennem Seest Grusgrav og Losseplads.

Prisfastsættelse

Parterne er enige om en købspris på 174.690 kr. ekskl. moms, svarende til 9 kr. pr. m².

Ud over købesummen afholder Kolding Kommune de med købet forbundne købsomkostninger, herunder omkostninger til tinglysning og skødets oprettelse samt honoraret til landinspektøren, idet sælger dog afholder omkostninger til egne rådgivere og eventuel relaksation, dvs. aflysning af pant på en del af ejendommen.

Overtagelsesdagen foreligger, når sælger har underskrevet købsaftalen, hvorefter kommunens miljøafdeling kan påbegynde rydningen af en del af bevoksningen før fuglene bygger reder. Købsaftalen er betinget af Byrådets endelige godkendelse. Såfremt købet ikke godkendes, skal kommunen ikke forestå retablering af arealet.

Finansiering

Købet skal finansieres af budgettet afsat til outdoorprojektet med 31.000 kr.

Restbeløbet finansieres ved låneoptag.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Forlængelse af frist for byggepligt for areal i Kolding Åpark

RESUMÉ

Kolding Kommune solgte i 2016 ejendommen beliggende Kolding Åpark 9 (arealet ved siden af Retten i Kolding) til Kolding HF og VUC for 6 mio. kr.

Ejendommen blev solgt med henblik på opførsel af byggeri til uddannelsesformål, parkering og idrætsfaciliteter, og der blev samme år vedtaget en lokalplan, der muliggør projektet.

I forbindelse med lokalplanens vedtagelse blev en klausul om byggepligt inden for 2 år aktiveret. Der anmodes om forlængelse af denne frist til udgangen af 2022.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at byggepligtfristen forlænges til 31. december 2022.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

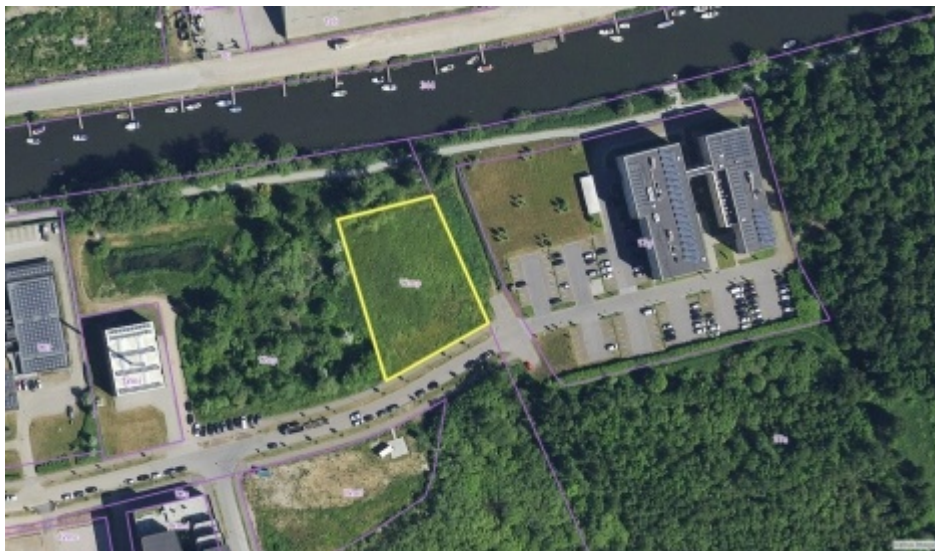
Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Kolding Kommune solgte i 2016 ejendommen beliggende Kolding Åpark 9 (arealet ved siden af Retten i Kolding) til Kolding HF og VUC for 6 mio. kr.

Arealet er markedet med gult:



Ejendommen blev solgt med henblik på opførsel af byggeri til uddannelsesformål, parkering og idrætsfaciliteter, og der blev samme år vedtaget en lokalplan, der muliggør projektet.

I forbindelse med lokalplanen vedtagelse blev en klausul i købsaftalen om byggepligt inden for 2 år aktiveret.

Kolding HF og VUC har efterfølgende arbejdet med projektet, og de deltager bl.a. i et samarbejde med Kolding Kommune, BlueKolding og SDU om udviklingen af det samlede område ved Kolding Åpark. Der er etableret parkeringsplads på grunden, men der er endnu ikke påbegyndt opførsel af bygninger, hvilket bl.a. har sammenhæng med, at byggeri afventer førnævnte udvikling af det samlede område.

Kolding HF og VUC ønsker nu at optage belåning i ejendommen. Dette har imidlertid vist sig problematisk, idet deres realkreditinstitut ikke vil yde belåning, fordi tidsfristen for byggepligten er udløbet, og at Kolding Kommune derfor i henhold til købsaftalen har mulighed for at købe arealet tilbage.

Det foreslås på den baggrund at forlænge fristen for byggepligten til udgangen af 2022, således at Kolding HF og VUC forventeligt vil kunne opnå belåning af ejendommen.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Salg af grønt areal i Hjarup

RESUMÉ

Ejeren af Hjarup Byvej 21 ønsker at ombygge de eksisterende bygninger, som tidligere indeholdt Hjarup Brugs, med henblik på at udnytte 1. salen i bygningen til lejligheder. Projektet forudsætter, at ejeren erhverver ca. 250 m² af naboejendommen, som kommunen ejer.

Forvaltningen har forhandlet et forslag til en aftale om salg af arealet på plads med ejeren af Hjarup Byvej 21.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at kommunen sælger ca. 250 m² af matr.nr. 14n Hjarup By, Hjarup, beliggende Hjarup Byvej 21F, 6580 Vamdrup, til ejeren af Hjarup Byvej 21, for 7.750 kr. ekskl. moms, svarende til 31 kr./m²,

at der tinglyses servitut om, at arealet ikke må bebygges, medmindre kommunen giver særskilt tilladelse hertil,

at salget i øvrigt sker på vilkår, som fremgår af vedlagte købstilbud med salgsvilkår, og

at salgsindtægten medgår til det beregnede salgsbudget, idet omkostninger til flytning af lygtepæl, svarende til ca. 3.500 kr. ekskl. moms, afholdes af indtægten ved salget.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 18-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær

Sagsfremstilling

Baggrund

Ejeren af Hjarup Byvej 21 ønsker at ombygge de eksisterende bygninger, som tidligere indeholdt Hjarup Brugs, med henblik på at udnytte 1. salen i bygningen til lejligheder. Projektet forudsætter, at ejeren erhverver yderligere ca. 250 m² grundareal til etablering af opholdsarealer samt parkering. Hjarup Byvej 21 er markeret med gult på kortet nedenfor.

Ejeren har rettet henvendelse til kommunen med henblik på at købe ca. 250 m² af den kommunalt ejede ejendom benævnt matr.nr. 14n Hjarup By, Hjarup, beliggende Hjarup Byvej 21F. Arealet, som foreslås solgt, er markeret med orange på kortet nedenfor.



Handlens øvrige vilkår fremgår af vedlagte købstilbud med salgsvilkår.

I forbindelse med handlen nedtager kommunen en lygtepæl. Lygtepælen har værdi for kommunen og indgår derfor ikke i handlen.

Undladelse af offentligt udbud

Forudgående offentligt udbud kan undlades, da der er tale om et ubebygget areal under 2.000 m², som ikke selvstændigt kan bebygges, jf. bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens, henholdsvis regionens, faste ejendomme § 2, stk. 2, nr. 4.

Prisfastsættelse

Forvaltningen vurderer, at den aftalte pris er i overensstemmelse med markedsværdien, idet prisen er fastsat efter den vurdering, den køvende ejendom (Hjarup Byvej 21) har i henhold til SKAT's ejendomsvurdering for 2018.

Økonomi

Salgsindtægten på 7.750 kr. ekskl. moms medgår til det beregnede salgsbudget for 2020. I forbindelse med handlen skal kommunen nedtage en lygtepæl. Omkostninger til flytning af lygtepæl, svarende til 3.500 kr. ekskl. moms, afholdes af indtægten ved salget. Kommunen får ikke i øvrigt udgifter i forbindelse med handlen, da køber afholder handelsomkostningerne.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Anmodning om omkonstituering fra Socialdemokratiet

RESUMÉ

Formand for den socialdemokratiske byrådsgruppe, Poul Erik Jensen, anmoder ved e-mail af 22. februar 2020 om følgende omkonstituering fra 1. marts 2020:

Elvis Comic udtræder af Teknik- og Klimaudvalget og

Poul Erik Jensen indtræder i Teknik- og Klimaudvalget.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 25-02-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

BESLUTNING BYRÅDET DEN 25-02-2020

Godkendt.

Fraværende:

Jesper Elkjær