

REFERAT Fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 26-02-2019

Mødedato Tirsdag d. 26. februar 2019 kl. 16:30

Mødested Byrådssalen

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

Indholdsfortegnelse

Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1013-12 Ved Skamlingvejen med tilhørende kommuneplantill	3
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1013-13 Ved Tvedvej – et boligområde med tilhørende komm	7

Punkt 1: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1013-12 Ved Skamlingvejen med tilhørende kommuneplantillæg 33

18/19321

Resumé

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg skal afløse lokalplan 1013-11 fra 2008, da det gennem årene ikke er lykkedes at realisere det planlagte projekt ved Skamlingvejen 80 m.fl. i Kolding. Det nye projekt "Fjordbrynet", med ca. 210 boliger fordelt på fire højpunkthuse, bygger videre på hovedprincipperne i den hidtidige lokalplan. Med planlægningen åbnes op for en større bebyggelsesprocent og færre udendørs opholdsarealer end hidtil. Der er i lokalplanen særlig fokus på arkitekturen og vejstøjproblematikken.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 33 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 1013-12 Ved Skamlingvejen – et etageboligområde sendes i offentlig høring i 8 uger,

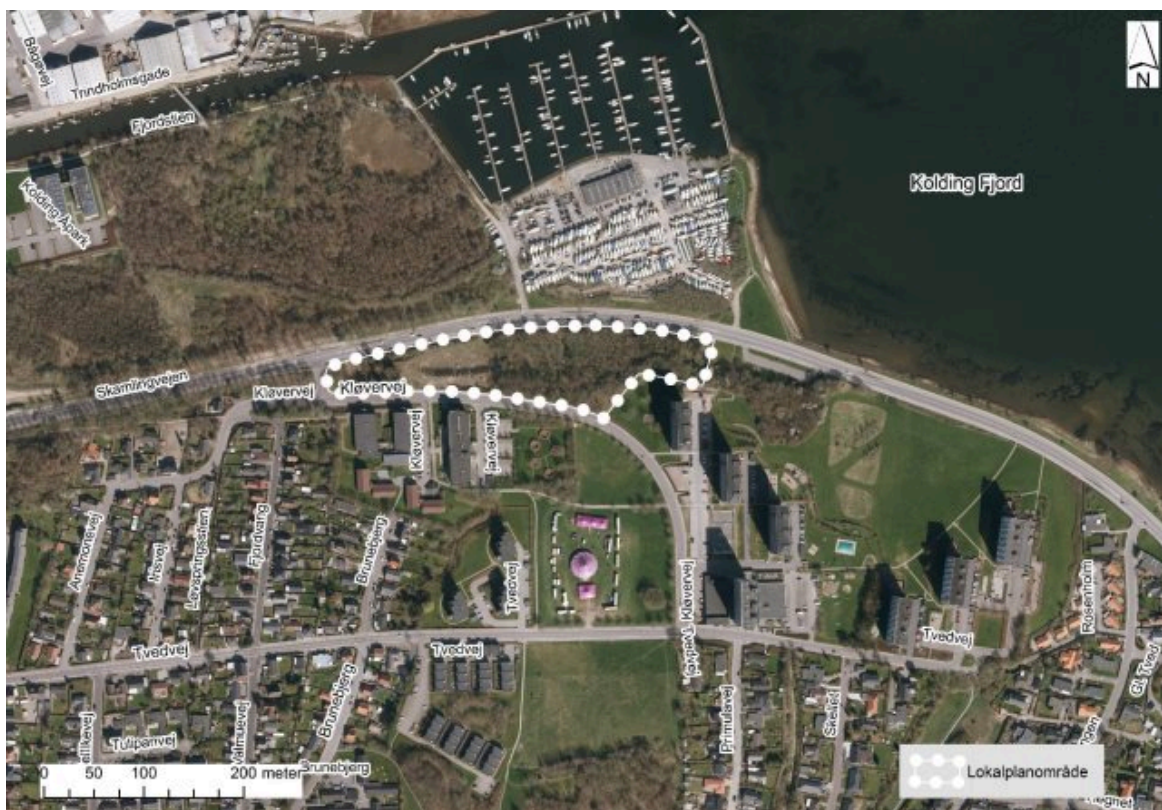
at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig.

Beslutning Fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 26-02-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

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.



Området for lokalplan og kommuneplantillæg vist på et luftfoto.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til bosætning og giver mulighed for ca. 210 nye boliger.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til bebyggelsens karakter og identitet. Arkitekturteamet har været inddraget i dialog med bygherrens arkitekter. De af Arkitekturteamet fremhævede kvaliteter i projektet er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser, f.eks. gradvis aftrapning af bygningshøjden og variation i facadematerialer.

Baggrund og formål

Kolding Byråd besluttede i november 2005 at sælge arealerne ved og omkring det tidligere forbrændingsanlæg på Kløvervej. Der blev herefter afholdt en arkitektkonkurrence. På baggrund af konkurrencen blev der i 2008 vedtaget lokalplan 1013-11 for at muliggøre realisering af vinderprojektet. Projektet blev imidlertid aldrig realiseret, hvorfor området ved Skamlingvejen 80 m.fl. i Kolding i dag henligger uudnyttet.

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet på baggrund af et ønske fra udviklere af området. Der ønskes et nyt plangrundlag for et nyt projekt "Fjordbrynet" med et boligområde med etageboliger i op til 15 etager. Lokalplanen giver mulighed for etablering af 4 højhuse. Det er hensigten, at de nye etageboliger skal udgøre en harmonisk helhed sammen med de eksisterende etageboliger ved Kløvervej og Tvedvej. Lokalplanen bygger således videre på hovedprincipperne i den hidtidige lokalplan 1013-11 for området.

Planforhold

Lokalplanen afløser lokalplan 1013-11 fra 2008, som giver mulighed for op til 12 etageboligbebyggelser sammensat parvist i op til 15 etager, med i alt 140 boliger.

Kommuneplantillæg 33 udarbejdes for at imødekomme ønskerne om højere bebyggelsesprocent og mindre omfang af fælles opholdsarealer i området.

Indkaldelse af idéer og forslag

Fordi kommuneplantillægget vurderes at være af principiel betydning, blev der gennemført indkaldelse af idéer og forslag i perioden fra den 17. januar 2019 til den 31. januar 2019 (foroffentlighedsafse). Forvaltningen har i perioden ikke modtaget nogen input til planlægningen.

Kommuneplantillæggets indhold

I kommuneplantillægget udskilles et nyt rammeområde 1013-B2, som er sammenfaldende med området omfattet af lokalplanen. Rammeområdet udlægges til etageboligbebyggelse med en maksimal bygningshøjde op til 15 etager og 48 meter, og med en maksimal bebyggelsesprocent på 100 - en ændring fra 75.

Der stilles i kommuneplantillægget ikke supplerende bestemmelser vedrørende opholdsarealer.

Det betyder, at kommuneplanens generelle rammer for hele kommunen er gældende, dvs. opholdsarealer skal udgøre mindst 50% af etagearealet, heraf skal 10% af det udlagte areal udgøres af fælles opholdsarealer (en ændring fra bestemmelsen om, at fælles opholdsarealer skal udgøre et areal på mindst 70% af boligområdets areal).

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger udlæg af området til et etageboligområde i byzone og giver mulighed for at opføre 4 punkthuse på op til 15 etager. Det samlede etageareal må ikke overstige 21.000 m² for boligbebyggelse og 800 m² for sekundær bebyggelse som pavilloner, cykelskure mv., svarende til en bebyggelsesprocent på 100 for området som helhed.

Punkthusene skal placeres tilbagetrukket fra Skamlingvejen ved foden af en skråning mod Kløvervej. Skråningen mod syd udnyttes til at skabe terrasser og plateauer til ophold indpasset i den eksisterende beplantning, som bevares i videst mulig omfang. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skamlingvejen via en fælles vej, som fordeler sig ud til parkeringsarealer på den flade nordlige del af grunden omkring punkthusene. Der stilles krav om etablering af én P-plads pr. bolig, idet der er tale om fælles parkering uden reservation af pladser.

Lokalplanområdet kan udstykkes således, at punkthusene kan etableres i flere etaper og med forskellige ejere.



Illustrationsplan - En af flere muligheder for realisering af lokalplanen viser en bebyggelse med ca. 210 lejligheder.

Arkitektur

For at sikre en samlet helhed i området indeholder lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens placering samt hvilke materialer, der kan anvendes i bebyggelse i lokalplanområdet. Punkthusene skal placeres inden for byggefelter, der sikrer en harmonisk helhed og indbyrdes afstand. Der er angivet byggefelter til bebyggelse i hhv. max. 15 etager til lejlighedstårnene og max. 2 etager til baserne, der indeholder indgangspartier, fælles faciliteter mv. Visuelt skal tårnene fremstå som en sammenstilling af vertikale elementer, der gennem forskydninger og afslutning i forskellige højder sikrer, at bygningskroppen fremstår med en vis detaljering.



Illustration der viser hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud fra Skamlingvejen.

Kystnærhed

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen. Der er derfor i lokalplanen redegjort for mulig påvirkning af oplevelsen af kystlandskabet, og der er udarbejdet visualiseringer af den fremtidige bebyggelse. Det vurderes, at de nye etageboliger vil være synlige fra kysten, men vil med deres nærhed til de eksisterende højhuse ved Kløvervej og Tvedvej samt havnemiljøet indgå i naturligt sammenhæng med det omkringliggende by- og kystlandskab.

Støj

Lokalplanområdet er støjbelastet på grund af placering langs den meget befærdede Skamlingvejen. I de støjberegninger, som fremgår af bilag til lokalplanen, er der forudsat en reduceret hastighed på 50 km/t (i dag 60 km/t), støjreducerende asfalt på Skamlingsvejen og en reduktion af tung trafik på Skamlingsvejen. Forudsætningerne for støjberegningerne forventes at blive etableret/opfyldt, når projektet Marina City bliver realiseret om nogle år. Det betyder, at i forhold til nuværende situation er de beregnede værdier underestimerede i størrelsesordenen 5-7 dB. Inden realisering af Marina City vil støjværdier på nogle facader dermed være større end 68 dB, mens det er Miljøstyrelsens vurdering, at der aldrig må planlægges for boliger, hvor støj på facade overstiger 68 dB.

Lokalplanen stiller krav om etablering af støjafskærmning langs Skamlingvejen. Udendørs opholdsarealer opdeles efter byherrens ønske i primære og sekundære. De primære udendørs opholdsarealer, svarende til mindst 20% af etageareal, skal jf. lokalplanen overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Lokalplanen stiller derimod ikke krav om støjsikring af de sekundære opholdsarealer, svarende til mindst 30% af etageareal, f.eks. altaner. Primære- og sekundære opholdsarealer indgår ikke i Miljøstyrelsens terminologi i vejledning om trafikstøj.

Sikring af selve boligerne mod vejstøj forventes at blive belyst i de konkrete byggeprojekter.

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 28. februar 2019 – 25. april 2019. Denne høringsperiode anbefales, fordi kommuneplantillæg er af principiel betydning og derfor baseret på foroffentlighed.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 28. maj 2019.

Bilag

Forslag til lokalplan 1013-12

Forslag til kommuneplantillæg 33

Miljøscreening_lokalplan 1013-12 og kommuneplantillæg 33

Punkt 2: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1013-13 Ved Tvedvej – et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg 34

16/1982

Resumé

Ejeren af Tvedvej 145 har udarbejdet bebyggelsesplan for 35 nye boliger placeret øst for højhusene mellem Tvedvej og Skamlingvejen. Gennemførelse af projektet forudsætter vedtagelse af en lokalplan for området, da der ikke er en eksisterende lokalplan, og en justering af kommuneplanrammerne vedr. omfanget af det ubebyggede grønne areal. Arkitema har for byherre udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 34 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 1013-13 Ved Tvedvej – et boligområde sendes i offentlig høring i 8 uger,

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

Beslutning Fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 26-02-2019

Forslaget indstilles til godkendelse, idet det ”1. at” ændres således, at forslag til kommuneplantillæg 34 sendes i offentlig høring i 8 uger.

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.

Politiske fokusområder m.m.

Helhedsplanen understøttes ved at etablere nye attraktive boliger tæt på bymidten.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på materiale af høj standard og landskabsmæssig arkitektonisk sammenhæng mellem bebyggelse og det grønne område mellem Tvedvej og Kolding Fjord.

Baggrund og formål

Lokalplanens baggrund er grundejerens ønske om at etablere nye boliger i form af tæt-lav og etageboliger i op til 4 etager. Lokalplanen giver mulighed for op til 35 boliger, der tilpasses det skrånende terræn.

Planforhold

Der er ikke lokalplan for området. Arealet er omfattet af kommuneplan 2017 – 2029's rammeområde 1013-B1. Rammen om, at fælles opholdsareal skal udgøre minimum 70% af områdets areal er dog ikke overholdt. Derfor forudsætter lokalplanen et tillæg til kommuneplanen.

Indkaldelse af idéer og forslag

Der har været forudgående offentlig høring og ændring af kommuneplanens rammer for området. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Lokalplanens indhold



Området er i dag ubebygget og skråner fra Tvedvej ned til Skamlingvejen. Der planlægges bygget 35 boliger – på den højeste sydlige del tæt-lav boliger i maksimum 2 etager og i den lave del ned mod Fjorden etageboliger i op til 4 etager.

Bebyggelsen udformes med ensidig eller asymmetrisk taghældning på den laveste del og med mulighed for flade tage på 4 etages bebyggelse. Facader vil fortrinsvis fremstå i blank mur eller fremstå som pudset eller beklædt med skifer eller fiberbeton.

Området bliver således en overgang fra den lave villabebyggelse mod øst til højhusbebyggelsen med vest. Fælles opholdsarealer placeres mod øst op mod den lave nabobebyggelse.

Vejadgang sker fra Tvedvej via adgangsvejen til højhusenes parkering. Parkeringsnormen er fastsat til 1 parkeringsplads pr. bolig etableret som fællesparkering.

Bebyggelsen er ”huludfyldning” i henhold til planlovens bestemmelser, hvilket betyder, at vejledende grænser for facadestøj kan overholdes mod nord. Der er udarbejdet skyggediagrammer for bebyggelsen, som viser, at der ikke er betydelige skyggegener for nabobebyggelserne.

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.

Bilag

Kommuneplantillæg 34_forslag.pdf

Samlet forslag.pdf

Miljøscreening Tvedvej.pdf