

# REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 04-03-2020

**Mødedato** Onsdag d. 04. marts 2020 kl. 13:00

**Mødested** Mødelokale 1.2 Vest

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

## Indholdsfortegnelse

Status på bade-bådebroer.....	3
Status på nye almene boligprojekter herunder disponible grundkapitalmidler.....	5
Endelig vedtagelse af tillæg 19 til Kommuneplan 2017-2021 - risikovirksomhed.....	14
Synopsis for lokalplan 0511-13 Ved Sjællandsvej - et boligområde.....	17
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0612-11 Ved Vestergade, nord - et boligområde.....	20
Fremlæggelse af forslag til Lokalplan 0721-71, Idrætsområde ved Bramdrupskovvej - et offentligt o	24
Lokalplan 0941-13 ved Moshusevej - et nyt boligområde.....	27
Endelig vedtagelse af lokalplan 0421-72 Ved Ambolten - et område til offentlige formål.....	30
Endelig vedtagelse af lokalplan 1121-11 Ved Ejersmindevej.....	32
Endelig vedtagelse af lokalplan 4.128-01 for lokalbyen Hejls - tillæg 1 til Lokalplan 4.128 med tilh	38
Temaorientering: Biogasanlæg.....	40
Serviceudgifter Miljø, Ejendoms- og Boligpolitik pr. 31.1.2020.....	41
Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.....	43
Orienteringspunkter.....	44
Orientering fra formanden.....	45

# Punkt 1: Status på bade-bådebroer

18/362

## Resumé

Medlem af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget Poul Erik Jensen (A) har anmodet om at få en redegørelse omkring status for arbejdet med lovliggørelse af både-badebroer i Kolding Kommune.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det af Poul Erik Jensen (A) fremsatte forslag drøftes.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020

Drøftet

Udvalget tog forvaltningens redegørelse til efterretning. Forvaltningen blev bedt om, at udarbejde et budgetforslag vedrørende opgaven til budgetforhandlingerne 2021.

### Fraværende:

Jesper Elkjær

## Sagsfremstilling

Baggrund:

Medlem af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget Poul Erik Jensen (A) har anmodet om følgende:

*"Jeg vil bede om en redegørelse for, hvor langt forvaltningen er i arbejdet med lovliggørelse af både- badebroer.*

*Hvad er den aktuelle status?*

*Hvor mange broer er lovliggjort – hvilke skridt er der taget til lovliggørelse?*

*Er der sager, hvor der skrives til politianmeldelse?*

*Hvad er tidsplanen for at få alle både- og badebroer i Kolding Kommune gennemgået? Det er jo en sag, der startede op i 2007 i det daværende Plan- og Miljøudvalg. Et enig Miljøudvalg besluttede i 2013, at arbejdet skulle færdiggøres. Men desværre var der heller ikke dengang mulighed for at få flertal i Byrådet til at få det med i budgettet.*

*Endelig vil jeg bede om et budgetforslag, så forvaltningen kan nå helt i mål i 2021, hvis arbejdet ikke kan afsluttes i 2020."*

*Forvaltningens bemærkninger:*

By- og Udviklingsforvaltningen har i perioden fra 2010 til 2013 arbejdet systematisk med kortlægning og håndhævelse af ulovlige bade- og bådebroer. I forbindelse med budget 2014 blev det politisk besluttet, at den systematiske kortlægning skulle ophøre, men at kommunen skulle fortsætte den håndhævelse, der var i gang på kendte ulovlige broer.

Det betyder, at alle broer langs Fjordvej/Ægirsvej samt Agtrup Vig/Løverodde systematisk er gennemgået. Det drejer sig om ca. 100 broer, hvor af de fleste er lovliggjort, der er sket tilretninger på 22 broer og resterer en enkelt sag, hvor den videre håndhævelse er overgivet til Kystdirektoratet.

På foranledning af en henvendelse fra Kystdirektoratet blev der i foråret 2019 igangsat en gennemgang af bade-bådebroer, anlæg inden for strandbeskyttelseslinjen, kystbeskyttelses anlæg m.m. ved Rebæk. Kolding Kommune er myndighed på bade-bådebroer og kystbeskyttelse. Kystdirektoratet er myndighed på strandbeskyttelseslinjen.

I forhold til broerne, hvor kommunen er myndighed, har forvaltningen truffet afgørelse i alle sagerne. Det drejer sig om i alt 13 sager. Afgørelserne er i lighed med afgørelserne ved Fjordvej m.fl. truffet i henhold til de politisk godkendte retningslinjer for opsætning af bade-bådebroer i Kolding Kommune.

7 broejere har fået meddelt tilladelse til den eksisterende bro. 1 har valgt at fjerne en sidebro og har således nu også en gældende tilladelse til den eksisterende bro.

Tilbage er 5 broer, hvor der er truffet afgørelse om, at broen skal tilrettes. Tilretningen kan foregå ved at fjerne brofag i længderetningen og/eller gøre broen smallere inden for de eksisterende pæle. 3 af kommunens afgørelser er blevet påklaget af broejere til klageinstansen i Kystdirektoratet. Forvaltningen afventer afgørelser herfra, det kan typisk tage ½ år.

2 andre lodsejere har indsendt en klage til forvaltningen, som de har bedt om ikke sendes til Kystdirektoratet. Forvaltningen påtænker at forberede at disse to sager til udvalgets møde i april, hvor de politisk besluttede retningslinjer fra 2007 samtidig gennemgås.

Desværre trækker afgørelserne ud, når det drejer sig om myndighedsområderne strandbeskyttelse, terrænreguleringer i 100 meter zonen fra vandkanten samt opfyldning af søterritoriet til etablering af have. Det er Kystdirektoratet, der er myndighed på disse områder, og sagerne administreres i 3 forskellige enheder.

Kystdirektoratet har oplyst, når forvaltningen af flere omgange har rykket for fremdrift, at de har arbejdet på et nyt administrationsgrundlag vedrørende strandbeskyttelse og derfor ikke har været klar til at træffe afgørelser. De har desuden tilføjet, at der også er ressourcemæssige årsager til en lang sagsbehandlingstid.

Forvaltningen har længe været klar med vurderinger omkring afgørelser i forhold til kystbeskyttelsesplaner, hvor kommunen er myndighed. Forvaltningen kan dog ikke træffe afgørelser uden det koordineres fuldt ud med Kystdirektoratet, da myndighedsområderne er meget tæt knyttede. Det giver for eksempel ikke mening at meddele lovliggørende tilladelse til en stenkastning langs stranden, hvis stenkastningens formål er at holde på en terrænregulering, der ikke kan lovliggøres efter Kystdirektoratets lovgivning.

Forvaltningen var til møde med Kystdirektoratet i uge 5, men der er stadig en del uafklarede forhold hos Kystdirektoratet, som har oplyst, at de tidligst til juni 2020 er klar til at udsende partshøringer.

Forvaltningen har sammen med Kystdirektoratet udsendt et brev med forventet tidshorisont til alle berørte lodsejere ved Rebæk.

Såfremt den systematiske håndhævelse af ulovlige bade-bådebroer skal gennemføres på de resterende kyststrækninger, vil det blive nødvendigt at gennemføre en kortlægning og en nærmere undersøgelse af hvilke broer, der er lovlige, fordi de enten tidligere har fået en tilladelse, eller broen er lovlig på grund af opførelsetidspunktet før 1975.

I givet fald vurderer forvaltningen, at det er mest hensigtsmæssigt, at de øvrige områder på Kommunens kyst opdeles og håndteres geografisk i følgende fire delområder:

- 1) Drejens Odde,
- 2) Elvighøj/Houens Odde
- 3) Hejls/Hejlsminde
- 4) Skibelund/Moshuse/Binderup/Grønninghoved.

Det giver en helhedsorienteret sagsbehandling og giver den enkelte borger en oplevelse af, ikke at blive behandlet anderledes end naboerne. Da det drejer sig om ca. 70 broer, der skal gennemgås, meddeles lovliggørende tilladelser til samt håndhævelser af de broer, der ikke kan lovliggøres, vil indsatsen kræve en ressourcetilførsel, der vurderes at ligge på sammenlagt 1,2 PE.

Forvaltningen har tidligere udarbejdet et ændringsforslag til budget 2018 med forslag om at afsætte et budget på 400.000 kr. årligt i to år til formålet, hvis det ønskes politisk prioriteret.

## **Punkt 2: Status på nye almene boligprojekter herunder disponible grundkapitalmidler**

18/109

### **Resumé**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 4. april 2018 at igangsætte en proces for udmøntning af de afsatte grundkapitalmidler i budget 2018-2021, hvor der skulle indkaldes forslag og idéer fra boligorganisationerne til nye almene projekter. Udvalget besluttede at sætte fokus på seniorbofællesskaber, boliger i Kolding bymidte og ”kick start” af nye boligområder i bydele, centerbyer og landsbyer.

Der indkom i alt ca. 30 forskellige projektforslag, hvoraf Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede, at der skulle arbejdes videre med 5 konkrete projekter. Desuden besluttede udvalget at reservere de resterende afsatte grundkapitalmidler i budget 2018-2021 til projekter, der kan bruges til ”kick start” i landsbyer eller Kolding bymidte, idet forvaltningen blev pålagt at fremlægge konkrete forslag til dette i løbet af 1. halvår 2019.

Efterfølgende har det vist sig, at et enkelt af de prioriterede projektforslag ikke kan realiseres, hvorimod andre nye projektforslag er blevet bragt i spil. Herudover har Byrådet besluttet at tilbageføre en del af de afsatte grundkapitalmidler til kommunekassen, ligesom grundkapitaludgifterne til almene boliger ved Riberdyb/Holmsminde finansieres via de afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

Med afsæt i de ændrede forudsætninger er hensigten med nærværende sagsfremstilling at give en status på de disponerede/disponible grundkapitalmidler – dette med henblik på at synliggøre konsekvenserne af de ændrede forudsætninger og skitsere handlemulighederne.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning

at det set i lyset af de ændrede økonomiske forudsætninger tilkendes hvilke projekter, der skal arbejdes videre med, herunder om projekterne i Hejls og Ødis skal prioriteres som forudsat i sagsfremstillingen,

at det drøftes, hvorvidt der skal arbejdes videre med ét eller flere af de allerede prioriterede projekter/projektlokalteter til seniorbofællesskaber, eller om der alternativt skal fremsættes budgetønske om et engangsgrundkapitalbeløb i 2021, der øremærkes til et alment seniorbofællesskab et egnet sted i kommunen,

at boligorganisationerne orienteres om status på de disponible grundkapitalmidler, og at det oplyses, at der ikke vil blive indkaldt forslag og idéer til nye almene projekter i 2020,

at AAB, Boligselskabet Kolding og Alfabo orienteres om, at alle kvoter til nye almene projekter, som tildeles de pågældende boligorganisationer, og hvor der endnu ikke er givet tilsagn (godkendt skema A), vil være at betragte som erstatningsbyggeri for de boliger, der måtte skulle nedrives og/eller afhændes som et led i realiseringen af udviklingsplanerne i henholdsvis Skovparken/Skovvejen og Munkebo. Undtaget herfra er AAB's kommende projekt på Kløvkær i Seest.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020**

Godkendt.

Udvalget besluttede at prioritere projekterne i Hejls og Ødis. Samtidigt besluttede udvalget at forvaltningen skal udarbejde et budgetforslag til budget 2021 vedr. grundkapital til seniorbofællesskaber, samt at boligorganisationerne orienteres som beskrevet i indstillingen.

Stillingtagen vedrørende erstatningsboliger afventer. Der udarbejdes en særskilt sag om dette.

### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 4. april 2018 at igangsætte en proces for udmøntning af de afsatte grundkapitalmidler i budget 2018-2021. Der var på daværende tidspunkt afsat 15 mio. kr. i 2020 og 15 mio. kr. i 2021 til nye almene boliger i budget 2018-2021, svarende til ca. 140 nye almene familieboliger af 100 m<sup>2</sup>, forudsat at der regnes med gennemsnitligt 10 % i kommunalt grundkapitalindsud.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede med afsæt i kommunens politikker og strategier på bolig- og bosætningsområdet sammenholdt med de almene projekter, der allerede er undervejs, at der ved indkaldelsen af projektforslag fra boligorganisationerne skulle sættes fokus på seniorbofællesskaber, boliger i Kolding bymidte og ”kick start” af nye boligområder i bydele, centerbyer og landsbyer.

Ved indkaldelsen af projektforslag indkom der i alt ca. 30 forslag fra AAB Kolding, Alfabo (tidl. Lejerbo, Kolding), Boligselskabet Kolding, Varde Boligadministration og Tyrstrup Andelsboligforening af 1955. På baggrund af de fremsendte forslag, der geografisk fordelte sig over stort set hele kommunen, besluttede Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 5. december 2018, at der skulle arbejdes videre med følgende 5 konkrete projektforslag:

- ? Hvidkærgårdsvej, Vamdrup, ca. 23 almene boliger – AAB
- ? Alpedalsvej, Kolding, ca. 25-30 almene boliger – AAB
- ? Vesterager, Almind, ca. 8 almene boliger - Boligselskabet Kolding
- ? Skovparken, Christiansfeld, ca. 17 almene boliger - Tyrstrup Andelsboligforening af 1955
- ? Kongeåvej 3 og 5, Vamdrup, ca. 2 almene boliger - Varde Bolig Administration

Af de ca. 140 nye almene familieboliger, der anslået kan opføres for de afsatte 15 mio. kr. i 2020 og de 15 mio. kr. i 2021, dækker ovenstående 5 projektforslag over ca. 75-80 nye boliger. I forbindelse med prioriteringen af projektforslagene den 5. december 2018 besluttede Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at reservere de resterende grundkapitalmidler svarende til ca. 60-65 boliger til projekter, der kan bruges som ”kick start” i landsbyer eller Kolding bymidte, idet forvaltningen i løbet af 1. halvår 2019 blev pålagt at fremlægge konkrete forslag.

Nedenstående oversigt viser de disponerede/disponible grundkapitalmidler, når der tages højde for allerede godkendte projekter og Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets prioritering af projektforslagene den 5. december 2018 samt de på tidspunktet gældende forudsætninger:

	2019	2020	2021	2022	2023
Oprindeligt samlet budget grundkapital	50.408	15.000	15.000	-	-
Godkendt projekter (tilsagn)					
Forøget tilskud Klostergården (familieboliger) - Domea	540				
Forøget tilskud Kolding Åpark - Alfabo	23				
Bredgade (familieboliger + tilskud) - AAB	466				

Gimbelgrunden (ungdoms- og familieboliger + tilskud) - AAB	16.954	
Warmingsgade (familieboliger + tilskud) - Alfabo	1.821	
Kolding Åpark etape 2. (ungdoms- og familieboliger + tilskud) - Alfabo	3.139	
Bertram Knudsens Vej (familieboliger + tilskud) AAB	14.519	
Forøget tilskud Vonsildmølle- grunden (familieboliger) - Lejerbo	61	
Nyborgvej (ombyg af ungdomsboliger til familieboliger) - AAB	1.068	
Christiansfeld gl. skole (familieboliger) - Domea	4.307	
Nørregade Vamdrup (familieboliger) - Vamdrup Boligselskab	1.806	
Kommende projekter		
Kløvkærgrunden (familieboliger) - AAB	6.201	
Forøget tilskud Klostergården, Domea	270	
Prioriterede projektforslag PBMU d. 05-12- 2018		
Hvidkærgårdsvej, Vamdrup (ca. 23 boliger) - AAB		5.000

Alpedalsvej, Kolding (ca. 25-30 almene boliger) - AAB			5.900		
Vesterager, Almind (ca. 8 boliger) - Boligselskabet Kolding			1.700		
Skovparken, Christinasfeld (ca. 17 boliger) - Tyrstrup Andelsboligforening			3.700		
Kongeåvej 3 og 5, Vamdrup (ca. 2 boliger) - Varde Bolig Administration			500		
Samlet fordelt ud	38.591	12.584	16.800	0	0
Rest til fordeling	11.817	2.416	-1.800	-	-
Summeret total for perioden	11.817	14.233	12.433	12.433	12.433

#### *Ændrede forudsætninger*

Efter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets prioritering af projektforslagene den 5. december 2018, har det vist sig, at projektforslaget på Alpedalsvej i Kolding alligevel ikke kan realiseres, hvorimod andre projektforslag efterfølgende er blevet bragt i spil.

Herudover har Byrådet besluttet at tilbageføre en del af de allerede afsatte grundkapitalmidler til kommunekassen, ligesom grundkapitaludgifterne til almene boliger ved det nye boligområde Kolding "Å" (Riberdyb/Holmsmindeområdet) finansieres via de afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

Nedenfor er de ændrede forudsætninger nærmere beskrevet.

- AAB's foreslåede projekt på Alpedalsvej i Kolding kan ikke realiseres

Det har ikke været muligt for AAB at nå til enighed med den private grundejer om en pris for grunden, som muliggøre realiseringen af et alment projektet. Projektforslaget må derfor betragtes som bortfaldet.

- Andre projektforslag der er bragt i spil

#### *Mejerivej 2 i Ødis, AAB*

Kolding Kommune opkøbte i 2015 Mejeri 2 i Ødis med henblik på permanent boligplacering af nytilkomne flygtninge. Idet antallet af flygtninge er faldet markant, er der ikke længere behov for ejendommen til flygtningeformål, hvorfor ejendommen er blevet bragt i spil til et muligt alment projekt.

Kolding Kommune modtog i 2014 en anmodning fra ejerne af den tilstødende ejendom beliggende Mejerivej 4, som ønskede, at der blev udarbejdet en lokalplan for området med henblik på opførelse af tæt-lav boliger. Efterfølgende blev

lokalplan 1221.21 for Ødis vedtaget den 28. august 2018. Lokalplanen omfatter også Mejerivej 2. Den privatejede ejendom beliggende Mejerivej 4, Ødis er pt. udbudt til salg med mulighed for tilkøb af en ekstra grund. Det vurderes, at der på det samlede areal bestående af Mejerivej 2 og 4 samt den ekstra grund vil kunne opføres ca. 12-15 tæt-lav boliger.

#### Hejls, AAB

Der er tale om en kommunalt ejet storparcel i Hejls, der er beliggende i den sydvestlige del af Hejls. Storparcellen er på ca. 8.830 m<sup>2</sup> med mulighed for opførelse af ca. 20-24 boligenheder. For området gælder lokalplan nr. 4.128 og kommuneplantillæg nr. 13 For lokalbyen Hejls.



#### Øvrige nye projektidéer fra boligorganisationerne

Flere af kommunens boligorganisationer har i perioden siden Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets prioritering af de indkomne projektforslag den 5. december 2018 løbende meldt ind med andre nye projektidéer.

- Budgetbesparelser vedrørende afsatte grundkapitalmidler

På byrådsmødet den 24. september 2019 blev punktet ”Genopretningsplan 2019, udvalgenes bidrag” behandlet. Ved den lejlighed blev det besluttet at reducere de afsatte grundkapitalmidler i 2019 med 12 mio. kr.

Den 31. oktober 2019 2. behandlede Byrådet forslag til årsbudget 2020 og budgetoverslag for årene 2021, 2022 og 2023.

Af bevillingsnote 14 til budgettet fremgår følgende vedr. almene boliger:

*”Der indarbejdes en budgetforudsætning om, at den årlige pulje til grundkapitalindsættelse på 16 mio. kr. pr. år videreføres i overslagsårene og i de kommende budgetlægninger, hvoraf 1 mio. kr. er reserveret til renoveringsprojekter af den eksisterende almene boligmasse. Når der gives tilsagn om grundkapitalindsættelse til konkrete projekter, går der typisk 2-3 år inden grundkapitalindsættelsen forfalder til betaling (afhængigt af, om projektet kræver ny planlægning). Pt. er der afsat ca. 32 mio. kr. til grundkapitalindsættelse i de eksisterende budgetrammer frem mod 2022, hvoraf ca. halvdelen er disponeret til konkrete projekter, som Byrådet har givet forhåndstilsagn til.*

*For at sikre Kommunens likviditet tilføres de uforbrugte midler frem mod 2022 kassen svarende til 16 mio. kr.*

*I budgetårene 2020 og 2021 reduceres budgettet med 8 mio. kr. i hvert af årene, hvorefter de budgetterede og disponerede beløb udgør.....”*

- Finansiering af eventuelle almene boliger i nye boligområde Kolding ”Å” (Riberdyb/Holmsminde-området)

Økonomiudvalget besluttede den 20. august 2019, at projektet ”Det åbne boligfællesskab” skal indarbejdes i helhedsplanen for området med henblik på kommunens salg af ca. 8.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal direkte til partnerskabet mellem Elsass Fonden, Bevica Fonden, Realdania og Lejerbo Vejle. Den almene del af ”Det åbne boligfællesskab” forventes at udnytte ca. 4.500-5.000 m<sup>2</sup>, og herudover vil det ifølge udbudsvilkårene være muligt at opføre yderligere ca. 6.250-6.750 m<sup>2</sup> almene boliger, som et led i helhedsplanen for området.

Såfremt, der kalkuleres med gennemsnitligt 10 % i kommunalt grundkapitalindsud, vil opførelsen af ca. 4.500-5.000 m<sup>2</sup> almene familieboliger medføre en kommunal grundkapitaludgift på anslået ca. 10-11 mio. kr. Tilsvarende vil potentiel opførelse af yderligere ca. 6.250-6.750 m<sup>2</sup> almene familieboliger medføre en kommunal grundkapitaludgift på anslået ca. 13-14 mio. kr.

Nedenstående oversigt over disponerede/disponible grundkapitalmidler har til formål at belyse konsekvenserne som følge af de ovennævnte ændrede forudsætninger (ændrede forudsætninger er markeret med *kursiv*).

	2019	2020	2021	2022	2023
Oprindeligt samlet budget grundkapital	50.408	15.000	15.000		
<i>Revideret budget 2019 - opbremsning 2019 (besparelser)</i>	<i>-12.000</i>				
<i>Budget 2020 og overslagsår</i>		<i>-8.000</i>	<i>-8.000</i>	<i>15.000</i>	<i>15.000</i>
Nyt samlet budget grundkapital	38.408	7.000	7.000	15.000	15.000
Godkendt projekter (tilsagn)					
Forøget tilskud Klostergården (familieboliger) - Domea	766				
Forøget tilskud Kolding Åpark - Alfabo	23				
Bredgade (familieboliger + tilskud) - AAB	466				
Gimbelgrunden (ungdoms- og familieboliger + tilskud) - AAB	16.954				
Warmingsgade (familieboliger + tilskud) - Alfabo	1.821				
Kolding Åpark etape 2. (ungdoms- og familieboliger + tilskud) - Alfabo	3.139				
Bertram Knudsens Vej (familieboliger + tilskud) AAB	14.519				

Forøget tilskud Vonsildmølle-grunden (familieboliger) - Lejerbo	61	
Nyborgvej (ombyg af ungdomsboliger til familieboliger) - AAB	1.068	
Christiansfeld gl. skole (familieboliger) - Domea	4.307	
Nørregade Vamdrup (familieboliger) - Vamdrup Boligselskab	1.806	
Kommende projekter		
Kløvkærgrunden (familieboliger) - AAB	6.201	
Prioriterede projektforslag PBMU d. 05-12-2018		
Hvidkærgårdsvej, Vamdrup (ca. 23 boliger) – AAB	5.000	
<i>Alpedalsvej, Kolding (ca. 25-30 almene boliger) – AAB</i>	-	
Vesterager, Almind (ca. 8 boliger) - Boligselskabet Kolding	1.700	
Skovparken, Christinasfeld (ca. 17 boliger) - Tyrstrup Andelsboligforening	3.700	
Kongeåvej 3 og 5, Vamdrup (ca. 2 boliger) - Varde Bolig Administration	500	
Øvrige almene projekter der overvejes		
<i>Kolding "Å" - Riberdyb/Holmsminde- området (ca. 45-50 boliger) "Det åbne boligfællesskab", Lejebo Vejle</i>		10.500

<i>Mejerivej, Ødis (anslået ca. 12-15 boliger) – AAB</i>				3.100	
<i>Hejls (anslået ca. 20 boliger) - AAB</i>				4.300	
Samlet fordelt ud	38.817	12.314	10.900	7.400	10.500
Rest til fordeling	-409	-5.314	-3.900	7.600	4.500
Summeret total for perioden	-409	-5.723	-9.623	-2.023	2.477

Der overføres 39.948.000 kr. fra budget 2019 til 2020 pga. mindreforbrug og statsrefusion i 2019. Dertil bliver der også overført 4 mio. kr. til renovering. Fra 2020 og frem er der afsat 1 mio. kr. udover ovenstående budget.

Som det fremgår af ovenstående, er råderummet til at kunne fremme nye almene projekter de kommende år frem mod år 2024 reduceret. Dette skyldes hovedsageligt reduktionen i de afsatte grundkapitalmidler i 2019-2021, samt grundkapitaludgifterne til opførelse af almene boliger ved Holmsminde/Riberdyb – noget der ikke tidligere har været budgetteret med, idet udgifterne har været forudsat finansieret via den interne salgsmotor for projektet.

En gennemførelse af de projektforslag der blev prioriteret på Plan-, Bolig- og Miljøudvalgsmødet den 5. december 2018 (eksklusiv projektet på Alpedalsvej) vil medføre, at kommunen frem mod 2024 har et økonomisk råderum på ca. 2,5 mio. kr. i udisponerede grundkapitalmidler.

Ved opgørelsen af de udisponerede grundkapitalmidler på ca. 2,5 mio. kr. er der ikke medregnet grundkapitaludgifter til yderligere almene boliger på Riberdyb/Holmsminde ud over boligerne omfattet af "Det åbne boligfællesskab". I henhold til udbudsvilkårene er der mulighed for at opføre yderligere ca. 6.250-6.750 m<sup>2</sup> almene boliger som et led i helhedsplanen for området, hvilket i givet fald vil medføre en kommunal grundkapitaludgift på anslået ca. 13-14 mio. kr.

Herudover er der ved opgørelsen af de udisponerede grundkapitalmidler ikke afsat/reserveret grundkapital til andre nye projektforslag fra boligorganisationerne, ligesom der i udgangspunktet kun er reserveret midler til ét seniorbofællesskab bestående af 17 boligenheder i Skovparken, Christiansfeld.

Såfremt man politisk ønsker at etablere flere seniorboligfællesskaber de kommende år, synes det nødvendigt, enten at se på om nogle af de allerede prioriterede projekter/projektlokalteter egner sig til seniorbofællesskaber, eller om der alternativt skal fremsættes budgetønske om et engangsgrundkapitalbeløb i 2021, der øremærkes til et alment seniorbofællesskab et egnet sted i kommunen.

Set i lyset af de begrænsede muligheder kommunen har for at prioritere nye almene projekter de kommende år, medmindre der eventuelt afsættes nye grundkapitalmidler, forslår forvaltningen, at kommunens boligorganisationer orienteres om status på de disponible grundkapitalmidler, herunder at der ikke vil blive indkaldt forslag og idéer til nye almene projekter i 2020.

I forhold til ghettoindsatserne i henholdsvis Skovparken/Skovvejen og Munkebo medfører realiseringen af udviklingsplanerne som bekendt, at de berørte boligorganisationer AAB, Boligselskabet Kolding og Alfabo skal reducere antallet af almene familieboliger i områderne betragteligt, hvorfor spørgsmålet om eventuelt erstatningsbyggeri har været drøftet. By- og Udviklingsforvaltningen har i den forbindelse tilkendegivet, at kommunen vil være indstillet på at indgå i nærmere dialog om fremtidige byggeprojekter med de boligorganisationer, der skal fjerne boliger som følge af udviklingsplanerne, og som samtidig medvirker loyalt til at løse genhusningsudfordringen i forening med de øvrige berørte boligorganisationer og kommunen. Det bemærkes, at der ikke er givet tilsagn om kvoter til de berørte boligorganisationer, og at kommunen i øvrigt viderefører de nuværende principper for tildeling af alment byggeri.

Forvaltningen foreslår i forlængelse af ovenstående, at alle kvoter til nye almene projekter, der tildeles AAB, Boligselskabet Kolding eller Alfabo, og hvor der endnu ikke er givet tilsagn, (godkendt skema A) vil være at betragte som erstatningsbyggeri for de boliger, som de pågældende boligorganisationer måtte skulle nedrive og/eller afhænde som et led i realiseringen af udviklingsplanerne for henholdsvis Skovparken/Skovvejen og Munkebo. Undtaget herfra er AAB's

kommende projekt på Kløvkær i Seest, idet projektet indgår som en del af en større ejendomsrokadesag. Det foreslås at informere de berørte boligorganisationer herom samtidig med at boligorganisationerne orienteres om status på de disponible grundkapitalmidler.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

# Punkt 3: Endelig vedtagelse af tillæg 19 til Kommuneplan 2017-2021 - risikovirksomhed

19/33785

## Resumé

Byrådet besluttede på sit møde den 24. september 2019 (pkt. 6), at offentliggøre forslag til tillæg 19 til Kommuneplan 2017-2029 i 8 uger. Med tillægget udpeges risikovirksomhed på Kolding Havn.

Forslag til tillægget har været offentligt fremlagt i perioden fra den 30. september til den 25. november 2019. Der er i høringsperioden ikke indkommet bemærkninger til planforslaget.

## Sagen behandles i

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

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 19 til Kommuneplan 2017-2029 vedtages med den rettelse at området udpeget til risikovirksomhed justeres til at omfatte området, som fremgår af sagsfremstillingen.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

### Fraværende:

Jesper Elkjær

## Sagsfremstilling

Nogle af de gødningstyper, som i dag håndteres på Kolding Havn er som noget nyt blevet omfattet af risikobekendtgørelsen (Bek. 372 af 25. april 2016). Det betyder, at de virksomheder, som nu håndterer denne gødningstype skal betragtes som risikovirksomheder – også selv om der ikke ændres på typen og mængden af gødning.

Aktuelt har virksomhederne Svane Shipping og Danish Agro miljøgodkendelse til at håndtere og opbevare fast gødning i bygninger på Kolding Havn. For at virksomhederne kan fortsætte de nuværende aktiviteter, uden at der ændres på typen og mængden af gødning, skal der i kommuneplanen ske en udpegning af virksomhederne til risikovirksomhed. Samtidig skal der forud for en revideret miljøgodkendelse ske en konkret vurdering af om risikoforholdene er acceptable.

Eksisterende opbevaring og håndtering af gødning på Kolding Havn er omfattet af risikobekendtgørelsen (Bek. Nr. 372 af 25. april 2016). En miljøgodkendelse forudsætter derfor, at der i kommuneplanen udpeges areal til risikovirksomhed med lokale retningslinjer.

Byrådet vedtog den 24. september 2019 at offentliggøre forslag til tillæg 19 til Kommuneplan 2017-2029.

### Høringssvar

Forslag til kommuneplantillægget har været offentligt fremlagt i perioden 30. september 2019 – 25. november 2019. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget et høringssvar fra Banedanmark, som oplyste at der ikke var bemærkninger til planforslaget.

### Kommuneplantillæggets indhold

Med kommuneplantillægget er der lavet en lokal retningslinje for risikovirksomhed på Kolding Havn, samtidig med at der sker en udpegning af et konkret areal til placering af risikovirksomhed. Inden for arealet kan der tillades virksomhed til opbevaring og håndtering af gødningstyper- og mængder, som er omfattet af den nye risikobekendtgørelse fra 2016.

Med retningslinjen udlægges der en planlægningsafstand på 500 meter omkring arealet til risikovirksomhed. Planlægningsafstanden skal sikre, at hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen for arealerne omkring risikovirksomheden. Der er med denne afstand tale om en opmærksomhedszone i forbindelse med fremtidig planlægning inden for området.

Placeringen af risikovirksomhed på Kolding Havn forhindrer ikke planlægning for de naboarealer, der ligger inden for planlægningsafstanden under forudsætning af, at den samfundsmæssige risiko ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium.

Fastlæggelse af konkret beregnede sikkerhedszoner og planlægningszoner omkring risikovirksomheden vil først ske i forbindelse med sagsbehandlingen af en risikoanmeldelse. I den forbindelse træffes der afgørelse om, hvorvidt risikoforholdene er acceptable.

Der er lavet en foreløbig risikovurdering/beregning i forhold til opbevaring af gødning inden for de i kommuneplantillægget udlagte arealer. Den viser, at der hverken er en væsentlig individuel risiko eller en samfundsmæssig risiko uden for havnens område.

Med tillægget tilføjes retningslinje 2.3.6 for risikovirksomhed på Kolding Havn. Endvidere tilføjes det til rammebestemmelsen 0041.E1, at der findes risikovirksomhed inden for særligt afgrænset område jf. retningslinje 2.3.6. Rammebestemmelsens ordlyd tilrettes herudover af hensyn til forståeligheden.

Det offentliggjorte planforslag vedlægges som bilag.

#### *Planforhold*

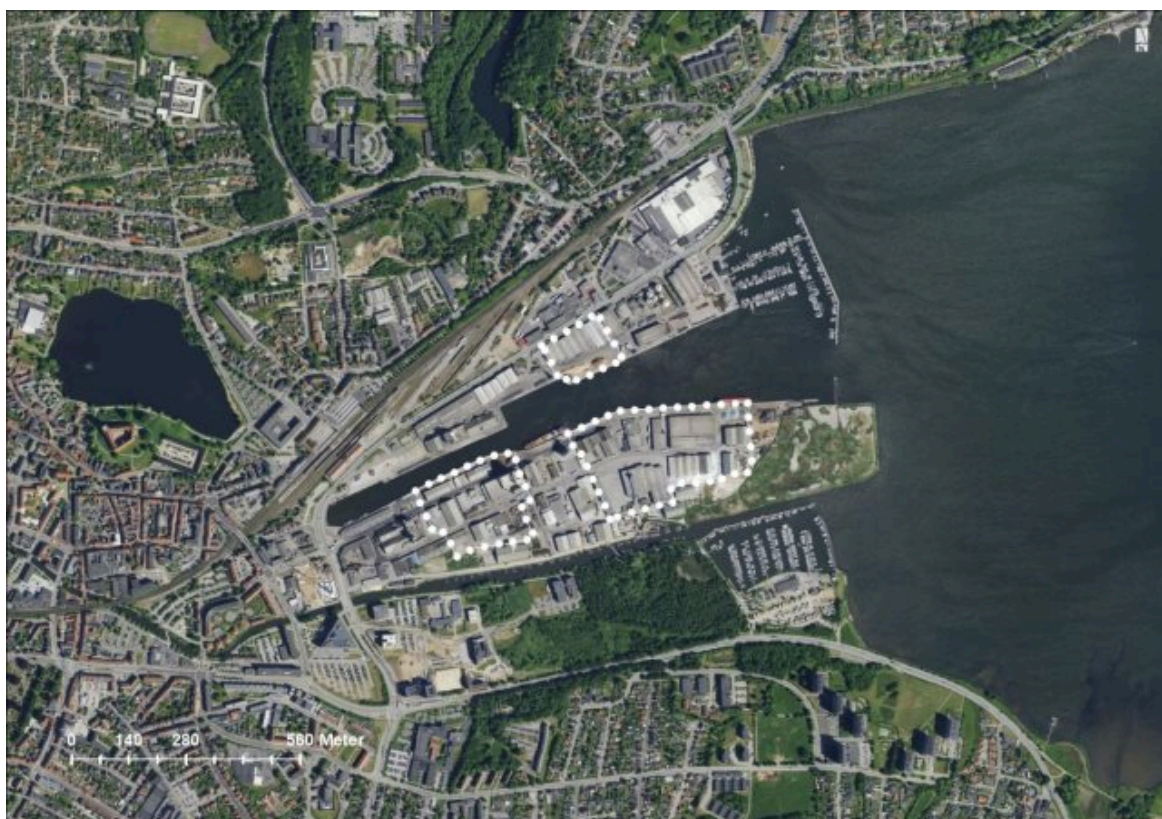
Planområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde 0041.E1, som udlægger området til erhvervsområde med havnerelaterede erhverv - virksomhedsklasse 1-6. Herudover indgår området i et areal, der er omfattet af lokale retningslinjer for "Virksomheder med særlige beliggenhedskrav". Nærværende kommuneplantillæg er i overensstemmelse med de overordnede kommuneplanbestemmelser.

Etablering af risikovirksomhed inden for det aktuelle planområde er ligeledes i overensstemmelse med gældende lokalplan 0041-11 Kolding Havn, der udlægger området til virksomhedsklasse 3-6.

#### *Dialog*

Forvaltningen har efter høringsperioden været i dialog med Svane Shipping og Danish Agro om kommuneplantillægget og den igangværende proces omkring udvikling af Koldings havneområder.

På baggrund af drøftelserne med Svane Shipping er det forvaltningens vurdering, at det er muligt at indskrænke arealerne, som er udlagt til risikoaktiviteter jf. nedenstående kort, hvorfor forvaltningens skal anbefale, at udpegningen til risikovirksomheder justeres. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke skal ske en fornyet høring af denne justering, da der er tale om en mindre udpegning.



Svane Shipping og Danish Agro har fremsendt tilkendegivelser, som signalerer vilje til at indgå i en dialog med både Kolding havn og Kolding Kommune, om evt. at finde en anden placering på havnen, såfremt processen vedr. omdannelsen af havnen viser, at aktiviteterne ligger i vejen for en hensigtsmæssig omdannelse.

Tilkendegivelserne er vedhæftet som bilag

## **Bilag**

Tillæg 19 Kolding Havn

Mail fra Svane Shipping

Mail fra Danish Agro

## Punkt 4: Synopsis for lokalplan 0511-13 Ved Sjællandsvej - et boligområde

19/27966

### Resumé

Kolding Kommune har modtaget et projektforslag for ombygning af vandtårnet ved Sjællandsvej til boligformål. Vandtårnet er et markant arkitektonisk vartegn i området. Ændret anvendelse af vandtårnet til boligformål og ombygning i den forbindelse er ikke mulig inden for det eksisterende plangrundlag. Derfor forudsætter projektet, at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg, som muliggør projektet.

### Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg ud fra de beskrevne principper.

### Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020

Godkendt.

### Fraværende:

Jesper Elkjær

### Sagsfremstilling

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

#### *Politiske fokusområder og strategier*

Projektet understøtter bosætningspolitikken om at skabe attraktive boliger tæt på Koldings bymidte. Arkitekturstrategien understøttes ved at skabe markant og spændende arkitektur.



Lokalplanområdet

Området er omfattet af rammeområde 0511-T1 i Kommuneplan 2017 – 2029. Anvendelsen er fastsat til teknisk anlæg. En lokalplan for ombygning til bolig kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

#### *Lokalplanens formål*

Formålet er at muliggøre ombygning af vandtårnet til boliger og sikre vandtårnets originale arkitektur, der er et kendt vartegn for Kolding.

#### *Anvendelse*

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Området er beliggende i byzone.

#### *Bebyggelsens omfang og placering*

Det nye plangrundlag vil give mulighed for ombygning af det eksisterende vandtårn og etablering af én ekstra etage – i alt vil tårnet få en højde på 44 meter. Herudover etableres overdækket parkering og skure ved foden af vandtårnet.

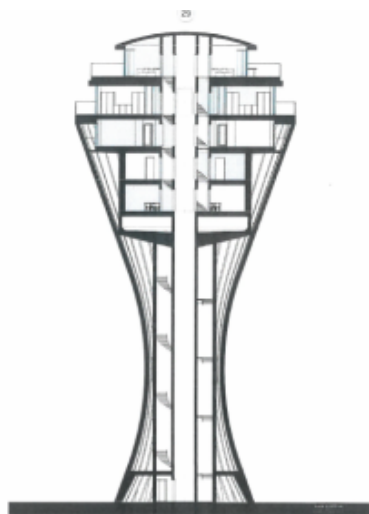
Projektmateriale skitserer to store boliger i hver fire etager på godt 300 m<sup>2</sup> hver. Projektmager ønsker dog mulighed for eventuelt at kunne opdele boligerne, så der således kan etableres op til fire boliger inden for de skitserede rammer i tårnet – og dermed mindre areal per bolig.

#### *Vej, stier og parkering*

Der skal fastsættes parkeringsbestemmelser, som sikrer min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Tilkørsel skal ske fra Sjællandsvej.

#### *Ubebyggede arealer*

Det er væsentligt, at det sikres, at arealet har en åben grøn karakter. Det betyder også, at carporte og skure skal fremstå som lette konstruktioner.



Visualisering og snittegning

#### *Materialevalg*

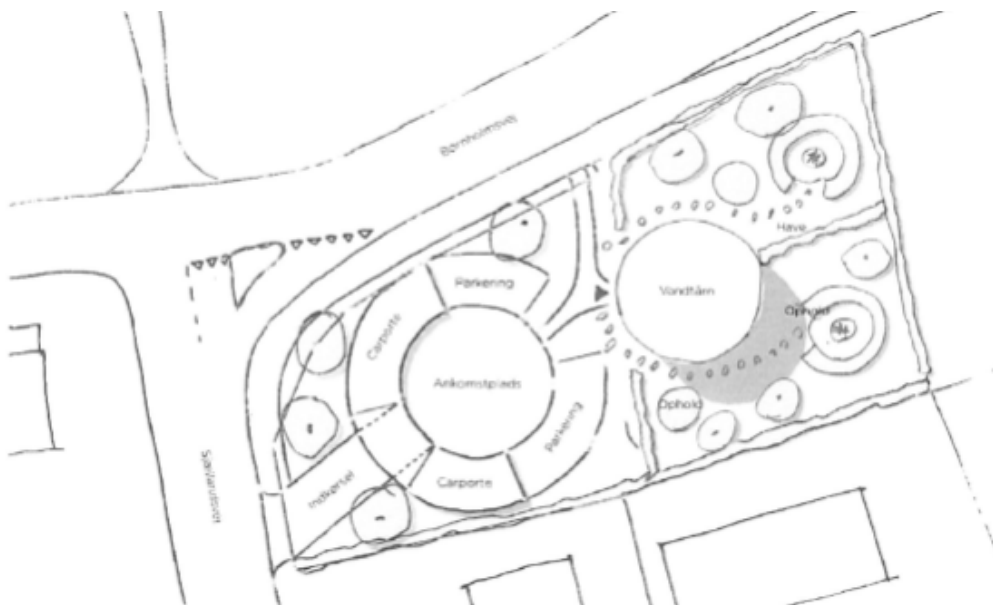
Det er forvaltningens anbefaling, at vandtårnets arkitektoniske udtryk, form og silhuet skal bevares. En bearbejdning af den øverste del af tårnet er dog nødvendig, som det fremgår af ovenstående visualisering.

Det er forvaltningens vurdering, at det fremsendte projektet er endt med at kunne bevare vandtårnet som et landmark med historisk, kulturel og geografisk betydning

Projektmateriale specificerer ikke materialevalg. Det er derfor væsentligt for lokalplanens formål, at lokalplanen indeholder bestemmelser om udformning, farver og materialevalg.



Eksisterende vandtårn



### Bebyggelsesplan

#### *Miljøscreening*

Miljøscreening af projektet er igangsat.

#### *Tidsplan*

Da kommuneplanen skal ændres med et tillæg, skal der foretages forudgående høring med indkaldelse af ideer og forslag.

Lokalplanen kan udarbejdes hen over sommeren og endelig vedtagelse vil ske omkring januar 2021. Det afhænger primært af, at bygherre leverer projektmateriale – specielt visualiseringer og materialespecifikation, som sikrer en fortsat harmonisk arkitektur.

## **Punkt 5: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0612-11 Ved Vestergade, nord - et boligområde**

19/35731

### **Resumé**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 14. august 2019 at igangsætte lokalplanlægning for nye boliger ved Vestergade i Almind. Der er nu udarbejdet et lokalplanforslag, som kan udsendes i offentlig høring.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af nyt boligområde i den vestlige del af Almind med udstykning af ca. 67 boliggrund og fælles fri- og opholdsarealer. Lokalplanområdet opdeles i to delområde med henholdsvis tæt-lav boligbebyggelse, og åben-lav boligbebyggelse.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0612-11 Ved Vestergade, nord – et boligområde sendes i offentlig høring i 4 uger,

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

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020**

Godkendte med den tilføjelse, at det fremtidige fortov langs med det beskyttede øst/vestgående dige placeres nord for diget, af hensyn til i mindst muligt omfang at minimere påvirkningen på det beskyttede dige.

### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

### **Sagsfremstilling**

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

Siden Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog synopsis den 14. august 2019, er det efter aftale mellem investor og Kolding Kommune besluttet at opdele lokalplanområdet i to lokalplaner, henholdsvis en lokalplan nord for og syd for Vestergade. Lokalplan 0612-11 dækker området nord for Vestergade, som afgrænses af beplantet dige mod både syd, øst og vest, samt skovbevoksning mod nord. Lokalplanområdet omfatter dermed matr. nr. 10e, Almind By, Almind, samt del af matr. nr. 14s, Almind By, Almind,

Derudover er der foretaget justering af udstykningsplanen, så der skabes mulighed for fællesanlæg til nedsivning af regnvand (LAR-løsning) i delområde I, samt regnvandsbassin.



*Oversigt over lokalplanområdets afgrænsning.*

Politisk fokusområde m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområder i forhold til at sikre boligområder i hele kommunen.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på at sikre mulighed for klimatilpasning ved bebyggelse af området.

#### *Baggrund og formål*

Lokalplanarbejdet sker på initiativ af en privat investor, som ønsker at udvikle området med henholdsvis haveboliger for enfamiliehuse (åben-lav bebyggelse) og dobbelthuse/rækkehuse og lignende (tæt-lav bebyggelse).

Lokalplanområdet omfatter i dag et areal med landbrugsjord.

#### *Planforhold*

Arealet er i Kommuneplanen 2017-2029 omfattet af rammeområde 0612, B2, som udlægger området til boligområde med maks. 2 etager og 8,5 meters bygningshøjde. Det nye boligområde vil dermed kunne rummes inden for kommuneplanrammen.



*Illustration af disponering og udstykning af området.*

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplan giver mulighed for en ny boligbebyggelse på et 6 ha stort område nord for Vestergade. Lokalplanen skal muliggøre boligbebyggelse med en stor variation i både udformning og fremtræden. Lokalplanen giver derudover mulighed for at etablere tekniske anlæg til håndtering af regnvand.

#### *Disponering*

Lokalplanen disponerer området med en opdeling af lokalplanområdet i to delområder. Delområde I som haveboligområde til enfamiliehuse (åben-lav boligbebyggelse) der ligger i den nordlige ende af området, og delområde II som rækkehus og dobbelthus (åben-lav boligbebyggelse) der ligger i den sydlige del, tættest på Vestergade. Centralt i hvert af delområderne udlægges et grønt areal til fælles ophold og leg. Bebyggelsen omkranses af grønne fælles friarealer, dels langs de beplantede diger øst og vest, samt langs Vestergade mod syd, og naturområde mod nord.

#### *Veje, stier og parkering*

Lokalplanen sikrer vejadgang til området fra Vestergade, og udlægger arealer til interne veje og stier. Der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken for både bløde og hårde trafikanter i området, samt adgang til fælles fri- og opholdsarealer og til nærområdet.

Langs med Vestergade i den sydøstlige del af lokalplanområdet, er der udlagt et område til det fortovet, som skal føres langs med den nordlige side af Vestergade fra Egevænget (naboområdet) til ankomstvejen til lokalplanområdet. Der forventes indgået en aftale mellem investor og Kolding Kommune, om at investor etablerer og finansierer fortovet.

Teknik- og Klimaudvalget skal være opmærksom på, at der vil skulle budgetteres med vejudvidelsen langs Vestergade på knap 1,2 mio. kr.

Parkering følger kommuneplanens retningslinjer, dels ved at der i delområde I er 2 parkeringspladser pr. grund, og i delområde II etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig. I delområde II fordeles parkeringspladserne med 1 parkeringsplads pr. grund, og de resterende som fælles parkeringspladser på fællesarealer eller på vejdlæggets rabatter.



Illustration med fælles parkering (P) i delområde II

#### *Grønne områder, dige og beplantning*

Lokalplanen sikrer bevarelse af væsentlig karaktergivende beplantning på størstedelen af digerne. Beplantningen tillades dog beskæring mv. således, at beplantningen kan styrke beplantningens robusthed.

Den ny adgangsvej fra Vestergade, vil medføre et krav om at fjerne en del af det beskyttede dige og beplantning langs med Vestergade. Rådgiver har på vegne af byherre søgt om dispensation til fjernelse af den del af diget mod Vestergade, der er nødvendigt at fjerne, det vil sige ca. halvdelen af diget mod Vestergade.

De to stier til naboområdet mod øst vil også kræve, at der fjernes en mindre del af det beskyttede dige og beplantningen, for derved at skabe gennembrud og oversigtsforhold.

#### *Spildevand/LAR-løsning*

Den private investor ønsker en løsning med Lokal nedsivning Af Regnvand (LAR) i delområde 1. Status på nuværende tidspunkter er, at området er ukloakeret. Lokalplanområdet er udlagt til separatkloakering i henhold til kommunen spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til Kolding Kommunes gældende spildevandsplan, Blå Plan, for delområde 1. Et tillæg til spildevandsplanen forventes at kunne udarbejdes sideløbende med lokalplanarbejdet.

#### *Miljøscreening*

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

#### *Tidsplan*

Lokalplanforslaget skal udsendes i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger i perioden 11. marts 2020 – 15. april 2020.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 10.maj.2020.

## **Bilag**

Miljøscreening - Lokalplan 0612-11 Ved Vestergade.pdf

Lokalplan 0612-11 Ved Vestergade, nord - et boligområde.pdf

# Punkt 6: Fremlæggelse af forslag til Lokalplan 0721-71, Idrætsområde ved Bramdrupskovvej - et offentligt område.

19/14499

## Resumé

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget godkendte den 14. august 2020 synopsis for etablering af ny kunstgræsbane med belysning og tribune ved Bramdrupdam Sports- og Mødecenter. Projektet skal muliggøre et nyt samarbejde mellem Kolding Q, BGIF og Bramdrupdam Sports- og Mødecenter, hvor Kolding Q flytter til Bramdrupdam.

Opførelse af en tribune er ikke muligt i henhold til den gældende lokalplan. Derfor er der udarbejdet forslag til lokalplan 0721-71, Idrætsområde ved Bramdrupskovvej - et offentligt område.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0721-71, Idrætsområde ved Bramdrupskovvej - et offentligt område sendes i offentlig høring i 4 uger,

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

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020

Godkendt.

### Fraværende:

Jesper Elkjær

## Sagsfremstilling

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



Oversigtskort, der angiver lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed.

*Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til attraktive byer, ved at sikre faciliteter til fysisk aktivitet og sikre rammerne for et af Koldings sportslige fyrtårne.

Lokalplanen understøtter Fritids- og Idrætspolitikken i forhold til at sikre mulighed for udvikling af de fysiske rammer for aktivitet og fællesskab, herunder sikre rammer for udvikling af fremtidens talenter.

### *Baggrund*

Kolding Q, som er Koldings elite kvindefodboldforening, har behov for en ny placering, da samarbejdet med KB på Mosevej ophører 1. juli 2020. Kolding Q er derfor gået i samarbejde med BGIF og Bramdrupdam Sports- og Mødecenter og ønsker hurtigst muligt at etablere sig ved Bramdrupdam.

Da der er tale om elitefodbold, skal faciliteterne leve op til en række krav, der sikrer tilstrækkelig mængde træningstider, tilskuerpladser m.v. for, at foreningen kan opretholde sine licenser. De tre parter ønsker derfor at modernisere den eksisterende kunstgræsbane (bane 2) og etablere en ny kunstgræsbane med tribune i stedet for den nuværende bane 1.

### *Planforhold*

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 0721.O1 i Kommuneplan 2017-2029, der udlægger området til offentligt formål. Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 0721-2A for et skole- og idrætsområde i Bramdrup fra 1979. Den gældende lokalplan er udarbejdet for at muliggøre opførelse af institution/fritidshjem, men muliggør ikke bebyggelse ved sportsbanerne. Etablering af tribune i tilknytning til den nye kunstgræsbane er derfor i strid med principperne for bebyggelse i Lokalplan 0721-2A.

### *Lokalplanens indhold*

#### *Lokalplanens formål*

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af tribune i tilknytning til ny kunstgræsbane (bane 1) og aflyse den gældende lokalplan 0721-2A for området.

#### *Anvendelse*

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som fritidsformål.

#### *Byggeri og belysning*

Lokalplanen vil fastlægge bestemmelser om placering og udformning af tribune som ansøgt.

Tribunen placeres på sydsiden af banen ved udlæg af et byggefelt. Lokalplanen fastlægger maks. højde for tribunen på 6 m. Lokalplanen har desuden bestemmelser for eventuelle mindre byggerier som boldskur, kiosk og lignende.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om maks. Højde på 18 m. for lysmaster. Der er allerede givet tilladelse til og etableret lysmaster



## Lokalplanforslagets kortbilag for bestemmelser.



Snittegning, der viser ny tribune og belysningsmast, samt ny jord/støjvold i forhold til eksisterende beplantning og terræn ved Nytoft.

### Trafik og Parkering

Lokalplanafgrænsningen omfatter ikke arealer til veje og parkering, hvorfor dette ikke reguleres i lokalplanen. By- og Udviklingsforvaltningen har igangværende dialog med Bramdrupdam Sports- og Mødecenter om sikker krydsning af Bramdrupskovvej, parkering m.v. Dette søges afklaret parallelt med planprocessen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om adgangsforhold til banerne og stier.

### Miljøscreening

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

Endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, forventes Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at kunne få forelagt lokalplan til endelig vedtagelse den 6. maj 2020.

## Bilag

lokalplan 0721-71\_forslag.pdf

CaseNo19-22963\_Afgørelse miljøscreening - ingen miljørapport\_DocNo187587-19\_v1(1).DOCX

## **Punkt 7: Lokalplan 0941-13 ved Moshusevej - et nyt boligområde**

19/25743

### **Resumé**

I forbindelse med den indledende del af planprocessen, er der indkommet bemærkninger og indsigelser fra naboer og Danmarks Naturfredningsforening Kolding imod at byudvikle området ved Moshusevej til nyt boligområde. Stenderup halvøråd har også henvendt sig med bemærkninger om, at der skal tages hensyn til naboerne, hvis der udstykkes på området.

Danmarks Naturfredningsforening Kolding har tilkendegivet at de agter at afprøve kommunens tilladelse ved Planklagenævnet, såfremt kommunen vil tillade udstykning.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget træffer beslutning om planlægningen skal fortsætte.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020**

Godkendt med den tilføjelse at, forvaltningen skal afdække muligheden for et boligprojekt på 5-7 grunde i dialog med DN.

#### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

### **Sagsfremstilling**

Den 14. august 2019 godkendte Plan-, Bolig- og Miljøudvalget synopsis vedrørende igangsætning af lokalplanarbejdelse af et nyt boligområde ved Moshusevej.

På baggrund af interessenters bemærkninger, herunder DN's bemærkninger om at modsætte sig, at der opføres boligbebyggelse inden for å-beskyttelseslinjen, ønsker forvaltningen, at udvalget tager stilling til, om forvaltningen fortsat skal arbejde videre med lokalplanforslaget til et nyt boligområde ved Moshusevej.

### ***Bemærkninger ved dialog med interessenter***

#### *Naboer til området*

Den 23. september 2019 blev der afholdt et opstartsmøde med naboer i området. Uddybes i bilag med noter fra opstartsmødet.

De fremmødte naboer, som repræsenterede ca. 2/3 af husstandende, der ligger som nabo til området, tilkendegav, at de ikke var interesseret i, at der skulle bygges boliger på arealet, idet det blandt andet vil tage deres uforstyrret udsigt, at Varmarkvej og Moshusevej er begge smalle veje, at Varmarksvej er trafikbelastet af tung og støjende trafik fra både lastbiler/landbrug mv., uddybes i bilag fra nabo.

#### *Stenderup Halvøråd*

Stenderup Halvørådet blev efter opstartsmødet kontaktet med henblik på halvørådets kommentarer vedr. byudvikling af Sdr. Stenderup.

Stenderup Halvøråd oplyser, at de er meget glade for, at kommunen vil åbne op for bebyggelse i Sdr. Stenderup. Som udgangspunkt støtter Halvørådet ethvert initiativ, der kan føre til tilflytning til halvøen. Samtidig vil Halvørådet gerne have sikret, at Solkær Engens natur bliver uforstyrret, idet netop naturskønne omgivelser er Sdr. Stenderups største aktiv. Derudover forventer Halvørådet, at de direkte naboer, som må lide tab af herlighedsværdi ligesom økonomisk tab, bliver skånet mest muligt.

Hvis der udarbejdes videre med en lokalplanen for et nyt boligområde ved Moshusevej, så peger Halvørådet på en række forhold, som et eventuelt kommende boligområde bør tage hensyn til i forhold til bl.a. afstand til naboer, grundstørrelse, bygningsudformning mv., uddybes i bilag fra Halvørådet.

### *Danmarks Naturfredningsforening(DN) i Kolding*

DN Kolding udtaler sig om, at den varslede lokalplan om udstykning langs Moshusevej ligger indenfor kystnærhedszone, åbeskyttelseslinje, hvor der ifølge DN ikke må bygges, området grænser desuden op til Natura 2000 området Lillebælt/Solkær Enge mm.

DN Kolding er af den opfattelse, at der i dette tilfælde ikke er belæg for og tilstrækkelig begrundelse til, at Kolding Kommune kan dispensere fra åbeskyttelseslinjen. Ud fra landskabelige hensyn finder DN Kolding det i strid med overordnede landskabelig planlægning, hvis Sdr. Stenderup begynder at vokse mod Lillebælt langs Moshusevej.

DN Kolding finder det samlede landskabelige indhold så værdifuldt, at byggeri efter deres opfattelse strider mod "landskabsloven" og landskabsplanlægningen generelt. Det påtænkte byggeri bør derfor ikke kunne realiseres.

DN finder sagen principiel, da den må formodes at være præcedensskabende. Derfor agter DN Kolding at få en eventuel kommunal tilladelse til udstykning langs Moshusevej afprøvet ved Planklagenævnet. Uddybes i bilag fra DN.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Principskitsen nedenfor viser, at såfremt der vil skulle tages hensyn til DN's bemærkninger om at modsætte sig boligbebyggelse inden for å-beskyttelseslinjen, så vil antallet af grunde blive reduceret væsentligt i forhold til det, som udvalget blev præsenteret for i synopsis den 14. august 2019. Antal grunde vil blive reduceret fra ca. 16 grunde til ca. 3 grunde, hvis boligbebyggelsen skal holdes uden for å-beskyttelseslinjen. Hvis det er muligt at reducere å-beskyttelseslinjen for eksempel til 100 meter, så vil der kunne udstykkes med 7 grunde.



*Illustration – princip for disponering af boligområde der tager hensyn til å-beskyttelseslinjen*

## **Bilag**

Notat - Opstartsmøde ved Moshusevej

Strøtanker vedr udstykning ved Moshusevej

Svar vedr. boliger ved Moshusevej

Sdr Stenderup moshusevej 0919.docx

Skitse m 3 grunde - åbeskyttelse.pdf

Skitse Synopsis.pdf

# Punkt 8: Endelig vedtagelse af lokalplan 0421-72 Ved Ambolten - et område til offentlige formål

20/5224

## Resumé

Lokalplanen er udarbejdet som opfølgning på målsætningen i Kommuneplan 2017-2029 om, at udvide idrætsområdet omkring Kolding Hallerne og udflytte campingpladsen i Vonsild.

Lokalplanen giver mulighed for en ændret anvendelse af området til parkering, færdselsareal, have- og parkanlæg samt til idrætsanlæg i en del af området.

## Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 0421-72 Ved Ambolten – et område til offentlige formål vedtages.

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020

Godkendt.

### Fraværende:

Jesper Elkjær

## Sagsfremstilling

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 4. december 2019 at offentliggøre forslaget.

### *Lokalplanens indhold*

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for en omdannelse af området til parkering, færdselsareal, park- og haveanlæg samt til idrætsanlæg.

Lokalplanen skal desuden sikre etablering af grønne arealer og beplantning i området samt sikre, at der ved anlæg og bebyggelse tages hensyn til en mindre sø i området, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.



*Lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed*

*Høringssvar*

Forslag til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 9. december 2019 - 20. januar 2020. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 høringssvar fra ejeren af campingpladsen i området. Der har efterfølgende været en dialog med ejeren, hvor der er indgået en aftale, som betyder, at ejeren har trukket sit høringssvar tilbage.

## **Punkt 9: Endelig vedtagelse af lokalplan 1121-11 Ved Ejersmindevej**

19/28626

### **Resumé**

Forslaget til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 16. oktober – 13. november 2019. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 6 høringssvar, herunder 5 indsigelser.

Indsigelserne har givet anledning til ét ændringsforslag, som åbner op for, at den nordlige ende af Ejersmindevejs forlængelse tilsluttes Hjarupvej.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 1121-11 Ved Ejersmindevej – et haveboligområde vedtages med ændringsforslaget, som fremgår af sagsfremstillingen.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020**

Godkendt.

#### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om planens endelige vedtagelse.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 2. oktober 2019 at offentliggøre forslaget.

#### *Politiske fokusområder m.m.*

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til sikring af bosætningsmuligheder i landsbyer.

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Skanderup, udgør en del af matr. nr. 10 a Skanderup By, Skanderup og har en størrelse på ca. 2,2 ha.



Lokalplanområdet vist på baggrund af luftfoto.

Der er i planlægningen fokus på den nye bebyggelses samspil med landsbymiljø og hensyntagen til fjernomgivelser for Skanderup Valgmenigheds Kirke.

Lokalplanområdet udlægges til fritliggende parcelhuse langs en forlængelse af Ejersmindevej. Der tillades en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og bebyggeshøjde på i op til 8,5 meter og én etage med udnyttelig tagetage. Tage skal fremstå som symmetrisk saddeltag med en hældning på 25 til 45 grader.

I det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, hvor terrænet ligger lavest, udlægges et areal til regnvandsbassin som udvidelse af det eksisterende regnvandsbassin. I den nordvestlige del af lokalplanområdet placeres lege- og opholdsarealer uden bebyggelse for at sikre respektafstand i forhold til kirken. Arealerne kan delvis anvendes til et tørbassin, som håndterer overløb fra regnvandsbassinet.

Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.

#### *Kirkeomgivelser*

Kirken ligger inden for fjernomgivelser for Skanderup Valgmenigheds Kirke. Kirken er beliggende ca. 60 meter nord for lokalplanområdet. Kirkens fjerne omgivelser er jf. kommuneplanen det åbne landskab, hvori kirken opfattes som en markant bygning. Det er hensigten med udpegningen, at de fjerne kirkeomgivelser bevares som åbent agerdomineret landskab. Det er tale om en tilkendegivelse af hvor en egentlig byvækst, skovrejsning, opførelse af fritliggende bygninger eller særligt høje eller store driftsbygninger skønnes at være uheldig ud fra hensynet til at bevare en sammenhæng mellem kirkeanlægget og det omgivende landskab. Såfremt en afvejning af de planlægningsmæssige interesser gør det nødvendigt at bygge inden for kirkernes fjernomgivelser, skal der tages hensyn til kirkens beliggenhed i landskabet og udsigten til og fra kirken.

Forvaltningen har i den forbindelse været i dialog med Haderslev Stift om lokalplanens indhold. Stiftsøvrigheden anbefalede, at lokalplanområdet planlægges på en sådan måde, at der af hensyn til indsigten til og udsigten fra kirken bevares en indsynskile fra Hjarupvej, der friholdes for bebyggelse og høj beplantning. Kilen bør forløbe diagonalt gennem lokalplanområdet, være bredest ved Hjarupvej og kan indskrænkes mod nordvest, således at indsynet bliver på så lang en strækning som muligt. Kilen kan forløbe over private grunde, såfremt lokalplanens bestemmelser sikrer en lav beplantningshøjde og friholdelse for bebyggelse. Desuden anbefalede Stiftet den ovennævnte reduktion af beplantningsbæltet langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet.

Forvaltningen har afvejnet de forskellige interesser i området og analyseret på muligheder for at udlægge den ønskede kile fra Hjarupvej uden bebyggelse og høj beplantning. En større omdisponering af lokalplanområdet, således at bebyggelsen flyttes mod vest og friarealer mod øst, er ikke mulig, fordi regnvandet skal håndteres dér, hvor terrænet ligger lavest, dvs.

i den vestlige del af området. En imødekommelse af ønsket vil derfor betyde, at en stor del af boligområdet ikke kan realiseres som påtænkt. Inden for kilen vil der enten være tale om meget store haver, hvor der ikke må plantes træer og høje buske, eller om en forøgelse af fælles friarealer. I hvert fald vil antallet af boliggrunde blive reduceret fra ca. 12 til ca. 7-8, uden at længden af de nødvendige veje og ledningsanlæg kan reduceres. Forvaltningen foreslog derfor, at der fastholdes den disponering, hvor der i stedet for kilen fra Hjarupvej arbejdes med en bufferzone mellem kirken og bebyggelsen i lokalplanrådets nordvestlige del. Således tages der hensyn til kirkens samspil med det nære bebyggelsesmiljø.



*Indsyn til Skanderup Valgmenigheds Kirke fra Hjarupvej. Kirketårnet ses midt i baggrunden mellem træerne. Til venstre ses bebyggelse og fælles arealer etableret på baggrund af lokalplan nr. 3.1.3.*

#### *Høringssvar*

Forslag til lokalplan har været offentligt fremlagt i perioden 16. oktober – 13. november 2019. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 6 høringssvar, herunder 5 indsigelser. Det fremlagte planforslag, høringssvarene og en skematisk oversigt over disse er vedlagt som bilag.

Banedanmark oplyste i høringssvaret, at der ikke er bemærkninger til planlægningen.

Indsigelserne vedrører følgende emner:

1. Ønske om, at nordlig ende af Ejersmindevejs forlængelse tilsluttes Hjarupvej.
2. Ønske om, at der i lokalplanen stilles krav om sorte tage.
3. Ønske om, at området for lokalplan 3.1.3 forbliver i landzone.
4. Ønske om en bred indsynskile, som friholdes for bebyggelse og beplantning af hensyn til indsigten til og udsigten fra Skanderup Valgmenighedskirken til det åbne agerdominerede landskab.

Ad 1. Ønske om, at nordlig ende af Ejersmindevejs forlængelse tilsluttes Hjarupvej

Beboere af 14 ejendomme ved Ejersmindevej er kommet med et ønske om, at lokalplanrådets boligvej, dvs. forlængelse af Ejersmindevej tilsluttes Hjarupvej i stedet for at ende i en vendeplads. Indsigerne påpeger, at den eksisterende vej benyttes af en del skolebørn, som via den separate sti fra Enghaven (længere mod vest) opnår forbindelse til/fra skolen. Indsigerne gør i den forbindelse opmærksom på, at såfremt den nye boligudstyknings alene tilknyttes den eksisterende Ejersmindevej, vil biltrafikken hér forøges relativt meget. Da vejen ikke er forsynet med sti eller fortov, må skolebørnene færdes på kørebanen, hvilket ikke er hensigtsmæssigt, når den forøgede biltrafik tages i betragtning. Der refereres endvidere til den oprindelige disponeringsskitse for området, som blev udarbejdet i forbindelse med lokalplan 3.1.3 for det eksisterende boligområde.



Luftfoto over Skanderup med Ejersmindevej og sti til boligområder mod vest. Skanderup- Hjarup Forbundsskole ses i nederste højre hjørne. Det ønskede forløb af ny boligvej er vist med rød.

Forvaltningen havde i planforslaget anbefalet, at den nye boligudstyknings alene skulle vejbetjenes via den eksisterende Ejersmindevejs eksisterende tilslutning til Hjarupvej.

Det skyldtes, at der langs Hjarupvejs vestside løber en dobbeltrettet fællessti, hvorfor det af trafiksikkerhedsmæssige grunde er en fordel med så få vejtilslutninger som muligt for at minimere antallet af potentielle konflikter mellem udkørende bilister og lette trafikanter på stien.

Efter modtagelse af indsigelserne har forvaltningen forelagt problemstillingen for Skanderup-Hjarup Forbundsskole, som udtaler, at man er enige med beboerne langs den eksisterende del af Ejersmindevej, da man vurderer, at der er flere skolebørn, der benytter den separate sti fra Enghaven (og dermed Ejersmindevej), sammenlignet med brugen af fællesstien langs Hjarupvej.

På baggrund af dette samt egne observationer i området, vurderer forvaltningen nu, at det ud fra en trafiksikkerhedsmæssig vurdering er mest hensigtsmæssigt, at den nye nordlige boligudstyknings tilknyttes Hjarupvej i et nyt T-kryds. Ved vejmundingen forudsættes tilvejebragt tilstrækkelige oversigtsforhold over for den dobbeltrettede fællessti i overensstemmelse med vejreglerne.

Forvaltningen ser ikke behov for, at de to dele af Ejersmindevej adskilles fysisk, bl.a. fordi det vil medføre krav om anlæg af vendeplads for enden af hver af de to veje.

Indsigelserne giver dermed anledning til ændringsforslag beskrevet længere ned i sagsfremstilling.

Ad. 2. Ønske om, at der i lokalplanen stilles krav om sorte tage.

En beboer af Ejersmindevej foreslår, at der i lokalplanen stilles krav om sorte tage på bebyggelsen og maksimal glans på tagmaterialet. Alle de eksisterende huse ved vejen har sorte tage, og der ønskes ensartet udtryk med disse i kombination med minimering af genskinsgener.

Forvaltningen vurderer ikke, at det er nødvendigt at begrænse tagfarven, fordi det er en del af landsbykarakteren, at der findes bygninger med forskellige tagfarver.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringsforslag.

Ad. 3. Ønske om, at området for lokalplan 3.1.3 forbliver i landzone.

En beboer fra Ejersmindevej ønsker, at arealer omfattet af den tidligere lokalplan 3.1.3 forbliver i landzone.

Forvaltningen skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på, at det alene er regnvandsbassinet fra lokalplanområdet 3.1.3, der bliver omfattet af den nye lokalplan 1121-11 og dermed overføres til byzone. Zonestatus for de eksisterende beboelsesejendomme fastholdes. Arealet med regnvandsbassinet medtages i lokalplanen for at sikre, at bassinet kan udvides og dække det nye boligområdets behov.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringsforslag.

Ad. 4 Ønske om en bred indsynskile, som friholdes for bebyggelse og beplantning af hensyn til indsigten til og udsigten fra Skanderup Valgmenighedskirken til det åbne agerdominerede landskab.

Haderslev Stift er kommet med en opfordring til, at der som minimum udlægges en bred indsynskile, som friholdes for bebyggelse og beplantning af hensyn til indsigten til og udsigten fra Skanderup Valgmenighedskirken til det åbne agerdominerede landskab. Der henvises til kommuneplanens udpegning af området som kirkens fjernomgivelser.

Forvaltningen skal i den forbindelse bemærke, at planlægningen baseres på en afvejning af forskellige interesser i området. Som beskrevet tidligere, vil friholdelse af en bred indsynskile fra Hjarupvej betyde, at antallet af byggegrunde reduceres betragteligt. I stedet for kilen fra Hjarupvej udlægges en bufferzone mellem kirken og den nye bebyggelse.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringsforslag.

Idet stiftet imødeser nærmere fra Kolding Kommune, vil forvaltningen orientere stiftet om politisk beslutning i sagen.

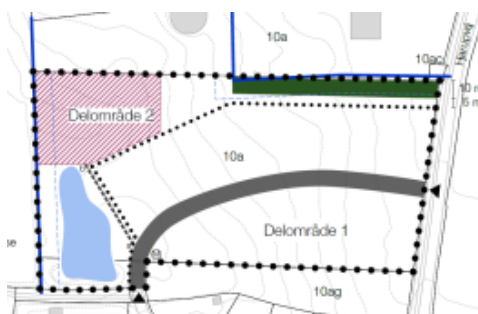
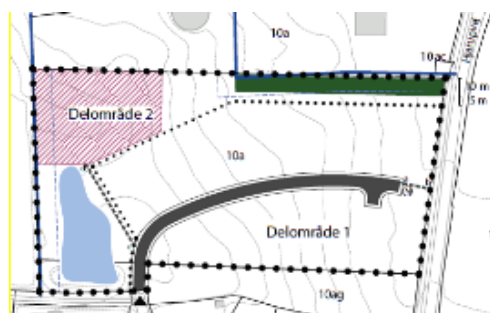
### Ændringsforslag

Fra

Til

Forlængelsen af Ejersmindevej tilsluttes Hjarupvej. Dermed udgår vendepladsen og sti til Hjarupvej. Miljøstationen flyttes til det sydvestlige hjørne af boligområdet.

Kortbilag 2



På side 5 § 1.1  
Lokalplanens formål er: (...)  
- at sikre vejadgang fra  
Ejersmindevej.

§ 1.1  
Lokalplanens formål er: (...)  
- at sikre vejadgang fra Hjarupvej  
og Ejersmindevej.

på side 6 § 5.2  
Lokalplanområdet må kun vejbetjenes  
fra Ejersmindevej, i princippet som vist  
på kortbilag 2.  
§ 5.6

§ 5.2  
Lokalplanområdet må kun vejbetjenes  
fra Hjarupvej og Ejersmindevej, i  
princippet som vist på kortbilag 2.

§§ 5.6 og 5.7 udgår.

*Vejen skal etableres med vendeplads for 12 meter lastvogn, i princippet som vist på kortbilag 2.*

*§ 5.7*

*Stien a-b, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 5 meter og anlægges i en bredde på mindst 3 meter.*

Redegørelsen konsekvensrettes.

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

#### *Overtagelse af ejendommen*

Lodsejeren kan inden 4 år forlange ejendommen overtaget af kommunen, jf. planlovens § 47a, da ejeren ikke har underskrevet en frafaldserklæring.

### **Bilag**

Høringssvar\_samlet

Forslag LP 1121-11

Oversigt over høringssvar

# **Punkt 10: Endelig vedtagelse af lokalplan 4.128-01 for lokalbyen Hejls - tillæg 1 til Lokalplan 4.128 med tilhørende kommuneplantillæg 47**

20/4958

## **Resumé**

Kolding Kommune solgte i 2018 det tidligere plejehjem Engbo, Hejls Landevej 57, Hejls til en privat, der anvender ejendommen til bolig- og erhvervsformål. Plan- og Boligudvalget gav i november 2017 forud for salget forvaltningen bemyndigelse til at udstede en midlertidig dispensation gældende i indtil 3 år fra anvendelsesbestemmelsen i den gældende lokalplan 4.128, der fastlægger, at ejendommen kun må bruges til offentlige formål. Samtidig besluttede Plan- og Boligudvalget at igangsætte arbejdet med et permanent nyt plangrundlag for området, der omfatter ejendommene Hejls Landevej 57 og en del af ejendommen Engvej 8, Hejls.

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden d. 06. december 2019 – d. 17. januar 2020. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 høringssvar.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 47 vedtages.

at lokalplan 4.128-01 for lokalbyen Hejls – tillæg 1 til Lokalplan 4.128 vedtages.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020**

Godkendt.

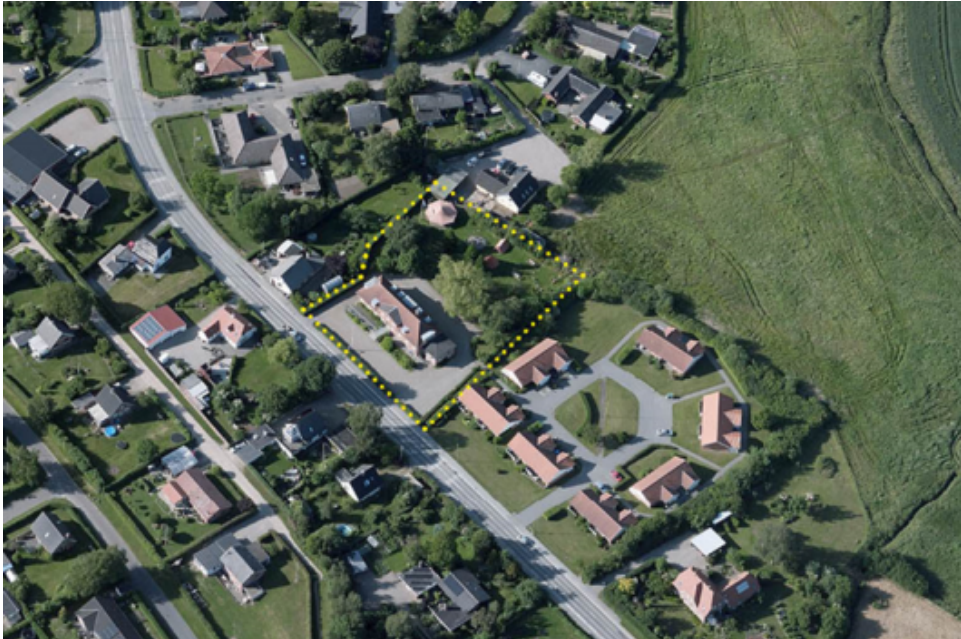
### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

## **Sagsfremstilling**

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

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog d. 04. december 2019 at offentliggøre forslaget.



*Planområdet er beliggende til Hejls Landevej i den sydlige del af Hejls.*

#### *Politiske fokusområder m.m.*

Lokalplantillægget understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde ved at tillade en anderledes bolig i en mulig kombination med erhverv, så der bliver et varieret boligudbud også uden for de største byer.

Lokalplantillægget understøtter arkitekturstrategien ved at muliggøre, at en bevaringsværdig bygning med lokal kulturhistorisk betydning kan få en ny anvendelse og dermed bevares som et aktiv for lokalområdet.

#### *Kommuneplantillæggets indhold*

Med kommuneplantillæg 47 bliver planområdet en del af det rammeområde til blandet bolig og erhvervsformål, der omfatter hovedparten af Hejls – inkl. den resterende del af ejendommen Engvej 8.

#### *Lokalplantillæggets indhold*

Lokalplantillæg 4.128-01 tilretter Kortbilag 2 i Lokalplan 4.128, så planområdet tillægges det omkringliggende delområde I, hvori der må være både boliger, erhvervsformål (fx i form af mindre butikker og liberale erhverv) og institutioner.

Lokalplantillægget indeholder alene et tilrettet Kortbilag 2. Der er ikke ændringer i de øvrige bestemmelser i Lokalplan 4.128 For lokalbyen Hejls.

#### *Hørings svar*

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden d. 06. december 2019 – d. 17. januar 2020. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 hørings svar.

Haderslev Stift og Banedanmark meddeler, at de ikke har bemærkninger til planforslagene.

Kystdirektoratet bemærker, at man ved nybyggeri i planområdet bør være opmærksom på, at området kan blive oversvømmet fra det nærliggende vandløb pga. vandstandsstigning i Hejls Nor.

Da der ikke planlægges for nyt byggeri i området, giver bemærkningen ikke anledning til ændringer i planforslagene. Planlægning for forebyggelse af oversvømmelse og erosion i hele Kolding Kommune vil blive et tema ved udarbejdelsen af Kommuneplan 2021-2033.

## **Bilag**

Tillæg 47 og lp-tillæg 4.128-01 samlede indsendte bemærkninger

Tillæg 47 og lp-tillæg 4.128-01 skematisk oversigt over hørings svar

# **Punkt 11: Temaorientering: Biogasanlæg**

18/362

## **Resumé**

Temaorientering vedrørende biogasanlæg set i en VE kontekst.

## **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at temaet drøftes.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020**

Drøftet.

### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

Benny Dall

## **Sagsfremstilling**

Niels Junge, Nature Energy, holder et oplæg for udvalget om biogasanlægs rolle set i forhold til den grønne omstilling, vi i Danmark ønsker os.

Niels Junge vil herunder også komme ind på Nature Energys tilgang til afdækning af muligheder i Kolding Kommune.

## Punkt 12: Serviceudgifter Miljø, Ejendoms- og Boligpolitik pr. 31.1.2020

20/5624

### Resumé

Ultimo januar 2020 er forventningerne til Miljøpolitik, serviceudgifter for 2020 følgende:

- Regnskabet forventes at være 0,8 mio. kr. mindre end det korrigerede budget.

Ultimo januar 2020 er forventningerne til Ejendoms- og boligpolitik, serviceudgifter for 2020 følgende:

- Regnskabet forventes at være 0,5 mio. kr. mindre end det korrigerede budget.

### Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020

Godkendt.

### Fraværende:

Jesper Elkjær

### Sagsfremstilling

Regnskabet for Miljøpolitik (eks. Klima) forventes at være 0,8 mio. kr. mindre end budgettet.

Regnskabet pr. 31.01.2020 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Natur og vand	7.421.000	143.710	2%	1
Industri, jord og grundvand	147.000	-41.515	-28%	2
Miljø	685.000	36.305	5%	3
Landbrug	378.000	250	0%	4
Skadedyr	746.000	-5.985.814	-802%	5
Bæredygtighed	165.000	30.000	18%	6
Batterier	271.000	0	0%	7
I alt	9.813.000	-5.817.064	-59%	

#### Note 1

Udgifterne vedr. vandløbsvedligeholdelse, myndigheds- og projektopgaver i tilknytning til natur, kyster og vandløb, driftsudgifter til Skamlingsbankeprojektet og Naturpark Lillebælt samt vedligehold af outdoorfaciliteter.

#### Note 2

Budgettet for Industri, jord & grundvand anvendes typisk til konsulenthjælp og indkøb af udstyr til tilsyn, IT-programmer, licenser og kampagnemateriale i forbindelse med tilsyn og miljøgodkendelse på virksomheder. Budgettet kan herudover indgå som en buffer i forhold til de budgetterede indtægter fra brugerbetaling på tilsyn og miljøgodkendelser, som kan variere betydeligt fra år til år.

Brugerbetalingsindtægterne fra virksomhedsopgaver skal jf. bekendtgørelsen opgøres for opgaver udført i perioden fra den 01.11.2019 – 01.11.2020, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter den 01.11.2020. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 500.000 kr.

Forbrugsprocenterne for Industri, jord & grundvand forventes at ende på 100 % ved årets udgang.

#### Note 3

Udgifterne vedrører projektarbejde. Udgifterne kommer løbende i løbet af året, mens indtægterne kommer sidst på året.

#### Note 4

Budgettet på 103.000 kr. anvendes typisk til konsulenthjælp og indkøb af udstyr til tilsyn, IT-programmer, licenser og kampagnemateriale i forbindelse med tilsyn og miljøgodkendelse på landbrugsejendomme. Budgettet kan herudover indgå som en buffer i forhold til de budgetterede indtægter fra brugerbetalning på tilsyn og miljøgodkendelser, som kan variere betydeligt fra år til år.

Brugerbetalingsindtægterne fra landbrugsopgaver skal jf. bekendtgørelsen opgøres for opgaver udført i perioden fra den 01.11.2019-01.11.2020, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter den 01.11-2020. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 250.000 kr.

Dertil kommer en ny bynaturpulje på 481.000 kr.

Forbrugsprocenterne på landbrugsopgaver forventes at ende på 100 % ved årets udgang.

#### Note 5

De ca. 6 mio. kr. til skadedyrsbekæmpelsen opkræves via ejendomsskatten (0,08 promille af ejendomsværdien). Udgifterne går til entreprenør, som står for den kommunale rottebekæmpelse, administrative omkostninger, etablering af spær i institutioner (samt drift og vedligehold heraf) og til forskellige tiltag til rottebekæmpelse.

#### Note 6

Udgifterne vedrører bæredygtigheds projekter, som eksempelvis Grøn by, Forlængelse af Troldhedesti og Bæredygtig by.

#### Note 7

Den samlede årlige udgift forventes at kunne holdes inden for det budgetterede beløb. En del af de samlede udgifter vil først blive konteret i forbindelse med regnskabsafslutningen. Ordningen administreres fra renovationen.

Regnskaber for Ejendoms- og Boligpolitik forventes at være 0,5 mio. kr. mindre end det korrigerede budget.

Regnskabet pr. 31.01.2020 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Plan, byg og ejendom	6.502.000	27.461	0%	8
Kommunale ejendomme	-133.000	104.120	-78%	9
I alt	6.369.000	131.580	2%	

#### Note 8

Største post er byfornyelse som betales to gange årligt i juni og december. Derudover er der indtægter/udgifter på jorder, udlejningsejendomme samt ejendomme til salg. Budgettet forventes holdt.

#### Note 9

Dækkes fællesomkostninger og indtægter for Bygningsafdelingen.

## **Punkt 13: Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter**

### **Resumé**

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget drøfter, om der er behov for, at et eller flere medlemmer af udvalget varetager andre kommunale hverv. Det fremgår af Kolding Kommunes Regulativ om Vederlag og godtgørelse til Byrådets medlemmer, punkt 2, at der kan tillægges erstatning for tabt arbejdsfortjeneste for varetagelse af andre kommunale hverv, når deltagelsen sker efter anmodning fra Byrådet eller et af Byrådets udvalg, på grund af en protokolleret beslutning.

*Aktivitet:*

- Ingen.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020**

Drøftet.

**Fraværende:**

Jesper Elkjær

## **Punkt 14: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020**

Godkendt.

#### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

Benny Dall

### **Sagsfremstilling**

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

Mundtlig status på Plan- og Byg området.

### **Bilag**

Notat om politianmeldelse af tilplantning ved Vamdrup Å.

Energist har trukket ansøgning om 1. prioritet på varme til Kolding tilbage

Lovændring i bygningsreglement BR18, krav om certificerede rådgivere

Nye krav til etablering af ladestandere, ladestanderbekendtgørelsen

Orientering om afgørelse i klagesag om nedrivningstilladelse

Ophævelse af lokalplan for del af grønt areal ved Munkensdam Gymnasium.

Orienteringspunkt til PBMU, flyvestation Skrydstrup

## **Punkt 15: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 04-03-2020**

Godkendt.

### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

Benny Dall