

REFERAT Økonomi og Strategi d. 08-11-2022

Mødedato Tirsdag d. 08. november 2022 kl. 18:50

Mødested Borgmesterens mødelokale

Mødedeltagere Knud Erik Langhoff, Birgitte Munk Grunnet, Merete Due
Paarup, Villy Søvnald, Søren Rasmussen, Eva Kjer Hansen
(Fravær), Jakob Ville

Indholdsfortegnelse

Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0022-13 Ved Dyrehavegårdsvej med tilhørende kommuneplan	3
Underskriftsark - godkendelse af beslutningsprotokol.....	12

Punkt 1: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0022-13 Ved Dyrehavegårdsvej med tilhørende kommuneplantillæg 17

22/18981

Resumé

Planlægningen skal åbne op for, at nuværende hotel beliggende ved Legeparken i Kolding erstattes med et plejehjem og en daginstitution.

Sagen handler om en balance mellem at tilgodese bygherrens interesse for realisering af projektet, at tage hensyn til omboendes ønsker til deres nærområdes udvikling, at virke for kommuneplanens intentioner om den blå-grønne struktur, og at sikre et fornuftigt fremtidigt udbud af plejehjemspladser i Kolding by.

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 17 sendes i offentlig høring i 8 uger

at forslag til lokalplan 0022-13 Ved Dyrehavegårdsvej – et område til blandede byfunktioner sendes i offentlig høring i 8 uger

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

Beslutning Plan og Teknik den 08-11-2022

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomi og Strategi den 08-11-2022

Forslaget indstilles til godkendelse.

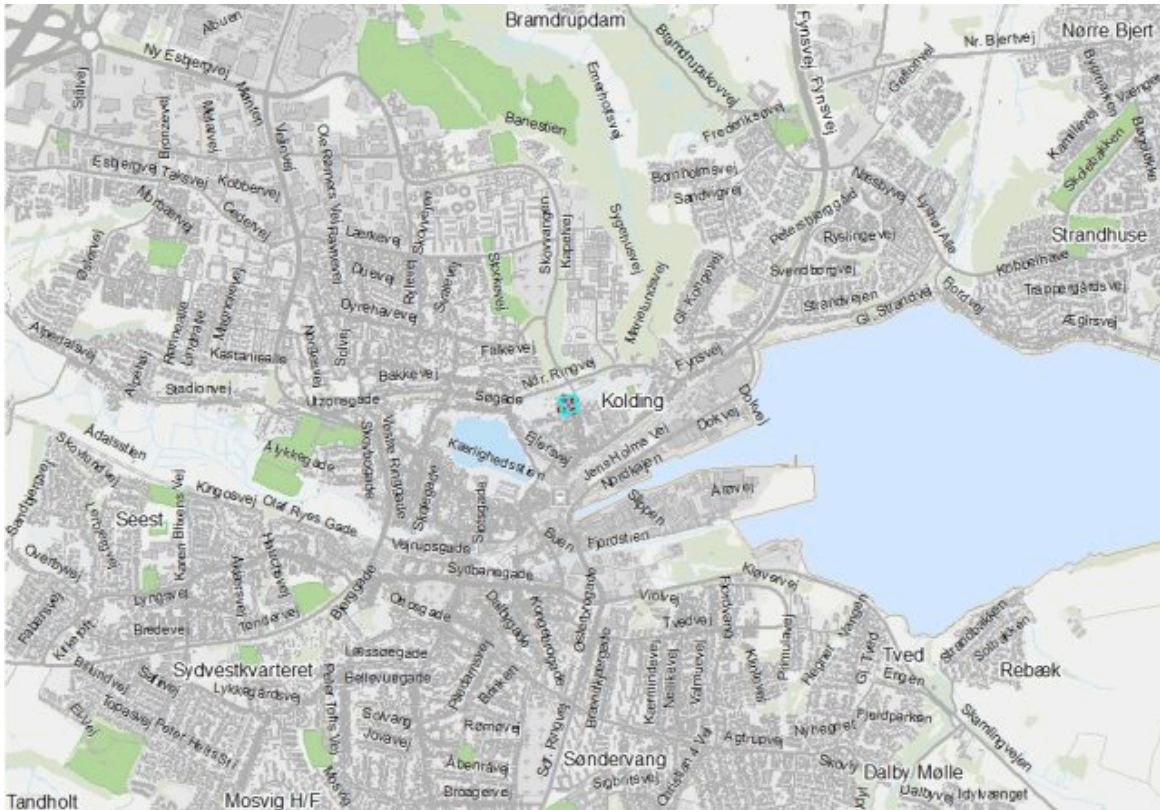
Fraværende:

Eva Kjer Hansen

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 0,8 ha og omfatter matr.nr. 185bf, Kolding Markjorder 4. Afd., beliggende på hjørnet af Dyrehavegårdsvej og Grønningen, umiddelbart øst for Legeparken i den nordøstlige del af Koldings bymidte.



Kortet viser lokalplanområdet i forhold til omgivelserne, se blå markering



Lokalplanområdet og nærområdet vist på baggrund af et luftfoto

I dag anvendes ejendommen af Zleep Hotel. Hotelbygningerne blev opført i starten af halvfjerdserne på et centralt beliggende areal i det daværende Bypark.

Baggrunden for planlægningen er et ønske fra NREP om at opføre et friplejehjem kombineret med en børnehave og en vuggestue. Byggeriet ønskes taget i brug i starten af 2025.

Formålet med planlægningen er således at åbne op for realisering af det ønskede projekt i sammenhæng med omgivelserne.

Historik

Et flertal i det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalg (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Benny Dall (Ø)) vedtog den 13. december 2021, at der skal udarbejdes lokalplan for etablering af friplejehjem og mulighed for daginstitution ved Dyrehavegårdsvej (med tilhørende kommuneplantillæg). Udvalget Plan og Teknik blev den 14. juni 2022 orienteret om status på planlægningen.

Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper. Det øst-/vestgående frirum mellem byggefeltene er dog blevet mindre end ønsket og oprindeligt forudsat. Baggrunden herfor er, at der skal findes en balance mellem de nødvendige funktioner, funktionel indretning, parkering og den grønne kile mod nord. Med en bredere grøn forbindelse mellem byggefeltene, ville koblingen mellem Legeparken og Koldinghave have været tydeligere.

Indkaldelse af idéer og forslag

For di kommuneplantillægget vurderes at have en principiel betydning (det udskiller et nyt rammeområde med en ny anvendelse), blev der i perioden fra den 24. juni til den 8. juli 2022 indkaldt idéer og forslag til planlægningen.

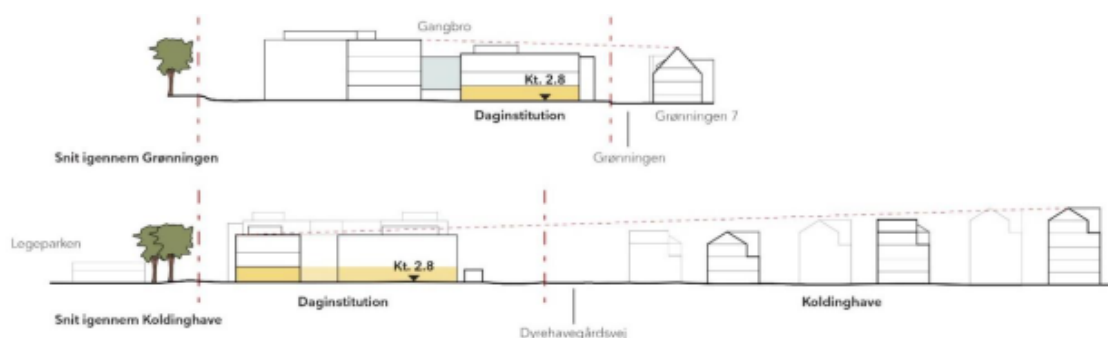
I forbindelse med indkaldelsen har By- og Udviklingsforvaltningen modtaget input fra Beboerforeningen Tre-I-En, fra Miljøstyrelsen og fra fire husstande i nærheden af planområdet. De indkomne input fremgår af bilag. Desuden har forvaltningen den 22. juni 2022 afholdt et møde med omboende og med bygherrens repræsentanter med henblik på at orientere omboende om planlægningen og afdække deres idéer til planens indhold.

De indkomne skriftlige input handler primært om:

1. Bekymring for gener for omboende på grund af den kommende bebyggelses højde og placering (skygge- og indsigtsgener, udsigtsmæssige konsekvenser, støjgener for naboerne mod syd fra daginstitutionens legeplads).
2. Bekymring for utilstrækkelig tilpasning af den kommende bebyggelse til nærområdets eksisterende bebyggelse.
3. Bekymring for færdsels- og parkeringsbelastning i forbindelse med realisering af projektet i området, som i forvejen opleves meget belastet, bl.a. af besøgende i Legeparken.

Ovenstående emner blev ligeledes rejst på mødet med omboende, og såvel den trafikale situation, og hensyntagen til omgivelserne, fyldte meget – både i forhold til gener for beboerne ved Grønningen og ved Koldinghave, byggeriets stærke fremtræden ved siden af Koldinghaves mere levende arkitektur, og i forhold til udsigten til Koldinghus fra den østlige del af Byparken, som forventes at forsvinde, når byggeriet er opført.

I forbindelse med bekymring for gener for omboende på grund af den kommende bebyggelses højde og placering, skal forvaltningen henlede opmærksomheden på en illustration i lokalplanforslaget, der viser, hvordan det kommende byggeri er indtænkt og set i sammenhæng med øvrige bebyggelser på nabomatrikler. Den nye bebyggelses højde sammenholdt med afstand til nabobebyggelser vurderes ikke at give anledning til væsentlige indbliksgener eller skyggepåvirkning.



Den påtænkte bebyggelse set i forhold til nabobebyggelserne

Angående tilpasning af den kommende bebyggelse til nærområdets eksisterende bebyggelse skal oplyses, at der er taget hensyn til omgivelser ved at fastlægge en bygningshøjde på 3 etager (foruden en tekniketage) ned mod Grønningen.

Projektets bebyggelse er disponeret med inspiration fra Koldinghave i forhold til bebyggelsesstruktur, og indskrives i sin kontekst som fire punkthuse, der formidler overgangen mellem by og park. Desuden påtænkes byggeriet opført med teglskærm i overensstemmelse med konteksten. Endelig arbejdes der med passagemuligheder henover grunden – gennem byggeriet og nord om byggeriet, som medvirker til at forbinde området med omgivelserne. Der henvises til bygherres projektbeskrivelse i bilag.



Illustration fra bygherres projektbeskrivelse viser den påtænkte bebyggelsesstruktur og passagemuligheder

I forhold til bekymring for færdsels- og parkeringsbelastning kan forvaltningen oplyse, at forslag til lokalplanen stiller krav om etablering af et antal p-pladser, som vurderes at dække lokalplanområdets behov. Vejadgangen og parkering placeres i lokalplanforslaget ud mod Dyrehavegårdsvej, så trafik til og fra lokalplanområdet minimeres i forhold til Grønningen og H.C. Petersens Vej. Planlægningen forventes derfor ikke at forværre den eksisterende situation. De relevante veje og omkringliggende parkeringspladser ligger uden for planområdet, og kan derfor ikke reguleres gennem nærværende lokalplan og kommuneplantillæg. Forvaltningen er i løbende dialog med Beboerforeningen Tre-I-En om parkeringsforholdene i kvarteret.

Miljøstyrelsens henvendelse gjorde opmærksom på behovet for varetagelse af interesser inden for potentielle økologiske forbindelser og en vurdering i forhold til bilag IV-arter. Disse emner er behandlet i plandokumenternes redegørelser og vurderes uproblematisk.

Kommuneplantillæggets indhold

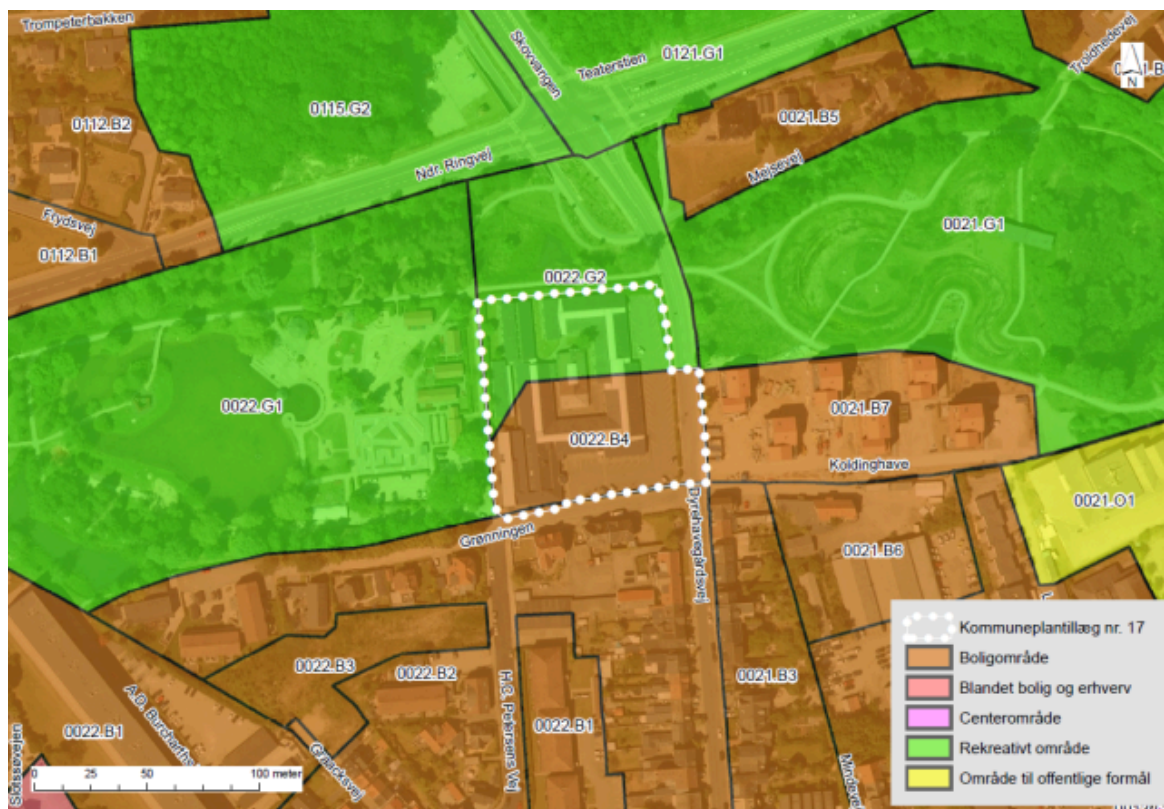
Projektet er delvist beliggende inden for kommuneplanramme 0022-B4, som udlægger arealet til boligformål i form af etageboliger med et maksimalt etageantal på 3, en maksimal bebyggeshøjde på 12 meter og en bebyggelsesprocent på maksimalt 90. Det er en forudsætning for ny bebyggelse i rammeområdet, at naborammeområde 0022-G2 er omdannet til park og grønt område uden bebyggelse.

Den nordlige del af projektet ligger i rammeområde 0022-G2, som er udlagt til park og grønt område uden mulighed for bebyggelse.

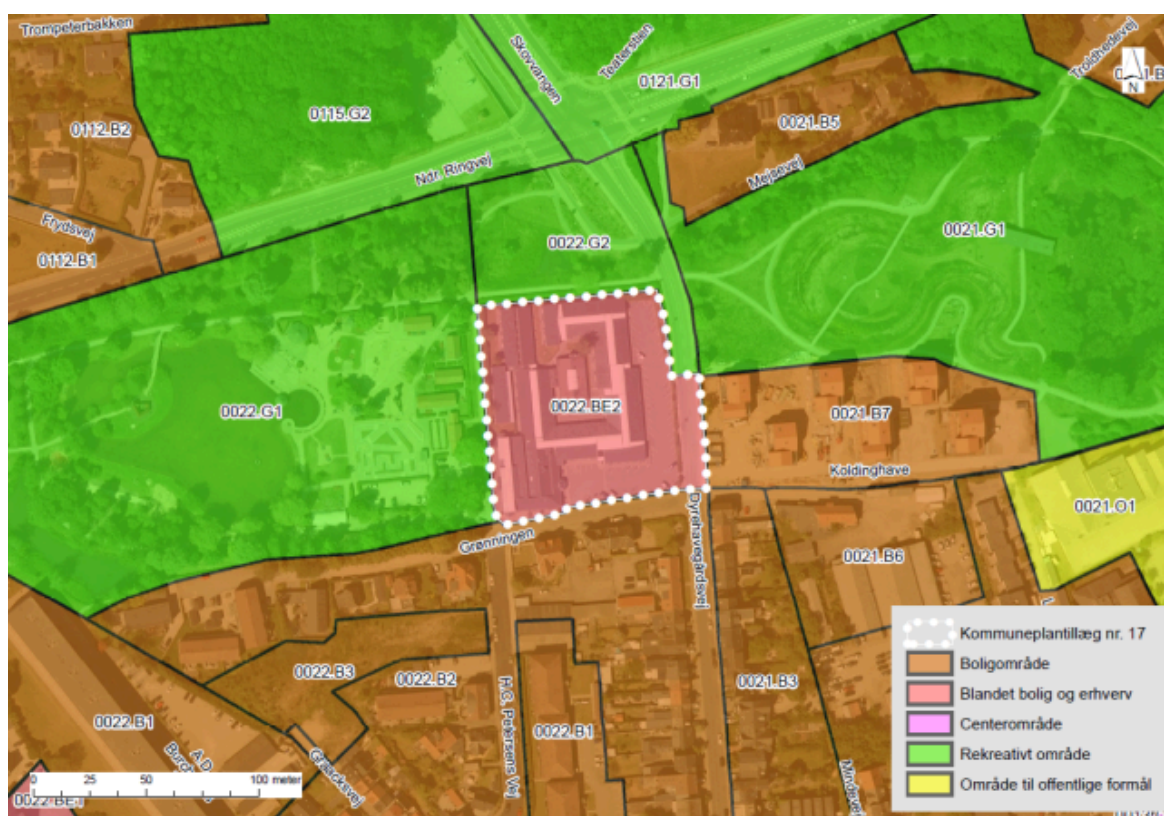
Med kommuneplantillægget udskilles et nyt rammeområde 0022-BE2 til blandede byfunktioner svarende til miljøklasse 1-2. I rammeområdet åbnes op for byggeri med en maksimal bygningshøjde op til 4 etager foruden en tekniketage og 16 meter foruden 2,5 meter tekniketage, og med en maksimal bebyggelsesprocent på 102.

I supplerende bestemmelser fastlægges desuden, at der for boliger skal etableres opholdsarealer svarende til 25 % af etageareal foruden fælles arealer svarende til 5 % af områdets samlede areal. Det betyder en fravigelse af kommuneplanens generelle rammer med krav om opholdsarealer svarende til 50 % af etageareal foruden fælles opholdsarealer svarende til 5 % af områdets samlede areal. Det vurderes, at det generelle krav kan fraviges, fordi der fra planområdet er adgang til grønne og rekreative arealer i nærområdet: Legeparken og Bypark Øst.

Rammeområdet 0022-G2 udlagt til park og grønt område bliver dermed mindre og rammeområde 0022-B4 udlagt til etageboligbebyggelse udgår.



Kommuneplanens rammekort før kommuneplantillægget



Kommuneplanens rammekort efter kommuneplantillægget

Afgrænsningen af rammeområde 0022.B4, som i kommuneplanen er udlagt til boligformål, blev fastlagt i Kommuneplan 2021-2033, da man forventede, at der ville komme interesse for omdannelse af de relativt nedslidte hotelbygninger. Afgrænsningen blev fastlagt med fokus på at genskabe en bred grøn forbindelse mellem Legeparken og Bypark Øst, så parkerne kunne fremstå som forlængelse af hinanden og tilsammen danne et større fritidsområde med større visuel, rekreativ og biologisk kvalitet umiddelbart ved den ret tæt bebyggede bymidte. Den nordlige kant af rammeområdet 0022.B4 blev derfor trukket i forlængelse af eksisterende boligområde 0021.B7 beliggende ved Koldinghave på den modsatte side af Dyrehavegårdsvej. Den forholdsvis høje maksimale bebyggelsesprocent blev samtidig tilladt for at sikre

en reel mulighed for en rimelig udnyttelse af rammeområdet (til sammenligning er der ved Koldinghave mulighed for 5 etager og en bebyggelsesprocent på 90).

I Kommuneplan 2021-2033 er Kolding Kommunes blå-grønne struktur kortlagt og beskrevet med et mål om at synliggøre samspillet mellem en række temaer og skabe grundlag for at prioritere dem indbyrdes og i forhold til andre interesser i byudviklingen.

Planområdet er en del af arealudpegningen til et potentialeområde i den blå-grønne struktur, som ligger i forlængelse af Marielundskilen.



Flyfoto af Legeparken (til venstre), eksisterende hotel, boliger ved Koldinghave og Bypark Øst (i midten) set fra syd mod nord. Øverst til højre på billedet ses skovarealer og Marielundsøen, som også indgår i kommuneplanens blå-grønne struktur

Lokalplanens indhold

Der er ingen lokalplaner i området. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Lokalplanforslaget udlægger området til blandede byfunktioner som plejehjem og daginstitution. Der forventes op til 80 beboere og 89 børn.

Lokalplanen vil åbne op for byggeri med et samlet etageareal på 7.600 m² foruden 200 m² sekundær bebyggelse som skure, drivhuse og lignende. På nuværende tidspunkt er der i lokalplanområdet hotelbebyggelse med et samlet etageareal på 3.266 m² og et udhus på 16 m² (jf. Bygnings- og Boligregistret).

Plejehjem og daginstitution skal placeres inden for to byggefelter med mulighed for en overdækket gangbro hen over en ankomstplads mellem bygningsfelterne.

I det sydlige byggefelt åbnes op for 3 etager og en bygningshøjde på højst 12,5 meter. I det nordlige byggefelt – 4 etager og 16 meter. Derudover tillades en tekniketage med en højde på op til 2,5 meter. Hovedbebyggelsen skal opføres med fladt tag og teglfacader suppleret med felter i træ, stål og aluminium. Trappetårne må desuden fremstå i træ, stål, aluminium eller glas. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der minimerer risiko for genskinsgener.

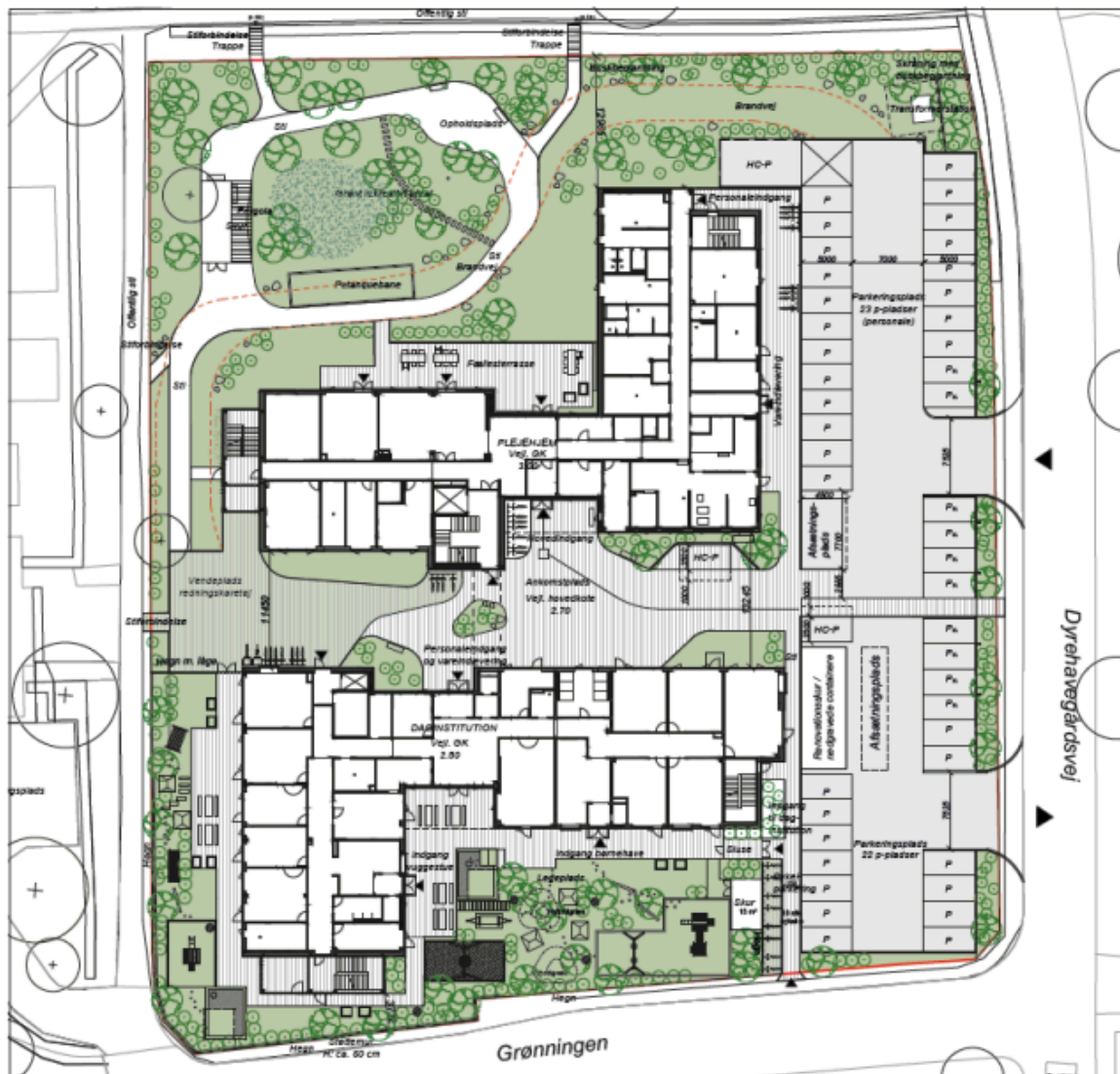
Daginstitutionen skal indrettes i stueetagen af det sydlige byggefelt, hvor der kan etableres en syd- og vestvendt legeplads mod Grønningen og Legeparken.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om vejadgang og fælles parkeringsplads mod Dyrehavegårdsvej.

I den nordvestlige del af grunden sikrer lokalplanen etablering af offentligt tilgængeligt haverum med stiforbindelser til omkringliggende offentlige stier i Legeparken. Det er intentionen, at haven fremstår som en forlængelse af parken og inviterer forbipasserende til at bevæge sig igennem haven. Dermed er det intentionen med lokalplanen at understøtte kommuneplanens blå-grønne struktur og den grønne kile fra Marielundskoven gennem Byparken til Slotsøen.

For at sikre bebyggelsen mod oversvømmelse skal bebyggelsen etableres med en gulvkote på minimum 2,8 meter over DVR90.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om ophævelse af en servitut fra 1971, der fastslår, at ejendommen skal benyttes til motel. Servitutten blev tinglyst i forbindelse med kommunens salg af arealet.



Situationsplan, der viser eksempel på lokalplanområdets indretning



Visualisering af forventet byggeri. Forventede solceller på tagene er ikke vist

Trafikstøj

Den nordlige og østlige del af lokalplanområdet er belastet af trafikstøj. Bygherre har sandsynliggjort, at projektet kan opfylde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, hvis der anvendes støjgrænser for såkaldt huludfyldning. Da området med kommuneplantillægget udlægges til blandede byfunktioner, kan disse støjgrænser anvendes.

Miljøscreening

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

Plankategori

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.

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

By- og Udviklingsforvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 14. november 2022 – 9. januar 2023. Høringsperioden kan ikke forkortes, da kommuneplantillægget vurderes at have en principiel betydning.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages i februar 2023.

Bilag

Miljøscreening_LP 0022-13 og KPT 17

Forslag til kommuneplantillæg 17

Forslag til lokalplan 0022-13

Indkomne idéer og forslag_samlet

Bygherres projektbeskrivelse

Skematisk oversigt over indkomne idéer og forslag

Fraværende Eva Kjer Hansen

Punkt 2: Underskriftsark - godkendelse af beslutningsprotokol

21/26476

Resumé

Økonomi og Strategi skal godkende beslutningsprotokollen.

Dette gøres ved, at hvert medlem skal underskrive ved at trykke ”Godkendt”.

Sagen behandles i

Økonomi og Strategi.

Fraværende Eva Kjer Hansen