

KOMMUNEPLAN 2021-2033

# Forudsætningsredegørelse

## Kolding Kommune

---

# Indholdsfortegnelse

<b>INDLEDNING</b>	<b>4</b>
<b>OVERORDNET STRUKTUR</b>	<b>7</b>
Blå-grøn struktur	7
<b>BYUDVIKLING - BOLIGER OG ERHVERV</b>	<b>21</b>
Boliger - rummelighed og behov	21
Nye byudviklingsområder inden for kystnærhedszonen	34
Udlagte nye byudviklingsområder	38
Ændret planlægning for eksisterende byudviklingsområder	53
Erhverv - rummelighed og behov	54
Byudviklingsområder til erhvervsformål	57
Perspektivområder	60
Områder forbeholdt produktionserhverv	69
Risikovirkksomheder	77
<b>DETAILHANDEL</b>	<b>79</b>
Detailhandelsplanlægning siden sidst	79
Rummelighed til detailhandel	86
Detailhandelsanalyse	97
<b>ÅBEN LAND</b>	<b>103</b>
Landbrug	103
Skovrejsning	104
Natur og Grønt Danmarkskort	105
Landskab og geologi	107

<b>TURISME, FRITID OG KULTUR</b>	<b>121</b>
Fritid og friluftsoplevelser	121
Marina City - blandet byområde og lystbådehavn	122
Kulturarv og kulturhistoriske bevaringsværdier	136
<b>TRAFIK OG TEKNISKE ANLÆG</b>	<b>138</b>
Tekniske anlæg	138
<b>MILJØFORHOLD</b>	<b>141</b>
Støjkonsekvenszoner	141
<b>KLIMA</b>	<b>143</b>
Områder med risiko oversvømmelse og erosion	143
Supplerende redegørelse	143
Klimatilpasningsprojekter	151
<b>ÆNDRINGER I RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING</b>	<b>152</b>
<b>BILAG</b>	<b>155</b>
Grundvandsredegørelse	155

**Kolofon**

Kommuneplan 2021-2033 - Forudsætningsredegørelse - er udarbejdet af Kolding Kommune

Fotos: Kolding Kommune

Kort: Kolding Kommune

Kolding byråd, december 2021

---

# INDLEDNING

## **Kommuneplanlægning**

Kommuneplanen er Byrådets plan for kommunens udvikling. Det gælder udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafikanelæg og grønne områder mv. Kommuneplanen skal sammenfatte og konkretisere Byrådets overordnede politiske mål.

Selve kommuneplanen består samlet set af en hovedstruktur for Trekantområdets kommuner og en hovedstruktur for Kolding Kommune alene. I hovedstrukturen fastlægges retningslinjer for arealanvendelse i kommunen som helhed og i de enkelte by- og landområder. Herudover skal der foreligge rammer med både generelle og detaljerede bestemmelser for lokalplanlægningen. Retningslinjer og rammer for lokalplanlægning ledsages af en redegørelse for kommunens planlægning.

## **Strategi og fælles hovedstruktur**

Byrådet har den 14. december 2021 godkendt en ny samlet kommuneplan for Kolding Kommune.

Kolding Byråd har valgt at udarbejde dele af kommuneplanen i samarbejde med de 6 andre kommuner i Trekantområdet - Billund, Fredericia, Haderslev, Middelfart, Vejen og Vejle. Det betyder, at kommunerne sammen har udarbejdet en fælles planstrategi for Trekantområdets udvikling samt efterfølgende en hovedstruktur med overordnede arealudpegninger og retningslinjer for arealanvendelsen. Den fælles planlægning skal medvirke til at styrke Trekantområdets identitet og muligheder.

Den fælles planstrategi er suppleret med strategi for, hvordan Byrådet ønsker at målrette planlægningen omkring de temaer, der har særlig relevans for Kolding Kommune.

## **Hovedstruktur for Kolding Kommune**

Den fælles kommuneplandel er suppleret med en hovedstruktur for Kolding Kommune.

Den lokale hovedstruktur for Kolding Kommune indeholder en gennemgang af den overordnede struktur for udviklingen samt lokale retningslinjer for arealanvendelse og rammer for lokalplanlægningen.

## **Rammer for lokalplanlægning**

Kommunens samlede geografi er opdelt i 14 plandistrikter, som igen er opdelt i enkeltområder, der hovedsagligt er afgrænset ud fra anvendelse, som eksempelvis boligformål, erhvervsformål, osv. samt ud fra skel, geografiske eller naturgivne forhold. Det er tilstræbt at fastsætte en afgrænsning og opdeling med nogenlunde ensartet anvendelse og

bebyggelse inden for hver enkeltområde. Rammebestemmelserne er opdelt i generelle rammer - dels for hele kommunen og dels for de enkelte anvendelseskategorier - og i specifikke rammer, der omfatter de enkelte områder.

Via rammer for lokalplanlægning har offentligheden mulighed for at orientere sig om, hvordan kommuneplanen gennem lokalplanlægningen vil have indflydelse på bygge- og anvendelsesmuligheder i de enkelte områder.

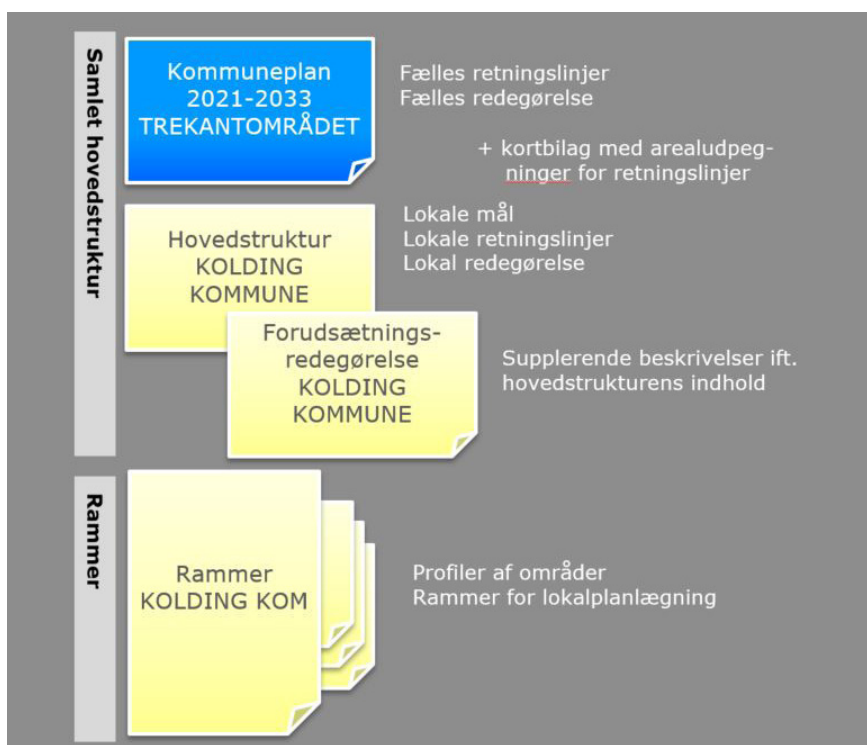
Som hovedregel er der ikke opsat rammebestemmelser for det åbne land. Der er dog rammer for de afgrænsede landsbyer samt enkelte fritliggende anlæg. Der kan udstykkes og bygges på baggrund af en landzonetilladelse inden for landsbyafgrænsningen. Derudover kan eksisterende bygninger indrettes til en række formål, som det fremgår af retningslinjerne for det åbne land. Der kan stilles krav om tinglysning af en deklaration til sikring af forhold, som sædvanligvis reguleres i en lokalplan.

### Forudsætninger for kommuneplan 2021

Kommuneplanrevisionen er udarbejdet med baggrund i Planstrategi 2019 for Trekantområdet og Kolding Kommune.

Der er udarbejdet et selvstændigt dokument der redegør for forudsætningerne for revisionsarbejdet, og de arealudpegninger som kommuneplanen indeholder.

Illustration af den samlede kommuneplans opbygning.



---

# OVERORDNET STRUKTUR

## Blå-grøn struktur

Af kommuneplanens hovedstruktur fremgår den Blå-grønne struktur med en overordnet beskrivelse af hvilke kvaliteter og hensyn der ønskes påpeget med strukturen. Her i kommuneplanens forudsætningsredegørelse redegøres for sammenhænge til kommunens øvrige tiltag, samt for de konkrete områder der indgår i den struktur, der er defineret.

Den blå-grønne struktur forholder sig til temaerne hav, fjord, søer og vandløb, klimatilpasning, landskabstræk, natur, biodiversitet, grønne områder og rekreative oplevelser. Kortlægningen af den blå-grønne struktur i Kolding Kommune er foretaget første gang i forbindelse med kommuneplan 2021-2033.

Kortlægningen tager udgangspunkt i en sammenstilling af GIS-kort inden for de temaer og fagområder den blå-grønne struktur omhandler. Kortlægningen er efterfølgende kvalificeret i en workshop med medarbejdere fra de respektive fagområder, hvorefter en tværfaglig projektgruppe har foretaget en overordnet afgrænsning og kort beskrivelse af de enkelte områder. Kortlægningen er udført på kortgrundlag i målestok 1:25.000 og 1:40.000, hvorfor afgrænsningen af den blå-grønne struktur har et relativt lavt detaljeringsniveau. Den blå-grønne struktur forventes at blive tilpasset og nuanceret løbende ved fremtidige kommuneplanrevisioner.

### Sammenhænge og andre planer og strategier

Den blå-grønne struktur viser det overordnede billede af de vigtigste blå-grønne elementer og sammenhænge i kommunen. Strukturen afspejler en række mere specifikke udpegninger, planer, projekter og strategier, som er vigtige værktøjer i arbejdet med at styrke, bevare og udvikle den blå-grønne struktur.

Den blå-grønne struktur omfatter ikke alle dele og aspekter af de herunder nævnte planer, strategier og udpegninger, men skal ses som en sammenfatning.

### Bæredygtighedsstrategien

Kolding Kommune har i 2020 godkendt forslag til en bæredygtighedsstrategi, som skal erstatte den nuværende Lokal Agenda 21-strategi. Strategien er tværgående og skitserer hele Kolding Kommunes bidrag til en bæredygtig udvikling gennem de seks indsatsområder: Sundhed og trivsel for alle, klima i balance, mangfoldig natur, vand som ressource, ressourcer i kredsløb og bæredygtige fællesskaber.

### Outdoor-strategien

Kolding Kommune udarbejdede i 2016 en Outdoor-strategi, som fortsat

---

udvikles. Strategien udstikker rammer og peger på udviklingspotentiale for udendørs-oplevelser med natur, kultur, motion og sundhed som om-drejningspunkter. Til strategien hører handleplaner for de fire indsats-områder Steder, Ruter, Synlighed og Partnerskaber.

Se nærmere i hovedstrukturens kapitel 4 under "Fritid og friluftsooplevelser".

### **Naturpark Lillebælt**

Naturpark Lillebælt omfatter Lillebælt med tilstødende fjorde, vige og nor samt kystnære arealer i Middelfart, Fredericia og Kolding Kommune. Naturparkens mission er at skabe et hav af oplevelser, som giver os lyst til at passe på og forbedre Lillebælt. Projektet arbejder med forskning og forbedring af havmiljøet, samt en række forskellige formidlingstiltag omkring havmiljø, natur og friluftsooplevelser.

Se nærmere i hovedstrukturens kapitel 4 under "Fritid og friluftsooplevelser".

### **Landskabsplan**

Kolding kommune gennemfører i 2019-2021 en analyse af kommunens landskaber, som munder ud i en landskabsplan med detaljeret viden om de forskellige landskabers karakter og muligheder. Landskabsanalysen er grundlag for kommuneplanens udpegning af bevaringsværdige landskaber, men er også værdifuld i forhold til at formidle de stedbundne kvaliteter som kan bidrage til lokalsamfundenes identitet og udvikling.

Se nærmere i hovedstrukturens kapitel 3 under "Landskaber og geologi".

### **Naturudpegninger i kommuneplanen og Grønt Danmarkskort**

Grønt Danmarkskort viser det samlede naturnetværk og dermed et overblik over kommuneplanens forskellige udpegninger for natur. Grønt Danmarkskort viser, hvor kommunerne i fremtiden vil planlægge for ny sammenhængende natur - på tværs af kommunegrænserne. Hver udpegning har sin præcise retningslinje i kommuneplanen, som beskriver områdeudpegningen og hvilke hensyn der skal varetages.

Se nærmere i hovedstrukturens kapitel 3 under "Natur og Grønt Danmarkskort".

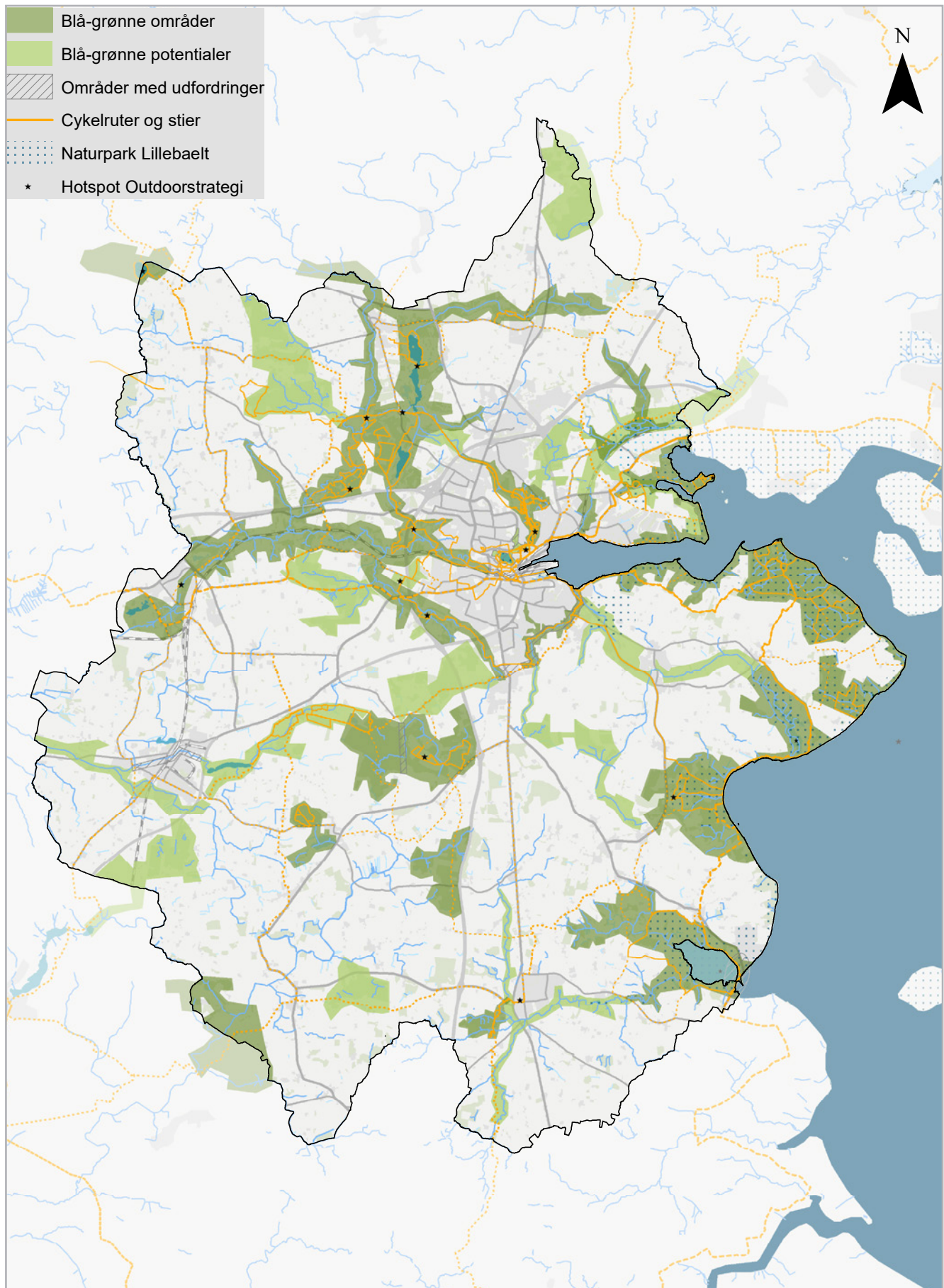
### **Træstrategien**

Kolding Kommunes træstrategi, som er vedtaget i 2020, sætter fokus på træerne og deres betydning for borgerne. Træstrategien sætter retningen for Kolding Kommunes forvaltning af de mange kommunale træer, langs gader og veje, på torve og pladser og i byernes grønne områder og parker.

### **Biodiversitetsstrategi**

Kolding Kommune udarbejder i 2020-21 en biodiversitetsstrategi for hele kommunen. Målet med strategien er at værne om den biologiske mangfoldighed ved at vende tabet af biodiversitet til biodiversitets-





Kort over den blå-grønne struktur i sammenhæng med rekreative hotspots, stier og ruter, samt Naturpark Lillebælt.

---

fremgang. Biodiversitetsstrategien og de opfølgende handleplaner bliver et vigtigt værktøj i arbejdet med at styrke, bevare og udvikle den blå-grønne struktur.

### **Bynaturstrategi**

Samtidig med biodiversitetsstrategien går Kolding Kommune i gang med en bynaturstrategi (2020-21), som sætter fokus på hvordan vi kan beskytte, forbedre og bringe bynaturens mange kvaliteter og sammenhænge i spil i vores byer – lige fra grønne facader til større sammenhængende rekreative områder.

### **Klimatilpasningsplan**

Kolding Kommunes klimatilpasningsplan er indarbejdet i den gældende Kommuneplan 2017-29, og danner grundlag for en lang række gennemførte og planlagte klimatilpasningsprojekter.

Se nærmere i hovedstrukturens kapitel 7 under "Klimatilpasning".

### **Konkrete delområder**

I det følgende beskrives de områder, der indgår i den blå-grønne struktur.

#### **Skærsø**

Skærsø udgør sammen med den tilstødende Nørremose og tilsvarende store naturarealer i nabokommunerne Vejle og Vejen et stort, sammenhængende og meget artsrigt naturområde. Selve Skærsø er en såkaldt lobeliesø, en meget klarvandet type sø med et særligt plante- og dyreliv. Området er fredet, og indgår i kommunens Outdoorstrategi som et hotspot. Her er oplevelsesrigt for de besøgende, som kan bevæge sig rundt i området ad en række trampestier – bl.a. rundt langs søen, hvor der er en primitiv badeplads. Søen er relativt sårbar, og miljøtilstanden har været svingende, men den har i de seneste år været i bedring. Der er på sigt potentiale for et løft af områdets samlede natur- og oplevelsesværdi via en samlet forvaltning af området, hvis kommunerne går sammen om dette.

#### **Vester Nebel Ådal og Harte skov**

Vester Nebel ådal strækker sig som et markant landskabsstrøg fra Vester Nebel i nord, forbi Ferup sø og sydvestover ned til Højrup og Ejstrup, hvor åen løber sammen med Kolding å. Vester Nebel Å er et af kommunens bedste vandløb med en høj vandkvalitet og gode biologiske forhold, hvilket gør at her er rigt med vandløbssmådyr og fisk, og dermed også gode forhold for bl.a. odder og isflugl. Selve ådalen er også rig på natur, med en blandet mosaik af små, gamle skove, moser, enge og blomsterrige overdrev på de tørre ådalsskråninger.

Området mellem Ferup sø og Landbomuseet ved Harte skov er meget velbesøgt. Her er etableret shelters og andre faciliteter, som kan understøtte friluftslivet, herunder et veludbygget rekreativt stinet. Troldestien går på tværs af ådalen ved Ferup sø, hvorfra man kan cykle ind til Kolding. Nord for Ferup sø, ved Vester Nebel, er der potentiale for bedre rekreative stiforbindelser.

Esbjerg-motorvejen mod syd udgør en kraftig barriere i landskabet, og arealerne ved Harteskoven er noget plaget af støj herfra.

### **Dons-søerne**

Dons-søerne ligger som et større, sammenhængende naturområde øst for Vester Nebel. Området har en varieret natur med et rigt fugle- og planteliv. Det er et vigtigt, rekreativt område, særligt for borgerne i Vester Nebel, som oplever en befolkningstilvækst. Der er vandrerute rundt om Dons Nørresø, og syd for Dons Søndersø løber Troldhedebanen og forbinder søerne med Stallerup sø og Harteværket, som er et vandkraftværk og formidlingscenter. Søerne har fungeret som vandreservoir for Harteværket, og kommunen planlægger et klimaprojekt, hvor søerne også kan bruges til midlertidig opstemning af vand ved store regnvejrshændelser. Området omkring søerne oplever et vist pres fra byudvikling. Dons-søerne indgår i de grønne ringe omkring Kolding.

### **Almind Ådal**

Almind ådal er et øst-vest gående ådalsstrøg i den nordlige del af kommunen. Ådalen rummer en rig og varieret natur, blandt andet en række værdifulde kildevæld. Området har ikke ret mange stier, men har et stort rekreativt potentiale for borgerne i Almind, hvor kommunen udstykker. Der er potentiale for en grøn forbindelse mod vest til Dons Nørresø og ønske om en stiforbindelse til stinettet her.

### **Marielund-kilen**

Marielund er Koldings mest populære og bynære skov. Området består af skovområderne Marielund, Bramdrup Skov og Kolding Skov, og udgør tilsammen med de øvrige naturområder i Marielunddalen en artsrig mosaik af skov og lysåbne arealer. Der er rigtig mange brugere af skoven og mange forskellige rekreative interesser. Desuden er Marielund, selvom den er en bynær skov, exceptionelt rig på sjældne svampe, som knytter sig til de gamle og døde træer i skoven. Der er et stort potentiale i at få koordineret de mange forskellige interesser og måske lave en egentlig plan for plejen, som afvejer og varetager både de rekreative interesser og naturinteresserne.

Der er også et stort potentiale i at få sikret en grøn forbindelse op til Lilballe skov via Bramdrup skov - både i forhold til dyrelivet og i forhold til de rekreative muligheder. Der er desuden en udfordring, men samtidig også et potentiale i, at få sikret en grønnere forbindelse fra Marielunddalen og ud langs med Troldhedebanen, som fortsætter under motorvejen og ud til Dons-søerne. Dette forløb indgår sammen med Marielundkilen i de grønne ringe omkring Kolding.

### **Elbodalen**

Elbodalen strækker sig som et markant dalstrøg fra Vejle Fjord, gennem Fredericia kommune og ind i Kolding kommune. Fra kommunegrænsen frem mod Eltang finder man vådområdet Birkemosen på dalbunden. Syd for Eltang flader dalen lidt ud og bliver mindre markant i landskabet indtil den når Apotekerengen ved Strandhuse, hvor den igen bliver til et markant landskabelement, inden den munder ud ved Kolding Fjord. På strækningen mellem Eltang og Kolding by er dalstrøget dog noget sløret, og her er et stort potentiale ved at genskabe den

---

landskabelige og økologiske forbindelse i dalstrøget. Jernbanen følger dalsænkningen, og udgør i forhold til det rekreative både en barriere og en forstyrrelse.

#### *Birkemosen og Elbodalsens sidedale ved Nr. Stenderup*

På strækningen omkring Eltang og videre ud mod Taulov udgør Elbodalen et markant grønt landskabsstrøg, med et par meget markante og skovrige sidedale omkring Nørre Stenderup ved Birkemosen. Ved Birkemosen vider dalstrøget sig ud til et stort og bredt lavbundsområde, og her er åen genslynget og der er etableret et vådområde til opfangning af kvælstof.

Der mangler generelt rekreative, grønne stiforbindelser i området omkring Eltang, og der er potentiale både rekreativt, naturmæssigt og i forhold til klimatilpasning i at skabe en bedre grøn forbindelse mod Birkemosen, og mod sydøst til skov- og naturområderne ved Eltang Vig.

#### *Apotekerengen*

Ved vådområdet Apotekerengen fremstår Elbodalen som et markant grønt landskabselement ned mod fjorden. Her er lavet et vådområdeprojekt for at opfange og omdanne kvælstof så der ledes færre næringsstoffer til Kolding Fjord. Området er samtidig et rekreativt naturområde med trampestier og mulighed for at opleve det almindelige dyre- og planteliv i området. En rekreativ forbindelse langs banelegemet vil kunne forbinde Nr. Bjert med fjorden.

Jernbanen skaber en barriere mod vest. Der er nogle udfordringer omkring klimasikring i nogle af de tilstødende boligområder.

### **Houens Odde, Gudsøvig og Eltang Vig**

Houens Odde, Gudsøvig og Eltang Vig udgør et stort, sammenhængende naturområde med både skov, strandeng og mose. På Houens Odde ejes skoven af spejderne, og her er en række rekreative stier og faciliteter. De kystnære strandengsområder er meget artsrige, men under tilgroning idet afgræsningen længe har været opgivet. Her er et stort naturmæssigt potentiale ved at genetablere afgræsning af engene og skabe forbindelse til nogle af de højere beliggende naturområder længere inde i landet.

Der vil også være et stort rekreativt, biologisk og klimamæssigt potentiale i at skabe en grøn forbindelse fra naturområderne ved Nr. Bjert ud til Eltang vig. Her ligger en række kommunalt ejede og meget lavtliggende landbrugsjorder, som ved at overgå til natur kunne mindske deres CO<sub>2</sub>-udledning betragteligt og forbedre det gennemløbende vandløbs naturværdi. Det ville samtidig skabe en sammenhængende, grøn kile fra Nr. Bjert til Eltang Vig, hvor kommunen netop har etableret en stiforbindelse og arbejder på at skabe endnu flere rekreative stier.

### **Drejens halvøens kyst mod fjorden.**

Drejens halvøen er et attraktivt bosætningsområde nord for Kolding Fjord, hvor der alle steder er kort til kysten. Landskabet er bakket og skrånende ned mod fjorden og rummer både små skovområder og lysåbne naturarealer ind imellem bebyggelsen. Der er dog ikke ret gode stiforbindelser langs kyststrækningen, hvor der på lange forløb ligger bebyggelse med haver helt ud til fjorden. Det er derfor en udfordring at

etablere en bedre stiforbindelse inde fra byen og ud langs fjorden. Der udstykkes fortsat i området, og der er øget behov for offentligt tilgængelige grønne områder i området ud mod Lillebælt.

### **Kolding Ådal, Lunderskov og Dollerup Sø**

Kolding Ådal er en del af kommunens mest markante landskabstræk; tunneldalen som løber fra den jyske højderyg vest for Lunderskov til Lillebælt. Der er undervejs tilløb fra flere andre markante sidedale, bl.a. Åkær Ådal, Vester Nebel/ Almind Ådal og Hylkedalen. Kolding Å har et meget stort vandopland, især mod nord.

Ådalens bund og sider er domineret af store, beskyttede naturområder med eng og mose, søer, skov og overdrev. Der er mange spektakulære udsigter på tværs af og langs med dalen, og både ved Lunderskov og Kolding optræder ådalen som et markant grønt, landskabstræk gennem byen.

Der planlægges aktuelt for et klimaprojekt med tilbageholdelse af vand vest for E45, for at beskytte Kolding by mod oversvømmelser. Ved Påby / Harte krydses ådalen af E45, og øst for Lunderskov af Gl. Lunderskovvej. Vejene skaber barrierer i landskabet. I de bynære områder har ådalen stor rekreativ værdi, men på store strækninger er ådalen kun delvist tilgængelig, og der savnes et sammenhængende rekreativt stinet, såvel på langs af dalen, som til stisystemerne i de tilstødende ådale og til Dollerup sø. Jernbanen løber langs ådalen, og afskærer og slører især Hylkedalens udløb til ådalen. Kolding Ådal indgår i de grønne ringe omkring Kolding.

### **Hylkedalen**

Hylkedalen er en markant dal, som afgrænser den sydvestlige del af Kolding By mod det åbne land. Hylkedalen er et værdifuldt landskabs-element og en økologisk forbindelse, som rummer beskyttet natur, primært i form af overdrev og skov. Hylkedalen er en del af de grønne ringe omkring Kolding og indgår i Seest fritidslandskab, hvor et nyt trailcenter er under opførelse. Ud over en gennemgående cykelrute rummer Hylkedalen flere bynære rekreative vandrestier og en klatrepark.

Kolding Kommune planlægger et klimatilpasningsprojekt i dalen, som ved hjælp af diger vil kunne tilbageholde større mængder vand ved ekstrem nedbør. Projektet udformes så det også tilgodeser rekreative interesser. Hylkedalen gennemskæres af motorvej E45, som føres over dalen på en højbro. Motorvejen er kilde til støj og skaber en væsentlig barriere i landskabet, som kun kan krydses enkelte steder.

### **Svanemosen, Hoppes Skov og Fovslet Skov**

Området ligger på den jyske højderyg mellem Hjarup, Ødis og Vonsild, vest for motorvej E45 og udgør et område på over 600 ha, og omfatter bl.a. Svanemosen, som er en af landets sjældne højmoser. Moseområdet på 175 ha er, sammen med Fovslet Skov, beskyttet af en Natura 2000-udpegning, og udgør en helt speciel natur- og landskabsoplevelse i kommunen, og rummer også bl.a. en gammel tørvegravssø. Fovslet skov er en stor, gammel skov på 260 ha, som rummer vold-

---

sted, gravhøje, og mange stier. Hoppes Skov, øst for Svanemosen, er en nyere skov, der er rejst for at sikre grundvandet og give rekreative faciliteter.

Svanemosen og Fovslet Skov er adskilt af en smal stribe landbrugsjord, og der er ingen direkte forbindelse mellem de to områder og deres stisystemer. Dette udgør en udfordring, men også et potentiale for at binde de to adskilte områder sammen, både naturmæssigt og rekreativt.

### **Ødis sø og Drederup skov**

Drederup Skov er en gammel statsskov vest for Ødis. Skoven er ikke stor, men den er oplevelsesrig og har markerede rundture i skoven, både vandresti, ridesti og "junglesti, samt opholdsmulighed ved en bålhytte. Syd for skoven, er der stiforbindelse til Ødis og den gendannede Ødis Sø. Ved Ødis er der skabt en bypark ved søen med en cirkelbro.

Der er potentiale i at skabe en sti hele vejen rundt om søen, som ville have rekreativ værdi, herunder skabe adgang til naturarealer i den vestlige ende af søen.

### **Tapsøre Skov**

Tapsøre skov er et skovområde syd for Kolding, fordelt på begge sider af E45 ved Tapsøre, i tilknytning til de lavtliggende mose- og engarealer langs Fovså.

Naturstyrelsen er ved at udvikle skovområdets naturværdier, især vest for motorvejen hvor området byder på en række græsningsarealer, moser og engjorder med høj vandstand, naturlige tilgroningsarealer samt rekreative arealer til ophold, stier, hundeskov, grillpladser, lejrpladser, primitive overnatningspladser mv.

### **Tågerup Enge**

Tågerup Enge er et lavbundsområde omkring Nørreå (Fovså) i Kolding Kommune. Området ligger i tilknytning til to skove i Haderslev Kommune; Revsø Skov og Lerte Skov/Tågerup skov. Disse elementer udgør et bevaringsværdigt landskab på tværs af kommunegrænsen.

Kolding Kommune planlægger et vådområdeprojekt på 68 ha omkring Fovså og Tågerup Bæk.

Kvælstof-vådområdeprojektet er en del af statens vådområdeindsats og indgår derfor i vandoplandsplanen for hovedvandoplandet 1.10 Vadehavet. Formålet med projektet er at begrænse udledningen af kvælstof til Vadehavet, forbedre de fysiske forhold i vandløbet og forbedre naturindholdet i området, så forringelser af værdifulde biotoper undgås.

Projektet forventes desuden at styrke landskabets karakter.

Området har lokalt potentiale for bedre rekreative stier.

### **Dalby Møllebæk**

Dalby Møllebæk og ådalen omkring den markerer afgrænsningen af Vonsild mod øst og fortsætter derefter mellem Dalby og Mariesminde-kvarteret/Tved i den sydlige del af Kolding. Til sidst udmunder bækken vest for Rebæk i Kolding Fjord.

Møllebækken er et mindre vandløb og pga. sit urbaniserede opland hydraulisk udfordret. Uanset denne udfordring er dalstrøget et eftertragtet nærrekreativt område for den sydøstlig del af Kolding. Nord for Dalbyvejen indgår Dalby Møllebækkens dalstrøg også i de grønne ringe rundt om Kolding. Syd for Dalbyvejen er dalstrøget ved at blive omdannet fra opdyrkede marker til mere varierede opholdsarealer inklusive stier.

Med yderligere byudvikling øst for Dalby Møllebæk bør der lægges vægt på at give plads til naturen omkring vandløbet, idet den smalle dal bliver besøgt af mange.

### **Kolding Fjord og Lillebælt**

Kolding Fjord og Lillebælt er en væsentlig del af den blå-grønne struktur i Kolding Kommune. De spiller en stor rolle for klimaet i kommunen og er både identitets- og mentalitetsskabende elementer. Området indgår i Naturpark Lillebælt, som omfatter Lillebælt med tilstødende fjorde, vige og nor, samt kystnære arealer i Middelfart, Fredericia og Kolding Kommune. Naturparkens mission er at skabe et hav af oplevelser, som giver os lyst til at passe på og forbedre Lillebælt. Projektet arbejder med forskning og forbedring af havmiljøet, samt en række forskellige formidlingstiltag omkring havmiljø, natur og friluftsoplevelser. Den rekreative værdi bliver større og større og tiltrækker såvel tilflyttere som turister.

I den videre udvikling af fjorden og Lillebælt som rekreative elementer spiller udvikling af vandrelateret infrastruktur (broer mm.) og vandkvalitet en afgørende rolle. Badebroen ved Lyshøj Allé er et eksempel på hvor meget potentiale, der ligger i fjorden og dens kyster.

### **Sydsiden af Kolding Fjord fra Rebæk til Stenderupskovene**

I modsætning til nordsiden af fjorden har sydsiden af Kolding Fjord ikke set meget byudvikling. Strækningen fra Rebæk til Løverodde er bortset fra enkelte huse og bebyggelser præget af landbrugslandskabet og en smal stribe højere vegetation langs kysten. Kun det nordøstlige hjørne af Stenderuphalvøen er skovklædt.

Kun en enkelt grussti, som er en del af den nationale cykelrute 5, fører besøgende fra Rebæk ud langs Kolding Fjord. Denne rute løber for det meste også igennem landbrugslandskabet med enkelte udsigter over Kolding Fjord. På trods af uforløst potentiale er arealet syd for fjorden et af kommunens mest naturskønne områder og er et yndet udflugtsmål for cyklister og folk i vandrestøvler.

### **Stenderup-skovene**

Stenderupskovene er et område med meget høj værdi både i forhold til natur, friluftsliv og landskab. Skovene er den synlige rest af middelalderens Farrisskove, som gik på tværs af Jylland, og kan fortælle mange gode historier blandt andet om kongelige vildtbaner, fæstebønder og træben, som skulle produceres af lindetræ.

I dag er skovene under statslig forvaltning og i naturnær skovdrift. De store skove er meget gamle og rummer bl.a. over 500 år gamle

---

egetræer og et rigt dyreliv. Der venter mange stier og smukke naturop-levelser på de besøgende.

Skovene er dog også kendt for strandene langs Lillebælt, hvor især anløbsbroen og restauranten ved Løverodde er populære. Selvom der ikke sejler fjordbåde ud til odden længere, er der mange Koldingensere og turister, som nyder sommerens varme dage her.

### **Solkær Enge**

Solkær Enge er en brakvandspræget strandsø i den sydlige del af Stenderup halvøen. I dag står hele lavningen omkring Solkær Enge under vand, hvor både Solkær Å og Lillebælt oversvømmer de lavtliggende arealer med jævne mellemrum og dermed skaber et sjældent biotop for planter og dyr.

Engene har igennem det 20. århundrede set flere forsøg på at afvanding og dræning. I 2004 blev engene genskabt som vådområde ved et naturgenopretningsprojekt, som standsede pumperne og gennembrød diget.

I dag har området et rigt fugleliv. Den nationale cykelrute 5 fører rundt om den vestlige del af området og henover diget mellem vådområdet og Lillebælt, og giver dermed mulighed for at opleve dette sjældne stykke af dansk natur. Ved stranden i den nordlige del af området findes naturskolen Skibelund og faciliteter som shelters og bålplads.

### **Skamlingsbanken og Binderup strand.**

Skamlingsbanken og specielt dens højeste del Højskamling er kendetegnet ved at være det højeste punkt i Kolding Kommune og alene af den grund byder Højskamling på fantastiske udsigter i alle retninger. Skamlingsbanken er dannet som en randmoræne i bunden af Mosvig, syd for Stenderup halvøen. Beliggenheden, hvor bakken rejser sig over vandfladen, bidrager til at understrege den som landskabsmonument. I dag er Skamlingsbanken specielt kendt for sin betydning som samlingssted for de dansksindede i perioden fra 1843 frem til genforeningen i 1920.

Randmorænen har været et mangfoldigt kulturlandskab, med overdrev som den dominerende biototype. Siden industrialiseringen er en del af overdrevs arealerne dog blevet fortrængt af juletræsplantager og skov. Med den nyligt vedtagne fredning af store arealer omkring Skamlingsbanken skal overdrevene reableres og sikres igen. Skamlingsbanken skal ved hjælp af et nyt formidlingscenter og mange små tiltag styrkes i sin rolle som turistattraktion, med rige muligheder for at tage på tur, nyde udsigten og opleve naturen. Ved foden af de markante skråninger findes sommerhusområdet Binderup Strand, hvor Lillebælt kan opleves på tæt hold. Stranden er populær blandt børnefamilier på grund af det meget lave vand i Mosvig.

### **Hejls Nor med tunneldale**

I det sydøstlige hjørne af kommunen ligger Hejls Nor med en størrelse på ca. 200 ha. På en smal landtange mellem noret og Lillebælt ligger Hejlsminde, som er en lille ferieby med et sommerhusområde



der strækker sig op langs kysten mod nord. Der er i dag forbindelse mellem noret og Lillebælt gennem en sluse. Området har et rigt fugleliv og er udpeget som Natura 2000-område. Der er derfor restriktive begrænsninger for vandaktiviteter på noret.

Der er etableret en rekreativ rute rundt om noret, hvor især den gamle banesti som følger norets nordside, samt nyere boardwalks gennem rørskovene på sydsiden, er velfungerende.

Omkring udmundingen af Aller Å og Kær Mølleå på den vestlige side af noret har naturen dannet et mosaik af biotoper, såsom Mose, Enge, Strandenge og overdrev. Begge vandløb har dannet markante dale, som ikke bliver brugt til rekreative formål. Med udviklingen af Christiansfeld, Hejlsminde og Skamlingsbanken til turistmål vil det være oplagt at se nærmere på rekreative muligheder langs tunneldalene. Turismeudvikling i området rummer både potentialer og problemstillinger idet områdets særlige natur- og landskabskvaliteter er sårbare over for øget aktivitet, byggeri og anlæg.

### **Christinero og Smedeholm**

Sydvest for missionsbyen Christiansfeld ligger den lille havehistoriske perle Christinero. I slutningen af 1700-tallet udviklede kammerherreinden Christina Friederica von Holstein en romantisk landskabspark med de tidstypiske småbygninger her i udkanten af Brødremenighedens nye missionsby. Efter hendes død voksede parken dog til og fremstår i dag som løvskov. Efter fredningen af området i 1981 og den voksende opmærksomhed, som Christiansfeld har oplevet i de sidste år, er Brødremenigheden dog begyndt at renovere småbygningerne og genetablere elementer af parken.

## **Potentielle områder som kan udvikles**

I det følgende beskrives de områder, der indgår i den blå-grønne struktur, og hvor der er potentiale til en udvikling af områderne. Der redegøres kort for de enkelte områders værdier, udfordringer og konkrete potentialer.

### **Jordrup skov, Bølling Sønderskov og Ferup skov**

Bølling Sønderskov og Jordrup skov ligger som et sammenhængende skovområde mellem Vester Nebel og Jordrup, med Ferup skov umiddelbart syd herfor. Trolldhestien løber syd for Ferup skov, men herudover har området ikke mange rekreative stier. Der er potentiale i dels at få skabt en bedre biologisk sammenhæng mellem Ferup skov og de nordlige skovområder, og dels i at få skabt flere rekreative stiforbindelser i området, så borgerne fra Vester Nebel og Jordrup kan komme til at bruge området mere.

### **Viuf Skov**

Viuf skov ligger med moserne Knivskær mose og Barbrekær i kommunens nordligste hjørne. Området er rigt på vand, og her findes mange vådområder – både moser, sumpskov og mange små vandhuller. Områdets varierede natur rummer mange sjældne arter, blandt andet findes her en tæt bestand af løvfrø.

---

Her er potentiale for at arbejde med at sikre området naturværdier ved hjælp af frivillige aftaler, herunder i forhold til at sikre områdets størrelse og sammenhæng ved udlæg af flere våde områder i sammenhæng med skoven.

### **Sø-bånd fra Marielund over Bypark Øst til Slotssøen og Vifdam**

Der går et lavtliggende område i Kolding by, fra Marielund søen over Bypark Øst og legeparken til Slotssøen og Vifdam, som er karakteriseret ved, at her ligger en række grønne områder med søer. Sammenhængen i området, såvel naturmæssigt som oplevelsmæssigt er dog stærkt udfordret af den bymæssige kontekst og ønsker om at inddrage grønne arealer til byudvikling.

Der er klima-udfordringer i området, og kommunen har bl.a. lavet et klimaprojekt i Bypark øst og arbejder på at kunne lave vandopmagasiner i slotssøen ved større regnvejrshændelser. Der er potentiale for at forstærke karakteren af grøn forbindelse gennem byen ved yderligere klimaprojekter og ved at indtænke den rekreative kvalitet. Ligesådan er der mulighed for at forbedre bynaturen ved at indtænke tiltag til gavn for dyrelivet i kommende projekter.

### **Bramdrup skov og Lilballe skov**

Bramdrup skov og Lilballe skov ligger i forlængelse af Marielund skoven og strækker sig herfra mod nordøst på tværs af Fynsvej. Der er et stort potentiale i at få sikret en grøn forbindelse op til Lilballe skov via Bramdrup skov - både i forhold til dyrelivet, hvormed man kan sikre muligheden for et rigt dyreliv på sigt, til glæde for borgerne, og i forhold til de rekreative muligheder.

### **Birkedal – fra Eltang Vig til Elbodalen**

Der er et stort rekreativt, biologisk og klimamæssigt potentiale i at skabe en grøn forbindelse fra naturområderne ved Nr. Bjert ud til Eltang vig. Her ligger en række kommunalt ejede og meget lavtliggende landbrugsjorder, som ved at overgå til natur kunne mindske deres CO<sub>2</sub>-udledning betragteligt, forbedre det gennemløbende vandløbs naturværdi og skabe en sammenhængende, grøn kile fra Nr. Bjert ud til Eltang Vig, hvor kommunen netop har etableret en stiforbindelse og arbejder på at skabe endnu flere rekreative stier.

### **Kongeåen**

Mellem Vamdrup og Fovslet Skov er der blå-grønt potentiale for at skabe en større sammenhængende, forbindelse i landskabet. Forbindelsen kan bygges op omkring Kongeåen og en forlængelse af Kongeåstien vest for Vamdrup. Forbindelsen går langs Søgård Sø, videre til sporet gennem vådområdet sydvest for Hjarup, til landsbyen Hjarup og videre til sporene mellem Hjarup og Fovslet Skov. Herfra er der forbindelse videre til Vonsild mod øst eller Hylkedalen mod nordøst.

### **Sidedalen til Hylkedal ved Gelballevej**

I Hylkedalen, halvvejs på strækningen mellem Hylkedalvej og Vrandrupvej, er der et sideløb til Seest Mølleå som følger en langstrakt sækning i landskabet mellem Vrandrup og Gelballe. Området har

stor landskabelig herlighedsværdi og er mod syd domineret af Gelballe Skov langs Gelballevej. De bynære skove har rekreativt potentiale, og mod nord kan der evt. skabes adgang til Vranderup ved Hansenberg (Organia) og videre til Kolding Ådal.

#### **Små skove og rekreativ rute mellem Vonsild og Svanemosen**

Mellem Vonsild og Svanemosen er der potentiale, såvel naturmæssigt som rekreativt, i at forbedre en blå-grøn forbindelse enten via Hjarupvej og Vonsild Skov, eller via Ødisvej og Hoppes Skov. Fra Vonsild er der videre forbindelse til de grønne ringe omkring Kolding mod nord til Seest Møllebæk og Hylkedalen eller mod øst til Dalby Møllebæk.

#### **Anderup bakke, øst for Stepping**

Området er et højtliggende bakket landskab, dannet som randmoræner. Områdets skove og højdedrag med udsigter giver det en stor herlighedsværdi. Området rummer bl.a. den statsejede Trommersgård Skov og kommunens 3. højeste punkt Højbjerg, med en højde på 97 meter over havet.

Området har potentiale i form af reetablering efter råstofgravninger ned mod Stepping, som kan styrke naturkvaliteten og de rekreative muligheder.

#### **Taps Å-systemet**

Taps Å-systemet vest og nord for Christiansfeld har potentiale i sin udvikling som naturnært vandløb, dog uden stort potentiale for rekreative formål.

#### **Sdr. Bjert Dalen**

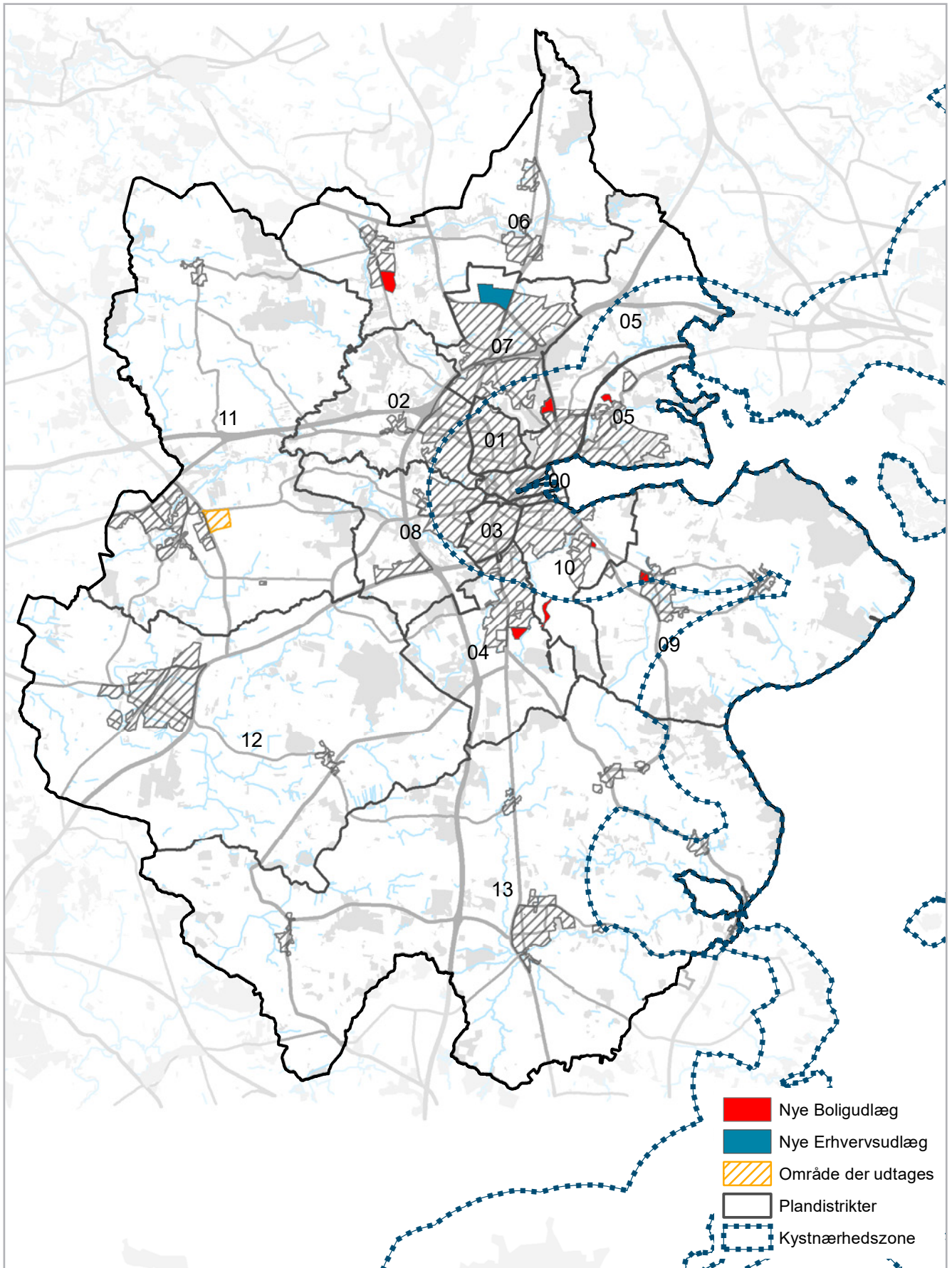
Tunneldalen mellem Sdr. Bjert og Sdr. Stenderup har en landskabelig kvalitet og et potentiale for udvikling af et større naturindhold og bedre rekreative forbindelser fra det sydøstlige Kolding til Stenderupskovene og Solkær Enge, som et led i ruterne på Stenderup halvøen.

#### **Sydlig del af Dalby Møllebæk**

Syd for Dalbyvejen er dalstrøget ved at blive omdannet fra opdyrkede marker til mere varierede opholdsarealer inklusive stier. Med yderligere byudvikling øst for Dalby Møllebæk bør der lægges vægt på at give plads til naturen, idet den smalle dal bliver besøgt af mange.

#### **Små skove syd for Dalby**

Skovene mellem Vonsild og Skamlingsbanken ligger i dag temmelig isoleret i landbrugslandskabet. Ud over deres potentiale som spredningskorridor bør muligheden for en stiforbindelse mellem Dalby/Vonsild og Skamlingsbanken undersøges nærmere. Dette vil kunne udbygge de grønne ringe rundt om Kolding med flere rundture på Stenderuphalvøen og den sydøstlige del af kommunen.



Kort med angivelse af nye byudviklingsområder (bolig- eller erhvervsudlæg), erhvervsområde der udtages, samt område i Sdr. Bjert, der ændrer anvendelse fra erhverv til boligformål (boligudlæg).

# BYUDVIKLING - BOLIGER OG ERHVERV

## Boliger - rummelighed og behov

I henhold til statslige udmeldinger skal udlæg af nye byudviklingsområder ske ud fra overvejelser om det samlede arealforbrug i planperioden og byvækstens fordeling mellem kommunens byer (bymønster).

Kommunens opgørelse over rummelighed til boligbebyggelse viser, at der i endnu ikke udnyttede rammeområder er plads til ca. 2.100 nye boliger. Rummeligheden sat i forhold til det forventede byggeri viser, at de udlagte arealer vil kunne dække behovet for nybyggeri inden for planperioden. Herudover kalkuleres der med en rummelighed til fortætning og omdannelse inden for eksisterende byområder med godt 1.750 boliger. Der er således sikret vækstmuligheder for den kommende planperiode.

### Opgørelse af bruttobehov (trin 1)

Kolding Kommunes boligbehov for de næste 12 år, baseret på de seneste 5 års opført byggeri (2016-2020) vil svare til samlet knap 4.600 boliger og med et gennemsnit på godt 380 boliger pr. år i perioden.

Boligbyggeriet fordeler sig sådan, at knap 60 pct. er opført som énfamilieboliger (dvs. parcelhuse og tæt-lav boligbyggeri) mens godt 40 pct. er opført som etagebyggeri.

En direkte fremskrivning af behov med fordeling på boligtypologier, baseret på de seneste 5 år, svarer til følgende:

Boligtypologi	Behov for boliger over tolv år Baseret på tal for de seneste 5 år (Danmarks Statistik)
<b>Enfamilieboliger - i alt</b>	2.600 boliger
<i>Parcelhuse</i>	1.750 boliger
<i>Række-, kæde- og dobbelthuse</i>	850 boliger
<b>Etageboliger</b>	1.950 boliger
<b>Total</b>	<b>4.550 boliger</b>

Med ovenstående er det Kolding Kommunes vurdering, at der kan godtgøres et behov omtrentligt svarende til de ca. 4.600 boliger ved en samlet boligudbygning over den nye kommuneplans 12-årige periode.

### Opgørelse af rummelighed (trin 2)

I henhold til Vejledning for Byvækst skal kommunen i forbindelse med sin kommuneplanlægning foretage en opgørelse over rummeligheden i de uudnyttede arealer. Desuden er det op til kommunen selv, hvordan boligudbygning ved byomdannelse og fortætning indgår i vurderingen af behov for udlæg af nye byudviklingsområder.

I forbindelse med den endelige kommuneplan 2021 er rummeligheden samlet opgjort til nedenstående, og med det resultat er der er godtgjort mulighed nettobehov for at udlægge, hvad der svarer til ca. 700 boliger:

Planlægning - boligformål	Planlagt rummelighed - total Opgørelse uden nye udlæg
Restrummelig Kommuneplan 2017	2.100 boliger
Byfortætning og byomdanelse	1.750 boliger
<b>Total</b>	<b>3.850 boliger</b>

Nettobehov - rummelighed til boliger	
Behov - næste 12 år	4.550 boliger
Samlet mulighed for boligudbygning	3.850 boliger
<b>Nettobehov - redegjort</b>	<b>700 boliger</b>

De bagvedliggende konkrete udbygningsmuligheder fremgår senere af redegørelsen, hvilket gælder dels kommuneplanens rummelighed differentieret på rammeområder og deres udviklingsstadier (henholdsvis kommuneplan- og lokalplanlagte samt byggemodnede arealer - se side 26-27), samt en beskrivelse af planlagte potentialer for boligudbygning ved byfortætning og byomdanelse (se side 32-33).

### Nye arealudlæg til boligformål (trin 3)

Som det fremgår af de forudgående afsnit, er der grundlag for at udlægge nye byudviklingsområder i forbindelse med Kommuneplan 2021.

Det er vigtigt, at der til stadighed er udlagt byggegrunde fordelt rundt om i kommunen, der sikrer et bredt og varieret udbud af grunde - både i forhold til størrelse, type og geografisk placering. For at skabe et fleksibel og varieret udbud af boliger, har det enkelte steder været ønsket at sikre udlæg til flere boliger, end der umiddelbart vurderes at være behov for i det enkelte lokalområde.

I henhold til Planstrategi 2019 er der i denne revision af kommuneplanen fokus på at sikre og tilpasse boligudbygningsmulighederne i sydlige del af Kolding, med afsæt den kommende sydlig ringvejsforbindelse mellem Dalby og Vonsild. De seneste års store efterspørgsel på boliger i Dalby-Vonsild byudviklingsområdet ønskes fortsat at kunne imødekommes, så potentialerne udnyttes, og så byen afrundes på en hensigtsmæssig måde. Derfor justeres de eksisterende udlæg, og der udlægges nye arealer i henholdsvis Dalby ved Idyl, og i Vonsild ved forlængelse af Vonsild Øst mod syd.

Et andet fokus i revisionen har bestået i, at opretholde et udbud af byudviklingsarealer til boligformål i den nord-østlige del af Kolding, omkring Nr. Bjert, Drejens og Eltang. På Drejens-halvøen er udbuddet ved at forsvinde, mens efterspørgslen fortsat er stor i området. I kommuneplanen er derfor udlagt nye arealer henholdsvis vest for Fynsvej og nord for Nr. Bjert. For begge arealer gælder, at udviklingen sker i forlængelse af eksisterende by (se beskrivelse side 24 for planforslagets forsøg på udlæg på Drejens).

Sidst udlægges nye arealer i lokalbyen Vester Nebel, hvor der er sket en væsentlig boligudbygning over en årrække.

Samlet set udlægges der i kommunen i alt ca. 66 hektar nye arealer til byvækst med boliger, svarende til 400 boliger.

Nedenstående skema viser en samlet rummelighedsopgørelse for de eksisterende udlæg til boligområder samt de nye arealer, der udlægges i forbindelse med Kommuneplan 2021. Af opgørelsen fremgår rummelighed som hektar (for byudviklingsområder udlagt til boligformål) og opgjort i antal boliger. Endvidere er opgørelsen fordelt på planlægningsdistrikter og som total for kommunen som helhed.

#### Opgørelse over rummelighed til boliger i kommuneplanens udlæg af byudviklingsområder

Planlægningsdistrikt	KP2017 Rummelighed bar mark		KP2021 Rummelighed bar mark		KP2021 Rummelighed nye udlæg		KP2021 Rummelighed i alt	
	Udlæg i hektar	udlæg i antal boliger	Eks. udlæg i hektar	Eks. udlæg i boliger	Nye udlæg i hektar	Nye udlæg i boliger	I alt i hektar	I alt i boliger
00 Bymidten	0	0	0				0	0
01 Nordlig bydel	0	0	0				0	0
02 Harte / Munkebo	9	70	9	70			9	70
03 Sydlig bydel	0	0	0				0	0
04 Vonsild	85	700	70	540	15	90	85	630
05 Fynsvej, Strandhuse, Nr. Bjert	54	430	49	160	22	130	71	290
06 Vester Nebel, Almind, Viuf	44	360	34	250	18	110	52	360
07 Bramdrupdam	0	0	0				0	0
08 Seest	0	0	0				0	0
09 Sdr. Bjert, Agtrup, Sdr. Stenderup	23	180	18	160		0*	18	160
10 Brændkjær, Tved, Dalby	49	410	45	360	11	70	56	430
11 Lunderskov	43	350	41	200			41	200
12 Vamdrup	36	180	35	180			35	180
13 Christiansfeld	28	220	32	180			32	180
<b>I alt</b>	<b>371</b>	<b>2.900</b>	<b>333</b>	<b>2.100</b>	<b>66</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>2.500</b>

Oversigten viser udlæg til boligformål opgjort i henholdsvis antal hektar (afrundet) og antal boliger. Oversigten angiver desuden en opgørelse af eksisterende udlæg i Kommuneplan 2017 (i henhold til bekendtgørelsestidspunktet), den resterende rummelighed i Kommuneplan 2017 inklusiv tillæg (udgangspunkt i nøgletal for boliger pr. ha, men hver kommuneplanramme er blevet vurderet nærmere ift. udbygning af lokalplanlagte områder), samt nye udlæg, der ønskes udlagt i forbindelse med Kommuneplan 2021. Sidstnævnte er beregnet med 6 boliger pr. hektar (afrundet).

<sup>\*)</sup> I Sdr. Bjert ændres ca. 9 hektar udlagt til erhvervsformål, til boligformål. Arealerne er lokalplanlagt og i byzone. Disse indgår ikke i ny rummelighed.

---

I forslag til Kommuneplan 2021-2033 forsøgte Kolding Kommune desuden at udlægge et nyt byudviklingsområde til boligformål på Drejens-halvøen. Dialogen mellem kommunen og Bolig- og Planstyrelsen indebar ikke, at kommunen frembragte en tilstrækkelig planlægningsmæssig begrundelse til, at styrelsen bortfaldt sin indsigelse mod det konkrete udlæg af byudviklingsområde nord for Drejensvej. Denne del af indsigelsen blev fastholdt blandt andet med henvisning til Miljøstyrelsens udtalelse i forhold til varetagelse af landskabsinteresser i de kystnære landskaber.

Kommunens dialog med de statslige myndigheder har dog indeholdt positive tilkendegivelser, sådan at forstå, at staten ikke endegyldigt har afvist muligheden. Staten har således foreslået, at en konkret bebyggelsesplan og visualisering for arealernes anvendelse vil kunne muliggøre et revideret syn på statens vurdering af varetagelsen af landskabsinteresser i kystnærhedszonen. Alternativt hertil har staten i forbindelse med dialog om kommuneplanforslaget foreslået, at kommuneplanen fastlægger byggefeltet, der reducerer mulighed for bebyggede arealer i væsentlig grad ift. hvad der fremgik af planforslagets udlæg. I tilfælde af senere planlægning for udlæg det pågældende sted, vil kommunen desuden skulle redegøre yderligere for, at der ikke er reelle alternative lokaliseringsmuligheder uden for kystnærhedszonen.

På den baggrund har Kolding Kommune besluttet, at de i planforslaget forsøgt udlagte byudviklingsarealer nord for Drejensvej i kommuneplan 2021-2033 udpeges som perspektivområde. Hermed ønsker Kolding Kommune at signalere, at arealerne fortsat udgør en retning for fremtidige byudviklingsområder.

### **Reserve til fremtidig planlægning for byvækst**

Ikrafttrædelsen af Kommuneplan 2021-2033, med byrådets endelige vedtagelse i december 2021, indebærer derfor, at der er redegjort for et positivt nettobehov, som er større end det faktisk udnyttede. I henhold til trin 2 (se side 22) er samlet redegjort for et nettobehov på 700 boliger, hvoraf kommuneplanen alene udlægger arealer svarende til 400 boliger. I udgangspunktet er således redegjort en mulighed for yderligere 300 boliger end hvad kommuneplanen omfatter af rummelighed (svarende til ca. 50 hektar). Denne reserve vil kunne bringes i spil ved fremtidige nye udlæg af byudviklingsområder til boligformål.



**Opgørelse over udtag og nye udlæg af byudviklingsområder til boligformål (rammeområder)**

Rammeområde Kommuneplan 2021	Kommuneplanens udlæg (hektar)	
	Areal i hektar Udgår / udkægges*	Bemærkninger
<b>0415</b>		<b>Vonsild Øst</b>
0414.B1	+15	Eksisterende rammeområde udvides med syd, samt en justering af østligt delområde, der udvides mod syd og vest, men reduceres mod nord og syd, hvor der i stedet udlægges arealer til fritidsformål.
<b>0515</b>		<b>Vest for Fynsvej</b>
0515.B2	+15	Nyt arealudlæg og rammeområde.
<b>0531</b>		<b>Nr. Bjert</b>
0531.B7	+7	ny ramme, delvist omfattende udvidelse ift. eksisterende udlæg i KP2017 - arealer delvist omfattet af eks. rammeområde 0531.O1, delvist af 0531.B2
0531.B8	+3	Nyt arealudlæg og rammeområde.
0531.O1	-2	Reduktion af eks. rammeområde (ændret anvendelse - jf. 0531.B7)
0531.B2	-1	Reduktion af eks. rammeområde (jf. 0531.B7)
<b>0643</b>		<b>Vester Nebel</b>
0643.B1	+18	Udvidelse af eksisterende rammeområde.
<b>1018</b>		<b>Ved Idyl, Dalby</b>
1018.C1	+3	Nyt arealudlæg og rammeområde.
<b>1031</b>		<b>Ved Lindgård – øst for Dalby Møllebæk</b>
1031.B1	-4	Reduktion af eks. rammeområde ift. KP2017
1031.B2	+6	Nyt rammeområde – overvejende inden for eks. rammeområde 1031.B1, men udvidet mod øst
1031.B3	+5	Nyt rammeområde – delvist beliggende inden for eks. rammeområde 1031.B1, delvist inden for udtaget rammeområde 1031.O1
1031.C1	+1	Nyt arealudlæg og rammeområde.
<b>Total</b>	<b>+66</b>	

<sup>\*)</sup> I opgørelse af udvidelse eller udlæg af nyt rammeområde til boligformål, er modregnet for de arealer, der allerede indgår i gældende kommuneplan, men som ændrer anvendelse ifm. kommuneplan 2021-2033.

## Udviklingsstadier for kommuneplanens rammeområder

Af næste afsnit side 28-30 fremgår en redegørelse for opgørelsen af rummelighed til boliger med afsæt i hidtidige kommuneplans rammer (Kommuneplan 2017). Af denne redegørelse fremgår konkrete vurderinger af rummeligheden i kommuneplanens eksisterende udlæg, blandt andet med nærmere beskrivelse ift. lokalplaners bebyggelsesmuligheder. Den pågældende redegørelse er udarbejdet med intentionen om konkrete beskrivelser af, hvorvidt områderne er lokalplanlagte og om der endda er tale om byggemodnede arealer, og hvad der dermed reelt rester af boligudbygningsmuligheder for det konkrete rammeområde.

Af skemaet umiddelbart herunder fremgår et skematisk overblik over den nugældende kommuneplans (Kommuneplan 2021) henholdsvis kommuneplanlagte, lokalplanlagte og byggemodnede arealer, fordelt på rammeområder:

### Opgørelse med udviklingsstadier for rammer til boligformål\*

Planlægningsdistrikt og område	Kommuneplanens udlæg (hektar)		
	Kommuneplanlagt Areal i hektar	heraf lokalplanlagt Areal i hektar	heraf byggemodnet Areal i hektar
<b>00 - Bymidten</b>	-	-	-
<b>01 - Nordlig bydel</b>	-	-	-
<b>02 - Harte / Munkebo</b>	<b>9</b>	-	-
0231.B1	9	-	-
<b>03 - Sydlig bydel</b>	-	-	-
<b>04 - Vonsild</b>	<b>85</b>	<b>46</b>	<b>12</b>
0414.B1	24	12	12
0415.B1	24	-	-
0415.B2	37	34	-
<b>05 - Fynsvej, Strandhuse, Nr. Bjert</b>	<b>71</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
0515.B2	15	-	-
0531.B3	17	17	17
0531.B4	3	3	3
0531.B5	5	5	5
0531.B7	7	7	4
0531.B8	3	-	-
0541.B1	21	-	-
<b>06 - Vester Nebel, Almind, Viuf</b>	<b>52</b>	<b>23</b>	<b>12</b>
0612.B2	6	6	6
0613.B1	2	2	-
0633.B1	7	7	4
0633.B2	6	6	-
0641.B1	2	2	2
0643.B1	29	-	-

<sup>\*)</sup> I opgørelsen indgår for nogle rammeområders vedkommende ikke rammens totale areal. Rammeområder er ofte relativt omfattende, særligt når de udlægges første gang. Efterhånden som planlægningen bliver konkretiseret for delområder, kan det resultere i, at nye rammeområder udskilles. I de tilfælde hvor dette ikke er sket, har rummeligheden også i tidligere kommuneplaners opgørelser omfattet de arealer, der endnu ikke var overført til byzone, eller for den sags skyld byggemodnet. En evt. opgørelse alene baseret på rammeområders bruttoarealer kan således afvige fra ovenstående opgørelse. Opgørelsen skal derfor sammenholdes med skemaet med kommuneplanens samlede opgørelse fordelt på planlægningsdistrikter, på side 23.

<b>07 - Bramdrupdam</b>	-	-	-
<b>08 - Seest</b>	-	-	-
<b>09 - Sdr. Bjert, Agtrup, Sdr. Stenderup</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
0911.B2	4	-	-
0911.B3	3	3	3
0912.B1	4	4	4
0941.B1	3	-	-
0941.B2	1	-	-
0941.B4	3	-	-
<b>10 - Brændkjær, Tved, Dalby</b>	<b>56</b>	<b>(3)</b>	<b>10</b>
1018.B1	3	3	3
1018.C1	3	-	-
1019.BE1	7	-	<i>Byudvikling i landsby</i>
1031.B1	31	-	-
1031.B2	6	-	-
1031.B3	5	-	-
1031.C1	1	-	-
<b>11 - Lunderskov</b>	<b>41</b>	<b>36</b>	<b>33</b>
1115.B3	31	31	31
1121.B2	3	3	-
1131.B6	2	2	2
1113.B1	5	-	-
<b>12 - Vamdrup</b>	<b>35</b>	<b>25</b>	<b>12</b>
1213.B7	6	-	-
1217.B2	4	-	-
1218.B3	23	23	10
1221.B1	2	2	2
<b>13 - Christiansfeld</b>	<b>32</b>	<b>29</b>	<b>12</b>
1315.B2	20	20	12
1321.B2	3	3	-
1361.B2	2	<i>Planforslag foreligger</i>	-
1362.B1	3	-	-
1341.B2	4	4	-
<b>I alt</b>	<b>399</b>	<b>201</b>	<b>130</b>

---

## Udnyttelse af rummelighed siden seneste kommuneplan

Siden seneste kommuneplan i 2017 er planloven blevet moderniseret med den følge at Erhvervsstyrelsen har offentliggjort en vejledning til, hvordan byvækst skal opgøres i forhold til rummelighed og behov.

Metoden er i hovedtræk identisk med den metode, som Kolding Kommune hidtil har anvendt i forbindelse med revisionen af kommuneplanen hvert fjerde år. Af hensyn til et samlet overblik redegøres der i det følgende for, hvilken konkret metode og nøgletal der er anvendt i kommunens aktuelle opgørelser. Samtidig gives en beskrivelse af, hvilken udvikling der er sket i de enkelte planlægningsdistrikter, som samtidig begrundes prioritering af, hvor kommunen ønsker at muliggøre boligudbygning i nye udlæg af byudviklingsområder.

Af Hovedstrukturens kort side 20 fremgår hvilke eksisterende større arealudlæg, der er grundlag for kommunens opgørelse af rummelighed. Af Forudsætningsredegørelsens kort side 20 gives et overblik over, hvor nye byudviklingsområder er placeret.

Oversigten med opgørelse til rummelighed over boliger angiver en opgørelse af eksisterende udlæg i Kommuneplan 2017 (i henhold til bekendtgørelsestidspunktet), den resterende rummelighed i Kommuneplan 2017, samt nye udlæg, der ønskes udlagt i forbindelse med Kommuneplan 2021. Desuden angives en sum for udlæg i Kommuneplan 2021, hvilket er det tal for boligudbygning, planlagt for de næste 12 år, som behovsopgørelsen skal sammenlignes med.

I opgørelsen er generelt anvendt et nøgletal for 8 boliger pr. hektar udlagt byudviklingsareal. I nogle tilfælde har den gennemførte lokalplanlægning dog reduceret den konkrete rummelighed i de eksisterende udlæg i gældende kommuneplan, og i få tilfælde har lokalplanlægningen øget rummeligheden angivet i antal boliger. Af skemaets opgørelse af udlæg opgjort i hektar er der noteret få ændringer i gældende kommuneplans udlæg. Ændringer i rummelighed opgjort i antal boliger, og rummelighed opgjort i udlæggets areal, følger således ikke hinanden 1:1. I det nedenstående redegøres nærmere for de konkrete ændringer i opgørelsen. Der er foretaget en afrunding for at afspejle nøjagtigheden.

Konkret indebærer det samlet set at der er sket følgende ændringer af større betydning siden opgørelsen i seneste kommuneplan:

- Rammeområde 0414.B1 (Vonsild Syd) er reduceret med ca. 190 boliger. Det sker dels som følge af at gældende lokalplanlægning for området, ikke udnytter hele rammeområdet. En ejendom modsatte sig i dengang at arealerne skulle bebygges. Det kan ikke udelukkes at det resterende rammeområde kan udnyttes på sigt, men dette vil forventeligt ikke ændre sig over de næste 12 år. Inden for lokalplanens afgrænsning har det desuden vist sig, at større arealer ikke kan udnyttes på grund af blandt andet forekomst af naturarealer, samt et ønsket om grøn struktur i området. Dermed resterer alene færdigørelse af en igangværende udbygning (Salviehaven) og muligheden for at der kan ske boligudbygning på arealer vest herfor.

Samlet set er dermed opgjort en resterende rummelighed til i alt ca. 40 boliger.

- Rammeområde 0541.B1 (Eltang) er reduceret med ca. 60 boliger. Det sker da den gennemførte lokalplanlægning for dele af rammeområdet indebar, at et større areal ikke kan bebygges. Inden for lokalplanens afgrænsning er hele området byggemodnet og store dele af området er udbygget. For den del af kommuneplanens rammeområde der ikke er lokalplanlagt, er det endnu usikkert i hvor høj grad arealerne kan udnyttes. I opgørelsen indgår godt 100 boliger for det samlede rammeområde, hvilket blandt andet sker for kontinuitet i data anvendt henover kommuneplanarbejdet. Det tal omfatter knap 40 boliger som vil være opført og indflyttet ved offentliggørelse af forslag til Kommuneplan 2021.
- Rammeområde 0531.B3 (Agerøvej) er reduceret med ca. 160 boliger. Det sker med baggrund i den udbygning, der er sket i området og svarer til de boliger, der allerede er opført. Den resterende del af området er ligeledes lokalplanlagt og byggemodnet, og de resterende 20 boliger i dette område forventes ligeledes indflyttet inden forslag til Kommuneplan 2021 offentliggøres. De 20 boliger beholdes dog i rummelighedsopgørelsen for kontinuitet i data anvendt henover kommuneplanarbejdet. Tilsvarende er opgjort antal hektar reduceret.
- Rammeområde 0633.B2 (Viuf Vesterby) indgår i opgørelsen med ca. 50 boliger. Området blev udlagt i forbindelse med en større omfordeling af arealer beliggende i Almind, Viuf og Vester Nebel (herunder det nu udtagede område nord for Almind Skole - rammeområde 0634.B1, Viuf Mølleby – udtaget ved tillæg 52 til kommuneplan 2017).
- Rammeområde 0641.B1 (Vester Nebel Nord) indgår i opgørelsen med uændret antal boliger i forhold til seneste kommuneplan. Der er gennemført lokalplanlægning for de ca. 20 boliger i området ved Nørremosevænget (åben-lav bebyggelse nord for Donsvej). Området er desuden byggemodnet og opførelse af boligerne er påbegyndt.
- Rammeområde 0643.B1 (Vester Nebel Syd) indgår i opgørelsen med ca. 70 boliger færre - fra ca. 160 boliger til ca. 90 boliger - hvilket skyldes flere forhold. Boligtallet er reduceret som følge af gennemført lokalplanlægning for de dele af rammeområdet, der ligger øst for Koldingvej og nord for Karl Ankers Vej. Vest for Koldingvej og syd for Elkærholmsparken blev ved tillæg 52 til kommuneplan 2017 udlagt ca. 11 ha - et område der endnu ikke er lokalplanlagt, og som dermed svarer til de ca. 90 boliger, der indgår i opgørelsen.
- Rammeområde 0911.B3 (Agtrup) er reduceret med godt 30 boliger. Det sker på baggrund af den gennemførte lokalplanlægning for området. Området er næsten udbygget og på flere af de sidste grunde er boliger under opførelse. Det er forventningen, at de er indflyttet når forslag til kommuneplan 2021 offentliggøres. Der beholdes dog et lille antal boliger i rummelighedsopgørelsen for kontinuitet i data anvendt henover kommuneplanarbejdet. Tilsvarende er opgjort antal hektar reduceret.
- Rammeområde 0912.B1 (Sdr. Bjert) er øget med godt 10 boliger, da den gennemførte lokalplanlægning for området åbner mulighed for tæt-lav bebyggelse. Der pågår udbygning af det samlede ram-

---

meområde, og væsentlige dele af området vil være udbygget og indflyttet når forslag til kommuneplan 2021 offentliggøres. Ligeledes er det forventningen at lokalplanens delområder med mulighed for tæt-lav bebyggelse, som minimum er byggemodnet på dette tidspunkt. De mere end 40 boliger i området beholdes dog i rummelighedsopgørelsen for kontinuitet i data anvendt henover kommuneplanarbejdet.

- Rammeområde 1018.B1 (Dalby) er reduceret med godt 50 boliger. Det sker på baggrund af den gennemførte lokalplanlægning for det resterende areal inden for rammeområdet. De ca. 60 boliger på arealerne er dog under opførelse, og det er forventningen, at de er indflyttet når forslag til kommuneplan 2021 offentliggøres. Boligerne beholdes dog i rummelighedsopgørelsen for kontinuitet i data anvendt henover kommuneplanarbejdet. Tilsvarende er opgjort antal hektar reduceret.
- Rammeområde 1115.B3 (Højvang - Dollerup sø Nord) er reduceret med 120 boliger som følge af gennemført lokalplanlægning. Der er sket en udbygning i ca. en tredjedel af det samlede rammeområde, og byggemodning er sket i den øvrige del. I opgørelsen indgår godt ca. 130 boliger, som også dækker over de opførte 20-30 boliger. Det sker af hensyn til kontinuitet i data anvendt henover kommuneplanarbejdet.
- Rammeområde 1121.B2 (Skanderup) er reduceret med knap 30 boliger. Det sker på baggrund af, at et delområde er fuldt udbygget (Ejersmindevej).
- Rammeområde 1213.B7 (Bønstrup Sø) indgik ved en fejl ikke i opgørelsen i seneste kommuneplan. Området indgår nu med knap 50 boliger. Området er ikke lokalplanlagt.
- Rammeområde 1218.B3 (Bastrup - Hvidkærgårdsvej) er reduceret med knap knap 30 boliger. Det sker på baggrund af den gennemførte lokalplanlægning området. Området er under fortsat udbygning og Kolding Kommune har prioriteret midler til byggemodning af yderligere delområder inden for det samlede rammeområde.
- Rammeområde 1315.B2 (Christiansfeld Øst) er er reduceret med mere end 50 boliger som følge af en gennemført lokalplanlægning, hvor der blandt andet var et ønske om grøn struktur i området. Der er påbegyndt en udbygning af et større delområde, hvilket indebærer at ca. halvdelen af rammeområdet er byggemodnet. I opgørelsen indgår ca. 100 boliger for det samlede område.
- Rammeområde 1341.B2 (Hejls - Kirkemarken) indgik ved en fejl ikke i opgørelse i seneste kommuneplan. Området indgår nu med knap 40 boliger. Området er lokalplanlagt.
- I alle øvrige rammeområder udlagt til boligformål er der ikke sket nogen ændringer af væsentlig betydning - herunder i forhold det antal boliger, hvormed området indgår i opgørelsen.

Ovenstående er forklaringerne på de forskelle mellem eksisterende rummelighed på bar mark i henholdsvis Kommuneplan 2017, og den resterende rummelighed der er heraf, i gældende kommuneplan ved opgørelse ultimo 2020.



---

### **Boligudbygning ved fortætningspotentialer**

I henhold til Vejledning for Byvækst er det op til kommunen, hvordan boligudbygning ved byomdannelse og fortætning indgår i vurderingen af behov for udlæg af nye byudviklingsområder. Ved tidligere revisioner af kommuneplanen har Kolding Kommune opgjort hvilke fortætningspotentialer der var inden for eksisterende byområder. Disse opgørelser, opdelt på planlægningsdistrikter, var baseret på den aktuelle konkrete planlægning for boligprojekter, og viste i hovedtræk en nogenlunde ligelig fordeling mellem den planlagte boligudbygning ved henholdsvis udbygning på bar mark og fortætning inden for eksisterende byområder.

Boligudbygning ved fortætning har erfaringsvist været svært at opgøre troværdigt i forhold til udbygningstakt, realiseringshorisont og faktisk boligudbygning. Over de seneste år er flere af de boligbyggerier der har været planlagt for længe siden, blevet påbegyndt og nogle endda gennemført. Dertil kommer at der er planlagt for yderligere nye boligprojekter. Andre af de boligbyggerier, som den konkrete planlægning indeholder, er der endnu ikke taget initiativer til at realisere. For nogle få af de konkret planlagte byggerier er det måske ikke sikkert, at investeringsinteressen er tilstede eller indfinder sig, for at realisere byggerierne i det omfang og den udformning, som planlægningen tilsigter.

I forhold til kommunens afvejning og prioritering af nye byudviklingsområder på bar mark, har kommunen vel at mærke iagttaget den potentielle boligudbygning ved fortætning, som den konkrete planlægning muliggør over de næste 12 år. Af skema på modsatte side fremgår en opgørelse over den potentielle boligudbygning, der kan ske ved fortætning. Opgørelsen tager afsæt i de samme byggerier, der indgår som grundlag for Kolding Kommunes Befolkningsprognose - dvs. boligbyggeprogram. Den potentielle boligudbygning er opgjort efter planlægningsdistrikter og med angivelse af de konkrete projekter, som boligtalene omfatter.

Opgørelsen viser at der potentielt er mulighed for, at der kan ske en boligudbygning ved fortætning på samlet godt 1.750 boliger. Heraf vil nogle af dem forventeligt realiseres over de næste tolv år, mens andre måske ikke bliver realiseret. Mange af projekterne er resultat af Kolding Kommunes fokus på at fortætte i eksisterende byområder, for dels at reducere omfanget af arealer der inddrages til udbygning på bar mark, og dels for at understøtte og skabe bymæssige kvaliteter.



**Opgørelse over potentialer for boligudbygning ved fortætning i henhold til konkret planlagte boligbyggerier**

Planlægningsdistrikt	Mulig boligudbygning ved fortætning	Større konkrete projekter*
<b>00 Bymidten</b>	770	Almene boliger - Klostergården (under opførelse), Bypark Øst / Fynsvej (ikke påbegyndt), Engstien (nyt byggeri afventer), Kolding Å (lokalplanlægning opstartet på baggrund af helhedsplan), Marina City (lokalplanlagt).  Senest er opført: Almene boliger på Warmingsgade, boliger på Gimbelgrunden, Engstien (ombygning til boliger), Kolding Sky, almene boliger - Kolding Åpark (under opførelse).
<b>01 Nordlig bydel</b>	20	Etageboliger - Egtved Allé (færdiggørelse og indflytning).  Senest er opført: Almene boliger på Ndr. Ringvej, almene boliger - Bertram Knudsens Vej.
<b>02 Harte / Munkebo</b>	130	Vandværksgrunden (lokalplanlagt og afventer), Alpedalsvej (lokalplanlagt og afventer).
<b>03 Sydlig bydel</b>	230	Hørparken ved Mosevej (lokalplanlagt og afventer)
<b>04 Vonsild</b>	-	Senest er opført: Almene boliger Mølleparken, boliger på Blåbærvej (Ådalsvænget), Teglvænget og Frederikshave.
<b>05 Fynsvej, Strandhuse, Nr. Bjert</b>	80	Åben-lav boligområde ved Birkesøen (under udbygning), omdannelse på erhvervsgrund i Nr. Bjert (afventer), Sdr. Vilstrup (lokalplanlagt).  Senest er opført: Etageboliger ved Hviidsminde, tæt-lav boligbyggeri på Samsøvej, tæt-lav boligbyggeri på Skolebakken, Tæt-lav boligbyggeri på Langøvej.
<b>06 Vester Nebel, Almind, Viuf</b>	-	Senest er opført: Tæt-lav boligbyggeri på Severinvænget, udbygning af Elkærholmparken (begge i Vester Nebel).
<b>07 Bramdrupdam</b>	20	Tæt-lav boligområde på Centervej (lokalplanlagt).  Senest er opført: Boliger på Sønderlunden.
<b>08 Seest</b>	40	Almene boliger ved Kløvkærvej (lokalplanlagt)  Senest er opført: Etagebyggeri på Saxovej, almene boliger ved Kløvkærvej, tæt-lav boligbyggeri på Max Jørgensens Vej, tæt-lav boligområde ved Elvej.
<b>09 Sdr. Bjert, Agtrup, Sdr. Stenderup</b>	-	-
<b>10 Brændkjær, Tved, Dalby</b>	380	Etageboliger på Kløvervej, "Cirkuspladsen" (under opførelse), etageboliger ved Tvedvej (under opførelse), etageboliger Fjordbrynet (lokalplanlagt, delvist udbygget)  Senest er opført: Tæt-lav boligområde Diesellaparken, etageboliger Fjordbrynet (opført halvdelen af lokalplanlagt boligbebyggelse).
<b>11 Lunderskov</b>	30	Mulighed for boligbyggeri i Lunderskov, Jordrup og Højrup (lokalplanlagt, afventer).  Senest er opført: Tæt-lav boligområde Drabæks Allé, Lunderskov
<b>12 Vamdrup</b>	30	Boliger på Lille Ager i Vamdrup (lokalplanlagt), boliger ved Kinovej / Stadionvej i Vamdrup (afventer).  Senest er opført: Boliger på Skousens Ager i Vamdrup, .
<b>13 Christiansfeld</b>	20	Mulighed for boligbyggeri i Christiansfeld og Sjølund (lokalplanlagt, afventer).
<b>I alt</b>	<b>1.750</b>	

*\* For hvert planlægningsdistrikt beskrives hvilke konkrete byggerier (påtænkte / planlagte), som opgørelsen dækker over. Skemaet indeholder desuden en beskrivelse af de senest opførte byggerier i hvert distrikt. Hermed redegøres i hovedtræk for opgørelsens afvigelser ift. tidl. opgørelser af potentialer ved fortætning.*

---

## Nye byudviklingsområder inden for kystnærhedszonen

I det følgende redegøres overordnet for den planlægningsmæssige begrundelse for kystnær lokalisering af kommuneplanens nye byudviklingsområder, der er beliggende inden for kystnærhedszonen. Under redegørelsen for de respektive konkrete byudviklingsområder fremgår yderligere planlægningsmæssige begrundelse, samt hvordan planlægningen varetager de nødvendige hensyn i det konkrete område.

Kolding Kommune ansøgte i 2019 staten om optag af arealer i landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen. Ansøgningen omfattede fire nye byudviklingsområder, beliggende inden for kystnærhedszonen. Jf. Landsplandirektiv 2021 for Udviklingsområder i kystnærhedszonen er alene udstedt et udviklingsområde for kommuneplanens udlæg vest for Fynsvej (rammeområde 0515.B2). Da Kolding Kommune i dialogen med de statslige myndigheder om Kommuneplan 2021 har konstateret, at udpegning af de ønskede områder ikke giver særlige muligheder, samt at det udstedte udviklingsområde "Fynsvej" kunne udlægges til byudviklingsområde på baggrund af de almindelige redegørelseskrav og en planlægningsmæssige begrundelse, har Kolding Kommune ingen intentioner om at udnytte det udstedte udviklingsområde.

### Planlægningsmæssig begrundelse for kystnær lokalisering

#### *Byens placering og seneste udbygning*

Kolding by er som kommunens hovedby uden sammenligning den største bymæssige koncentration i kommunen og tilsvarende i forhold til kommunens indbyggertal. Med tiden er den oprindelige historiske Kolding by beliggende, hvor ådalen møder fjorden, vokset sammen med omegnens mindre bysamfund, som eksempelvis Bramdrupdam i nord, Nørre Bjert i nordøst, Vonsild i syd og Dalby mod sydøst. Med byens beliggenhed ved det store motorvejskryds mellem E45 / Sønderjyske Motorvej og Esbjergmotorvejen er byens udbygningsmuligheder stærkt begrænset mod vest og nord. Det gælder både set i forhold til at udvikle byen i tilknytning til eksisterende byområder, men særligt også i forhold til at varetage planlægningsmæssige hensyn for at undgå støjbelastede nye bolig- og byområder.

Jernbanen forløber nordfra gennem den såkaldte Elbodalen, og med den linjeføring adskiller den de eksisterende byområder tættest på midtbyen fra de eksisterende byområder Strandhuse, Nr. Bjert og Drejens Boligby.

Drejens Boligby udgør netop ét af kommunens to seneste par årtiers store byudviklingsområder på bar mark. I 2001 blev afholdt en stor arkitektkonkurrence og bydelens struktur og udbygningsprincipper med indbyggede hensyn til naturen og omgivende landskab blev defineret på den baggrund. Området er i 2013 blevet udvidet i den nordvestligste del op mod Nr. Bjert med et byudviklingsareal ved Agerøvej/ Rytterskolevej. De arealer er sammen med arealerne ved Langøvej de seneste og sidste udbygningsmuligheder i bydelen.

Over de seneste planperioder er desuden udlagt og udbygget med nye boligområde i den nordvestlige del af Nr. Bjert, på de nordvestvendte skrånninger. Sidst blev der i 2014 udarbejdet en helhedsplan for en ny boligudbygning syd for landsbyen Eltang. På et areal, der siden 60'erne har været udlagt til byzone, er der dermed siden midt i '10'erne planlagt for og foretaget en boligudbygning, og der pågår nu lokalplanlægning for den sidste halvdel af udlægget.

Syd for Kolding by og syd for fjorden har Kolding Kommune over de seneste årtier fokuseret på en udbygning omkring Dalby og Vonsild. Den udbygning er sket med afsæt i en strukturplan for Dalby-Vonsild fra 2004, som senest er justeret og opdateret i 2018. Strukturplanen fastlægger en overordnet struktur, som indebærer at der fra Dalby sker en udbygning mod syd, mens der fra Vonsild sker en udbygning mod øst-nordøst. På den måde sikres det samtidig, at der etableres en grøn kile i byens udbygning mod sydøst. Det sker dels for at sikre nuværende og fremtidige beboere adgang til rekreative arealer, og for at muliggøre spredningskorridorer for dyr og planter, herunder med forbindelser til områderne omkring Dalby Møllebæk.

Kommunens planlægning omfatter en planlægning for en sydlig ringvejsforbindelse mellem Skamlingvejen i nord, og Ødisvej og den nyeste motorvejskobling syd for Kolding og Vonsild. Ved fremtidig etablering af denne ydre ringvejsforbindelse, vil vejen udgøre en tydelig markering af byens grænse mod det åbne land. Syd og øst for Dalby-Vonsild er området præget af dels landsbrugsarealer, dels af skove og naturarealer, foruden at landskabshensyn skal varetages i forhold til bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. Ovennævnte gælder såvel uden for, som inden for kystnærhedszonens tre km fra kystlinjen.

#### *Prioritering af byudvikling*

I sammenhæng med udarbejdelse af Planstrategi 2019 blev der overordnet vurderet nærmere på, hvor der er potentialer for en fremtidig byudvikling i tilknytning til Kolding by.

Kolding Kommune oplever en fortsat stor efterspørgsel på bosætning og byggemuligheder og særligt i den nord-nordøstlige del af Kolding. Området er i sig selv attraktivt på grund af de stedbundne kvaliteter og god forsyning med dagligvarebutikker, skole, institutionspladser samt idræt og fritid. Desuden er der fra området god adgang til det overordnede vejnet og dermed en god lokalisering for pendling til et større arbejdsmarkeds- og kundeopland.

I starten af 2019 foretog kommunen derfor en overordnet bystrategisk screening af et større geografisk område fra Bramdrupdam Øst, over arealerne omkring Birkemosevej, Nr. Bjert, Drejenshalvøen og til Eltang for at afdække mulige byudviklingspotentialer. Det var og er kommunens vurdering, at med den afrunding af byen mod det åbne land og nærliggende mindre bysamfund, der sker mod sydøst ved Dalby-Vonsild, og med de bindinger og begrænsninger der er for en vestlig og nordlig udbygning af byen, er en nordøstlig udvikling det eneste reelle alternativ. Samtidig ønsker kommunen også at kunne tilbyde alterna-

---

tive bosætningsmuligheder, for at dække et bredt spektrum af bosætningspræferencer.

Den overordnede screening blev foretaget parallelt med gennemførelse af landskabskortlægningens første etape, som netop blev prioriteret foretaget for den nordlige del af kommunen. Derved blev landskabsinteresser varetaget på den nyeste viden og et systematiseret grundlag, såvel på et overordnet niveau i forhold til beliggenhed af potentielle nye byudviklingsområder, som på et mere lokalt niveau i forhold til afgrænsning af de områderne.

På baggrund af ovenstående blev det besluttet, at der i det videre planlægningsarbejde skulle ske en konkretisering af byudvikling vest for Fynsvej, nord for Nr. Bjert, og på Drejens-halvøen på nordsiden af Drejensvej, hvor planerne for den udlagte golfbane i mellemtiden var blevet skrinlagt. Sidst var der et endnu uforløst behov for en dagligvarebutik i tilknytning til den nyere bydel omkring Dalby, som blev vurderet kunne dækkes ved at muliggøre en sådan lokal dagligvareforsyning butik med et lille antal boliger på et mindre område i umiddelbar forlængelse af et eksisterende boligområde ved Idyl i Dalby.

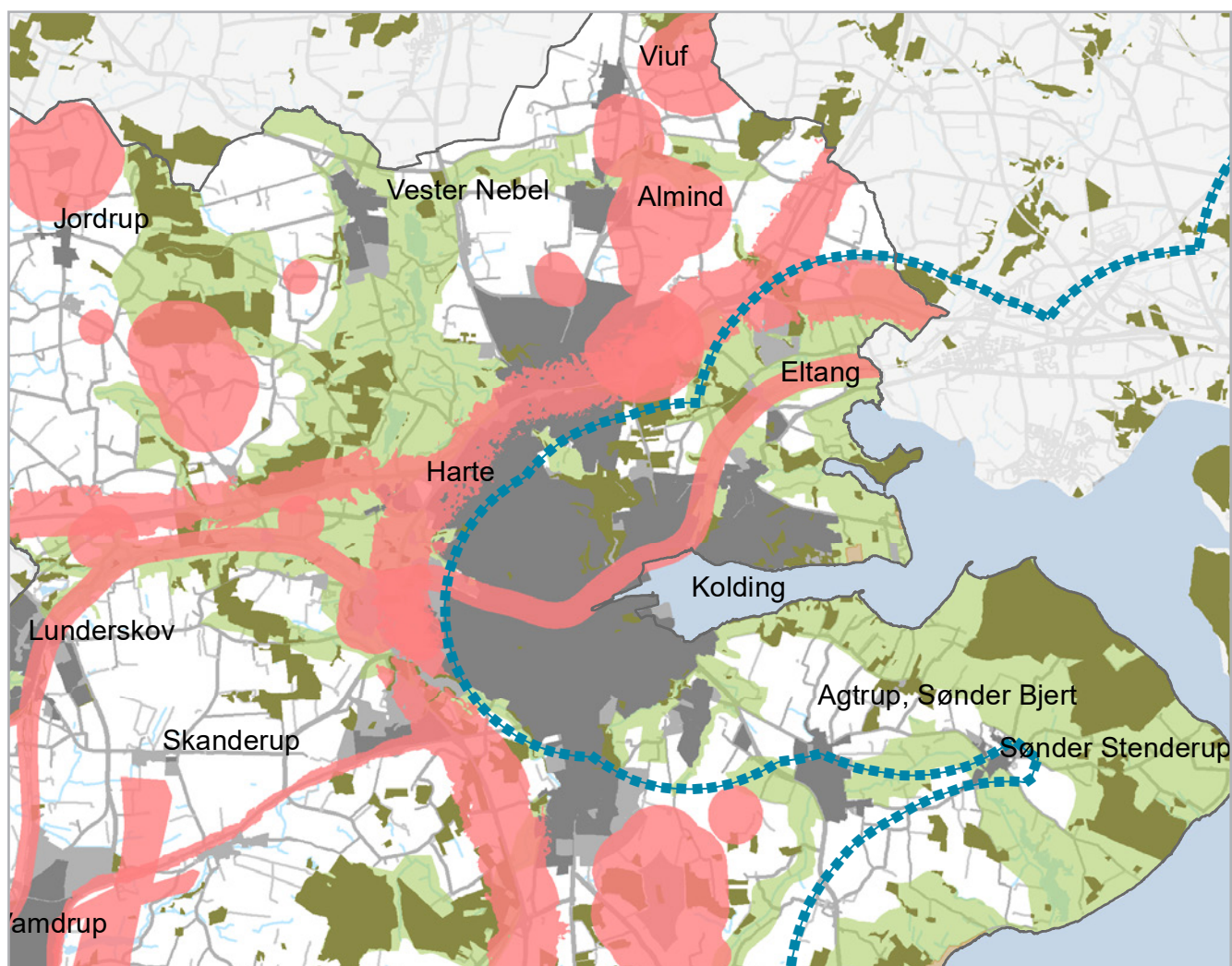
Kolding by inklusiv forstæder er for store dele beliggende inden for kystnærhedszonen. Det gælder for de centrale bydele, for Dalby i syd, Bramdrup i nord, samt Eltang, Nr. Bjert, Strandhuse og Drejens. I afsøgning af udbygningsmuligheder uden for kystnærhedszone og med størst mulig afstand fra kystlinjen har der været afsøgt forskellige arealer i umiddelbar tilknytning til eksisterende byområder i Kolding by.

Forskellige forhold gør, at nye områder er udlagt inden for zonen og ikke fx er beliggende i kanten af denne. Inden for kystnærhedszonen, men også i kanten og uden for 3 km-zonen er der fx væsentlige landskabs- og naturhensyn, blandt andet givet ved byens grønne landskabskiler, som Marielundskoven / Troidhedebanestien (nord og nordvest), ådalen mod vest, Hylkedalen i sydvest og Dalby Møllebæk i syd. Motorvejen danner nærmest en parallel ydre barriere for ny byudvikling indenlands fra kysten. På et overordnet niveau, er det dermed stærkt begrænset, hvad der er af reelle udbygningsmuligheder i forhold til Kolding by, uden at der er en række andre væsentlige modhensyn ift. natur, landskab og miljø. I det efterfølgende er der under hvert af kommuneplanforslagets udlæg inden for kystnærhedszonen, en udbygning af redegørelsen de samlede afvejning samt redegørelse for konkret varetagelse af nævnte hensyn.

Samlet set for hele kommunen ønsker Kolding Kommune at arealer til boligudbygning fortsat skal prioriteres omkring hovedbyen Kolding, mens det samtidig ønskes sikret, at der også er andre bosætningsmuligheder i tilknytning til andre byer. Det gælder fx i tilknytning til centerbyerne Christiansfeld, Lunderskov og Vamdrup, men også i tilknytning til mindre bysamfund som fx Almind, Viuf, Vester Nebel, Harte, Sdr. Bjert og Sdr. Stenderup. I flere af byerne er der over de seneste år blevet foretaget konkret planlægning for en boligudbygning, ligesom det også har været tilfældet i Vester Nebel. Kolding Kommune har i forbindelse med Kommuneplan 2021 haft et særligt fokus på, at der i

tilknytning til lokalbyen Vester Nebel skal tilvejebringes udbygningsmuligheder for de næste 12 års boligudbygning. Interessen for bosætning i området har været stor, og med byens beliggenhed ved et overordnet vejnet der giver god tilgængelighed til Kolding by, men også fx arbejdspladser i Vejle og Billund kommuner, oplever Kolding Kommune fortsat en stor interesse for byggegrunde i Vester Nebel. Byens omgivende natur og landskab udgør naturligvis også en bosætningskvalitet, og en udbygning af byen skal derfor balancere hensyn til indpasning af bebyggelse og sikring af eksisterende værdier og kvaliteter.

Med undtagelse af nye byudviklingsarealer i Vester Nebel fokuserer Kolding Kommune således på at sikre udlæg til bosætning i tilknytning til Kolding by.



Kortet viser Kolding by og nærmeste opland med nogle af de væsentlige hensyn og bindinger, som lokalisering af ny byudvikling nødvendigvis må tage højde for. Udbygning i tilknytning til byen er således begrænset i forhold til landskabelige karakterer som ådalen, fjorden og tunneldale, men også støjkonzonensoner affædt af blandt andet motorvej og jernbane, indskrænker mulighederne for en hensigtsmæssige lokalisering. Alternativer til lokalisering uden for kystnærhedszoner er dermed udfordret i forhold også at sikre, at byen udbygges indefra-og-ud, og i det hele taget at skabe sammenhængende byområder.

## Udlagte nye byudviklingsområder

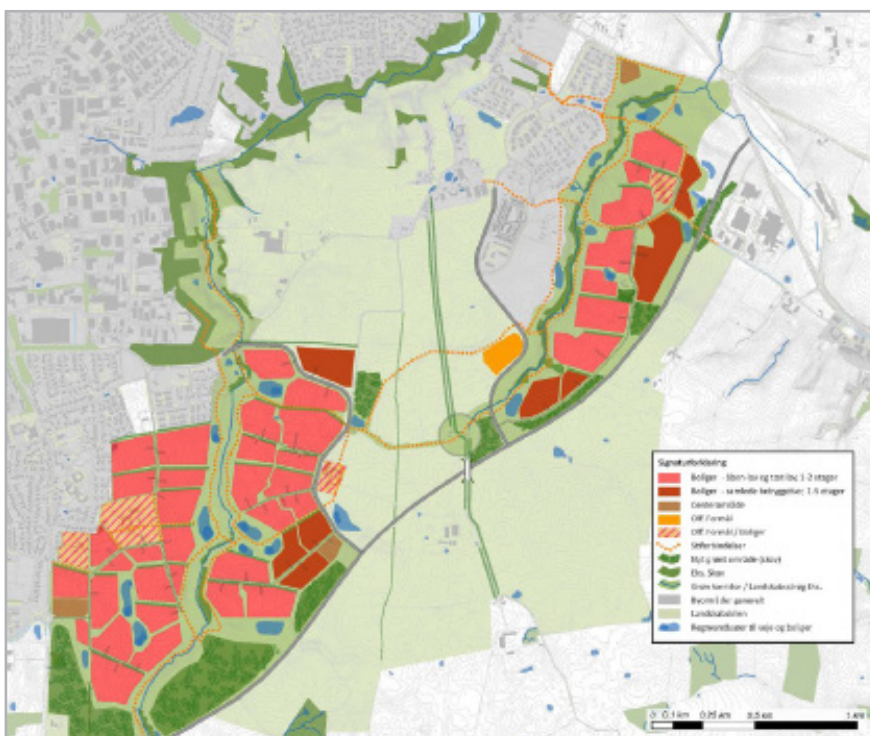
### Vonsild - Kolding (planlægningsdistrikt 04 og 10)

Der er i de seneste år sket en væsentlig byudvikling og boligudbygning sydøst for Kolding, nærmere bestemt omkring landsbyen Dalby og øst for Vonsild. Udviklingen er blandt andet sket med baggrund i en strukturplan fra 2015 og de udlagte arealer ved Dalby nærmer sig at være fuldt udnyttede. Ligeledes er der sket en udvikling omkring Vonsild og der pågår konkret planlægning for en betydelig, kommende byudvikling ved Vonsild, mellem det eksisterende byområde og afgrænset mod øst af Dalby Møllebæk.

I forbindelse med de seneste års realisering af byudviklingen i forlængelse af strukturplanen og i sammenhæng med planlægning for sydlig ringvejsforbindelse, blev strukturplanen justeret i 2018. Hensigten med denne justering var at udnytte potentialerne for byudvikling i området bedre, og samtidig afrunde byen på en mere hensigtsmæssig måde i forhold den kommende sydlig ringvejsforbindelse.

Ved en nærmere kortlægning af blandt andet landskabelige kvaliteter og naturinteresser i området, har Kolding Kommune vurderet at de eksisterende byudviklingsområder kan udvides med yderligere arealer syd for Vonsild Øst, hvor der pågår konkret planlægning. Adgangen til det udvidede byudviklingsområde kan ske fra den trafikale infrastruktur i Vonsild Øst. For at skærme de fremtidige boligområder fra trafikken på den kommende sydlige ringvejsforbindelse, udlægges der et grønt område mellem vejen og boligområderne, hvilket sikrer afstand og muliggør beplantning eller lignende tiltag.

Kolding Kommune har intentioner om at realisere den første af flere etaper af ringvejens linjeføring - nærmere bestemt den sydvestlige del. Derved vil der også kunne opnås adgang til fremtidige byudviklingsarealer på den østlige side af Dalby Møllebæk. I den hidtidige kommu-



Revideret strukturplan for Dalby- Vonsild fra 2018.

Strukturplanen angiver en overordnet struktur med principper for, hvordan området som helhed kan udvikles og disponeres. Strukturplanen danner grundlag for kommunens planlægning, og er som sådan blandt andet omsat i selve kommuneplanens rammebestemmelser for så vidt angår den udbygning og konkretisering der er sket hidtil.

Strukturplanens arealer øst for Goldbækken, vest for den kommende ringvej (ved Dalby), er endnu ikke udlagt i kommuneplanen.

Nogle af principperne i strukturplanen består i at friholde en landskabskile mellem de to bydele, og at arbejde med boliger der orienterer sig mod ådalens natur og rekreative kvaliteter.

neplanlægning har dette område været omfattet af rammeområderne 0415.B1, 1031.B1, 1031.G1 og 1031.O1-O2. Med strukturplanens tilpasning er der samtidig defineret en mere kvalificeret, afklaret og konkret stuktur for områdets fremtidige udvikling. Denne stuktur omsættes nu i kommuneplanen ved at områderne til offentlige formål i den nordlige del af området udgår, og at rammeområder øst for bækken definerer den ønskede fremtidige struktur for området. Rammernes afgrænsning er samtidig afvejet i forhold til den forventede placering af en ny adgangsvej mellem kommende ringvej og de nye boligområder, samt kobling til Dalbyvej i nord.

Jf. rammer for lokalplanlægning gælder der særlige bestemmelser for rækkefølgen for planlægning og udvikling af rammeområderne 1031.B1 og 1031.B3.



Eksisterende byudviklingsområder vest og øst for Dalby Møllebæk udvides og justeres, så de afrunder byen bedre mod den kommende sydlige ringsforbindelser og udnytter områdets karakter mere optimalt.

## Vest for Fynsvej - Kolding (planlægningsdistrikt 05)

Kolding Kommune har vurderet arealer vest for Fynsvej egnet til fremtidig byudvikling. Kommunen oplever at der er stor interesse for og efterspørgsel efter bosætning i den nordlige del af Kolding by, hvor der samtidig er kort til motorvejsnettet og tilgængelighed til et større regionalt opland.

I sammenhæng med udarbejdelse af planstrategi 2019 blev der foretaget en overordnet vurdering af en mulig fremtidig byudvikling i tilknytning til Kolding by og hvor potentialerne for at afrunde byen mere optimalt set i forhold til byens helt overordnede strukturerende elementer som motorveje, jernbanenet samt landskabs- og naturkvaliteter bliver udnyttet i højere grad. Denne overordnede vurdering resulterede i afgrænsningen af fire områder, hvor området vest for Fynsvej er ét af områderne.

Området er udlagt i forlængelse af eksisterende byområde og mere konkret i forlængelse af område udlagt til fritidsformål. Adgang til det nye byudviklingsområde forventes at ske fra Fynsvej, men vil blive fastlagt nærmere i forbindelse med den konkrete planlægning for områdets anvendelse.

Området skal disponeres så kommende boliger og anden støjfølsom anvendelse skærmes fra trafikstøjen på Fynsvej. De eksisterende naturkvaliteter i områdets vestlige afgrænsning vil kunne bidrage til at skabe et attraktivt byområde med nem adgang til rekreative kvaliteter.



Område vest for Fynsvej udlægges til fremtidig byudvikling.



*Redegørelse for kystnær lokalisering*

Arealerne er ikke omfattet af kommuneplanens landskabsudpegninger, og arealerne er i henhold til Kolding Kommunes landskabsanalyse ikke kystorienteret eller omfattet af det afgrænsede kystforland. Byudviklingsområdet er placeret mere end 1,5 km fra nærmeste kyststrækning og bag eksisterende by og bebyggelse, set fra kysten og fjorden. Området vil således ikke være synligt fra kysten.

Området er beliggende i landskabskarakterområdet Bramdrupdam Skovbylandskab. Landskabet er præget af by og infrastruktur, men også af skove, marker og gårde. Landskabets terræn er de fleste steder jævnt, men i den nordvestlige del af området er det præget af små dalstrukturer, der skaber lidt variation i landskabet. Det meste af landskabsområdet er dækket af by. Uden for byen er landskabet i den østlige del af området præget af Lilballe Skov, Bramdrup Skov og Kolding Skov, der danner et usammenhængende skovbånd i landskabet, mens landskabet i den nordvestlige del er præget af marker, hegn og små bevoksninger. Landskabet har en betydelig teknisk prægning, der i høj grad kommer fra vejanlæg, herunder Sønderjyske Motorvej og Motorvejskryds Kolding samt flere store indfaldsveje og omfartsveje. Landskabet er vurderet karakteristisk og uden særlige oplevelsesværdier. Landskabet vurderes generelt robust overfor ændringer og er ikke sårbart overfor byudvikling, når den tilpasses landskabets karakter, hvilket i dette område særligt drejer sig om at opretholde den skovprægede karakter, som giver mulighed for at indpasse byrandene i landskabsbilledet.

Offentlighedens adgang til kysten bliver ikke påvirket af det udlagte byudviklingsområde. Området er blandt andet beliggende bag de overordnede veje, Fynsvej og Nr. Bjertvej, set fra kysten, og der vil som hidtil være adgang til kysten via eksisterende stier og veje i området.

Byudviklingsområdet anvendes i dag som landbrugsjord og fremstår for hovedparten som dyrkede marker. Der er udpeget fredskov på to arealer inden for det udlagte byudviklingsområde. På det sydligt beliggende areal forefindes ældre skovbeplantning, som var sammenhængende med den ældre skov øst for Fynsvej, før vejens nuværende linjeføring i slutningen af 1960'erne / starten af 1970'erne. På det nordligt beliggende areal er der ingen skovbeplantning, men fredskovsudpegningen har antageligvis baggrund i, at der før Fynsvejs etablering var potentielt for, at de to eksisterende skvområder henholdsvis vest og øst for udpegningen kunne bindes sammen.

Fredskovsarealerne er sammenfaldende med kommuneplanforslagets udpegning til Naturområde. Naturområdet er sandsynligvis udlagt på forkert grundlag. Der har ikke været dyrket skov inden for arealet siden starten af 1970'erne.

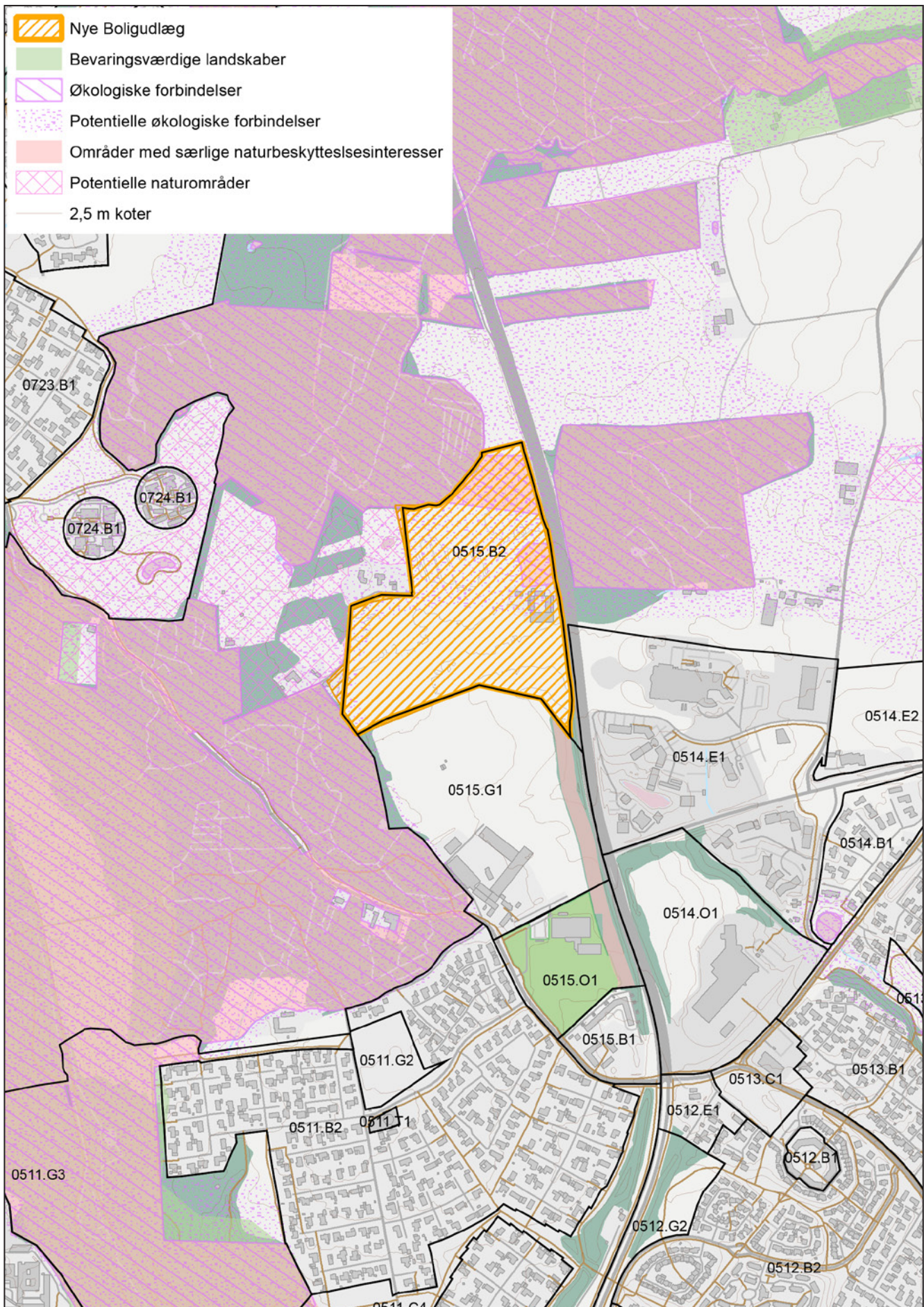
Byudviklingsområdet var i planforslaget delvist omfattet af potentielle økologiske forbindelser. Udpegningen af potentielle økologiske forbindelser i dette område omfatter et bredt bånd som strækker sig fra Marielundkilen sydvest for byudviklingsområdet og vest om byudviklingsområdet gennem skvområder og åbne, grønne friarealer omkring

---

eksisterende boliger mod Lilballe Skov nordøst for byudviklingsområdet. Den nordlige del af byudviklingsområdet berører altså udkanten af den potentielle økologiske forbindelse.

På den baggrund lagde Kolding Kommune op til, at udpegningen af potentielle økologiske forbindelser inden for byudviklingsområdet udgår af kommuneplanen.

Kommuneplanforslagets nævnte naturudpegninger er således blevet justeret i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021. Dermed er der ikke overlap mellem rammeområde 0515.B2 og udpegninger af Potentielle økologiske forbindelser, og Økologiske forbindelser samt Naturområder.



Kort med beliggenhed af nyt byudviklingsområde vest for Fynsvej, med bindinger og hensyn i området. Herunder vises kommuneplanforslagets naturudpegninger, der er reduceret som konsekvens af kommunens vurderinger og dialog med statslige myndigheder.

## Nr. Bjert - Kolding (planlægningsdistrikt 05)

Der er de senest år sket en væsentlig udbygning af bydelen omkring Nr. Bjert og Drejens boligby / Strandhuse. Kolding Kommune oplever at der fortsat er stor interesse for og efterspørgsel efter bosætning i denne del af Kolding by, hvor der også er kort til motorvejsnettet og tilgængelighed til et større regionalt opland samt god adgang til rekreative og naturprægede oplevelser.

I sammenhæng med udarbejdelse af planstrategi 2019 blev der foretaget en overordnet vurdering af en mulig fremtidig byudvikling i tilknytning til Kolding by og hvor potentialerne for at afrunde byen mere optimalt set i forhold til byens helt overordnet strukturerende elementer som motorveje, jernbanenet samt landskabs- og naturkvaliteter bliver udnyttet i højere grad. Denne overordnede vurdering resulterede i afgrænsningen af fire områder, hvor området Nord for Nr. Bjert er ét af områderne.

Området er udlagt i forlængelse af eksisterende byområde og mere konkret i forlængelse af et område, hvor der aktuelt pågår konkret planlægning for en boligudbygning inden for de udlagte arealer.

Området er mod nord afgrænset i forhold til en forventet linjeføring af en eventuel kommende omfartsvej nord om Nr. Bjert, der samtidig vil kunne aflaste trafikken ad Nr. Bjertvej gennem selve bydelen.



*I forlængelse af den nordlige del af Nr. Bjert udlægges område til fremtidig byudvikling.*

*Redegørelse for kystnær lokalisering*

Arealerne er ikke omfattet af kommuneplanens landskabsudpegninger, og arealerne er i henhold til Kolding Kommunes landskabskarakterkortlægning ikke kystorienteret eller omfattet af det afgrænsede kystforland. Byudviklingsområdet er placeret 1,5 til 2 km fra de nærmeste kyststrækninger langs Kolding Fjord mod syd samt Eltang Vig og Gudsø Vig mod øst. Området er beliggende bag eksisterende by i forhold til kysten langs Kolding Fjord og vil ikke være synligt fra denne kyst. I forhold til kysten i Gudsø Vig og Eltang Vig, er det primært på grund af terræformerne og eksisterende skovområder mellem byudviklingsområdet og kysten, samt at området ikke er kystorienteret, at byudviklingsområdet ikke vil være synlig fra kysten.

Byudviklingsområdet, som omfatter rammeområde 0531.B8 og en udvidelse af 0531.B7 og er beliggende inden for karakterområdet Elbodalen, i Kolding Kommunes landskabskortlægning .

Elbodalen tegner den overordnede geologiske struktur i landskabet, som terrænet orienterer sig efter. Byudviklingsområdet ligger på et "hjørne" af et plateau, hvor det dels afgrænses mod nordvest af det bevaringsværdige landskab i Elbodalen, og dels afgrænses mod nordøst af det bevaringsværdige landskab i sidedalen Birkedal, der ender i Eltang Vig.

Inden for hovedparten af landskabskarakterområdet er landskabet vurderet særligt karakteristisk og de fleste steder i god tilstand. Desuden er der omkring dalbunden vurderet særlig landskabelig oplevelsesværdi. Disse områder i Elbodalen og Birkedal er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Ved Nørre Bjert, hvor byudviklingsområdet ligger, er landskabet vurderet karakteristisk og ligger uden for det kystorienterede landskab. Her kan der ske ændringer, når det ikke svækker landskabsværdierne i de omgivende landskaber. Omkring Nørre Bjert er hensynet især rettet mod dallandskabet i dette landskabsområde og ikke mod kysten, da der ikke er visuel relation til denne.

Landskabet vurderes sårbart over for byudvikling, der strækker sig ned i Elbodalen. Derfor er byudviklingsområdet afgrænset oven for dalsiderne.

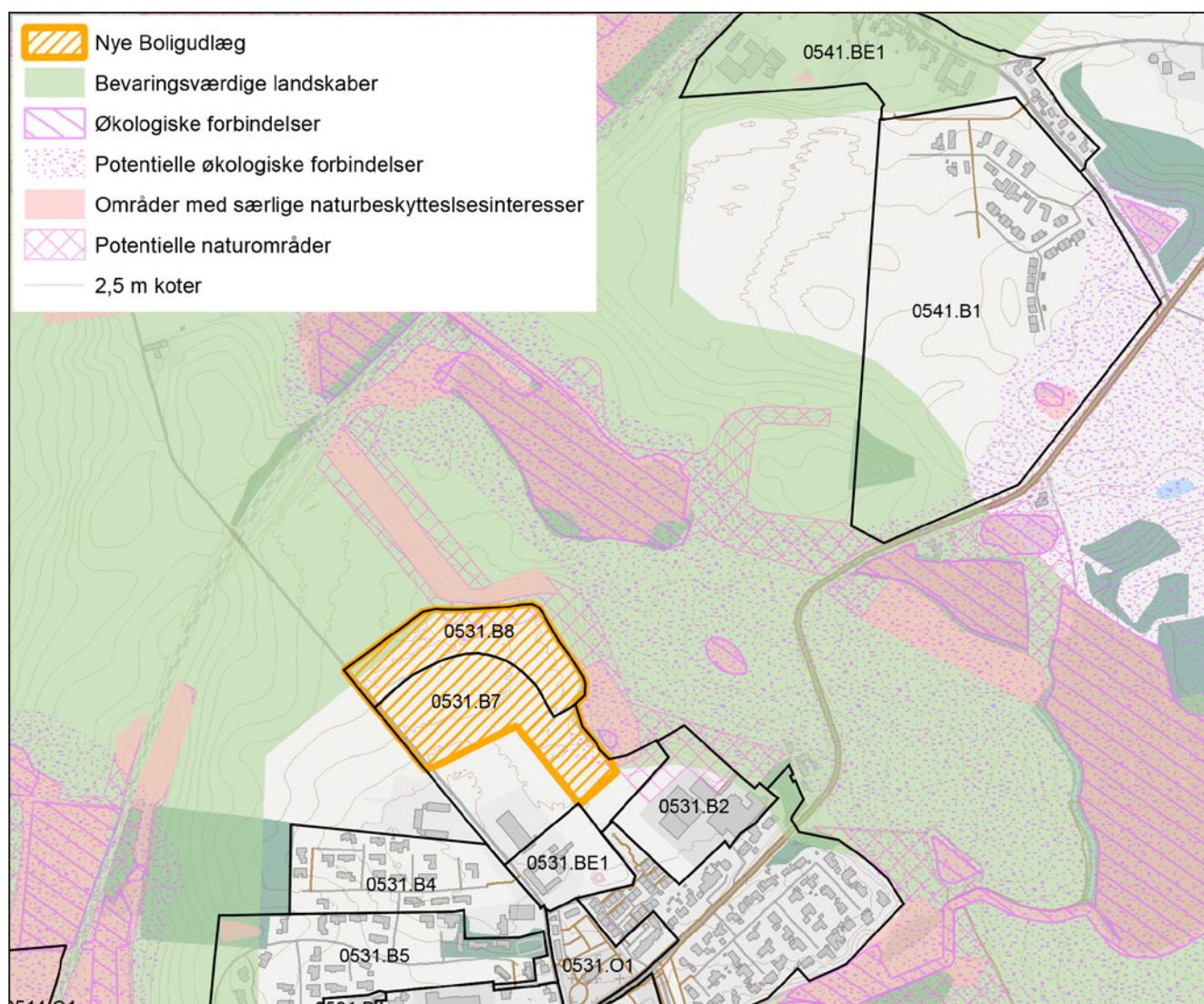
Offentlighedens adgang til kysten bliver ikke påvirket af det udlagte byudviklingsområde. Området er blandt andet beliggende bag den overordnede vej, Nr. Bjertvej, set fra kysten, og der vil som hidtil være adgang til kysten via eksisterende stier og veje i området.

Byudviklingsområdet anvendes i dag som landbrugsjord og fremstår som dyrkede marker. Byudviklingsområdet var med kommuneplanforslaget omfattet af potentielle økologiske forbindelser i den sydlige del for et mindre område. Udpegningen af potentielle økologiske forbindelser omfattede i dette område hele Birkedalen ned mod Eltang Vig. Byudviklingsområdet berørte således kun et mindre areal i den sydlige udkant af den potentielle økologiske forbindelse. Der var ikke nogle konkrete naturhensyn i området, der udelukkede at naturudpegningen kunne justeres samtidig med at hensynet til dyrs og planters spredningsmuligheder

fortsat opretholdes. På den baggrund lagde Kolding Kommune op til, at udpegningen af potentielle økologiske forbindelser inden for byudviklingsområdet udgår af kommuneplanen.

I den nordlige del var et mindre overlap med potentiel natur. Byudviklingsområdets afgrænsning følger landskabets terræn, som samtidig udgør grænsen for det areal der er opdyrket. De vest- og nordvendte skræntarealer ned mod Birkedal vil således fortsat kunne udvikle sig til værdifuld natur.

Kommuneplanforslagets nævnte naturudpegninger er således blevet justeret i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021. Dermed er der ikke overlap mellem rammeområde 0531.B8 og udpegninger af Potentiel natur og Potentielle økologiske forbindelser.



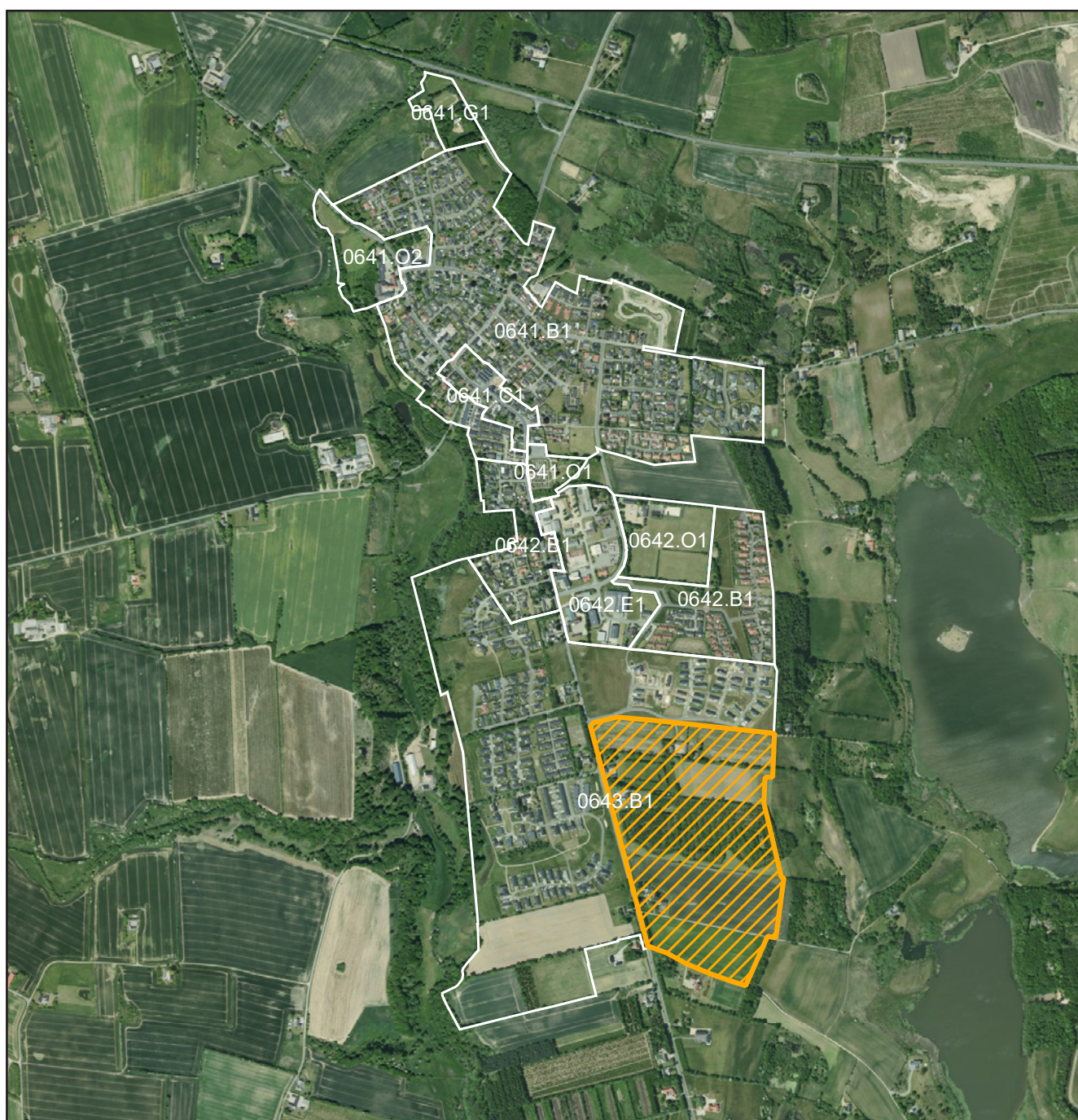
Kort med beliggenhed af nyt byudviklingsområde nord for Nr. Bjert, med bindinger og hensyn i området. Herunder vises kommuneplanforslagets naturudpegninger, der er reduceret som konsekvens af kommunens vurderinger og dialog med statslige myndigheder.

### Vester Nebel (planlægningsdistrikt 06)

Der er de seneste år sket en væsentlig boligudbygning i den større landsby, Vester Nebel, hvor lokalsamfundets offentlige og private forsyning også dækkes godt med blandt andet lokal skole, dagtilbud, fritidsfaciliteter og dagligvareforsyning.

Efterspørgslen på byggegrunde i området fortsætter og Kolding Kommune ønsker at efterkomme dette ved at udlægge yderligere arealer i tilknytning til eksisterende byområde.

I kommuneplanen udlægges arealer øst for Koldingvej, som supplement til de områder vest for Koldingvej, hvor det er forventningen at der snart igangsættes konkret planlægning.

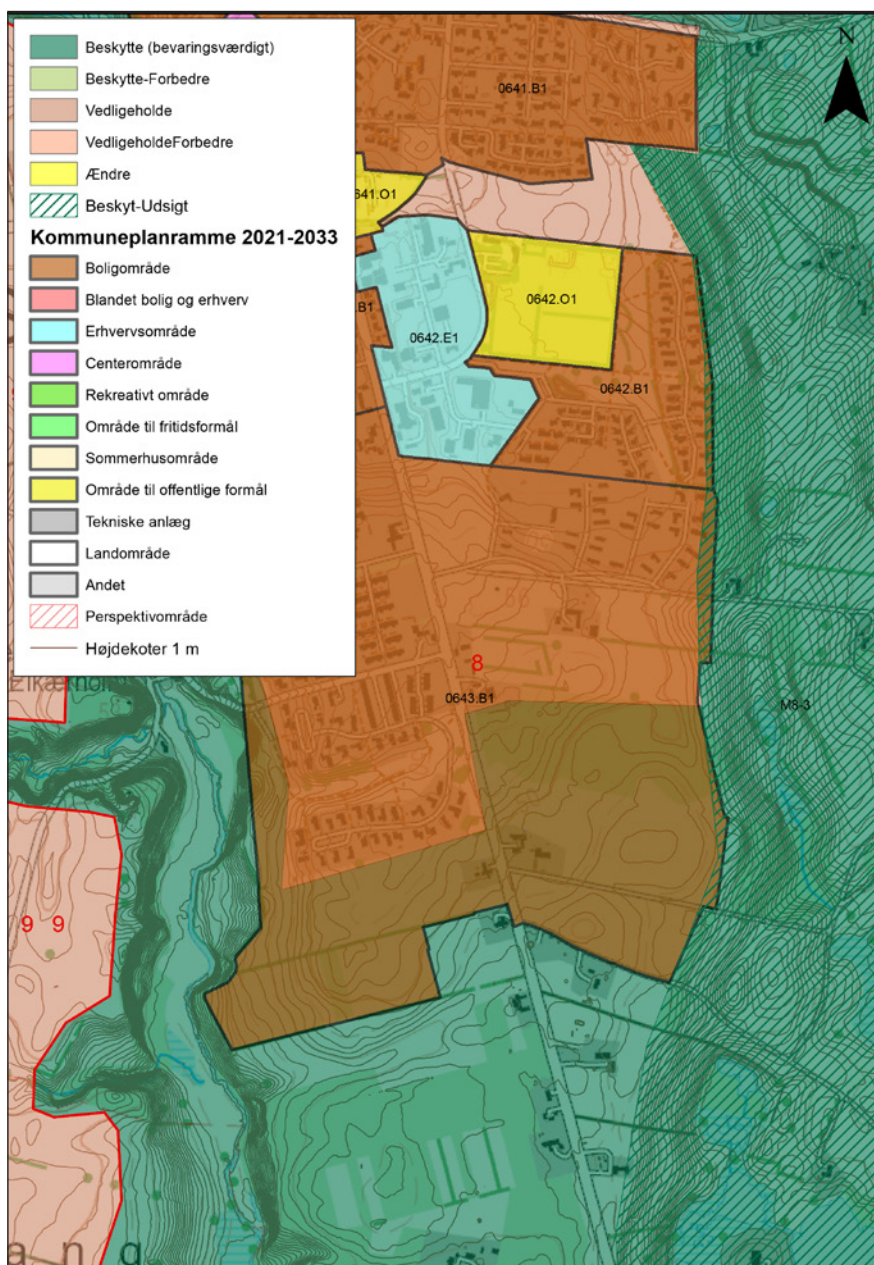


Område øst for Koldingvej i Vester Nebel udlægges til fremtidig byudvikling.

### Varetagelse af landskabsinteresser

Kommuneplanens udvidelse af rammeområde 0643.B1, øst for Koldingvej, overlapper for et større areal udpegningen af bevaringsværdige landskaber. Kolding Kommune vurderer, at dette rammeudlæg til lav boligbebyggelse ikke væsentligt vil forringe landskabets karakter. Byudviklingsområdet ligger i naturlig forlængelse af byen, med tilgrænsende boligområder både mod nord og vest. Mod øst afgrænses rammeområdet oven for dalen omkring Donssøerne.

Det nye arealulæg er altså placeret på plateauet mellem de to markante dalstrukturer. Her er landskabet vurderet særligt karakteristisk, men uden for de stedbundne oplevelsesværdier i dalene og uden for de særlige udsigtsmuligheder omkring Donssøerne. Placering af en bebyggelse på plateauet vurderes at være i overensstemmelse med landskabets karakter, hvorimod landskabet er sårbart over for bebyggelse nede i dalene eller på dalsiderne, hvor det i langt højere grad vil påvirke landskabets oplevelsesværdier og dalenes visuelle kvaliteter og udsigter.



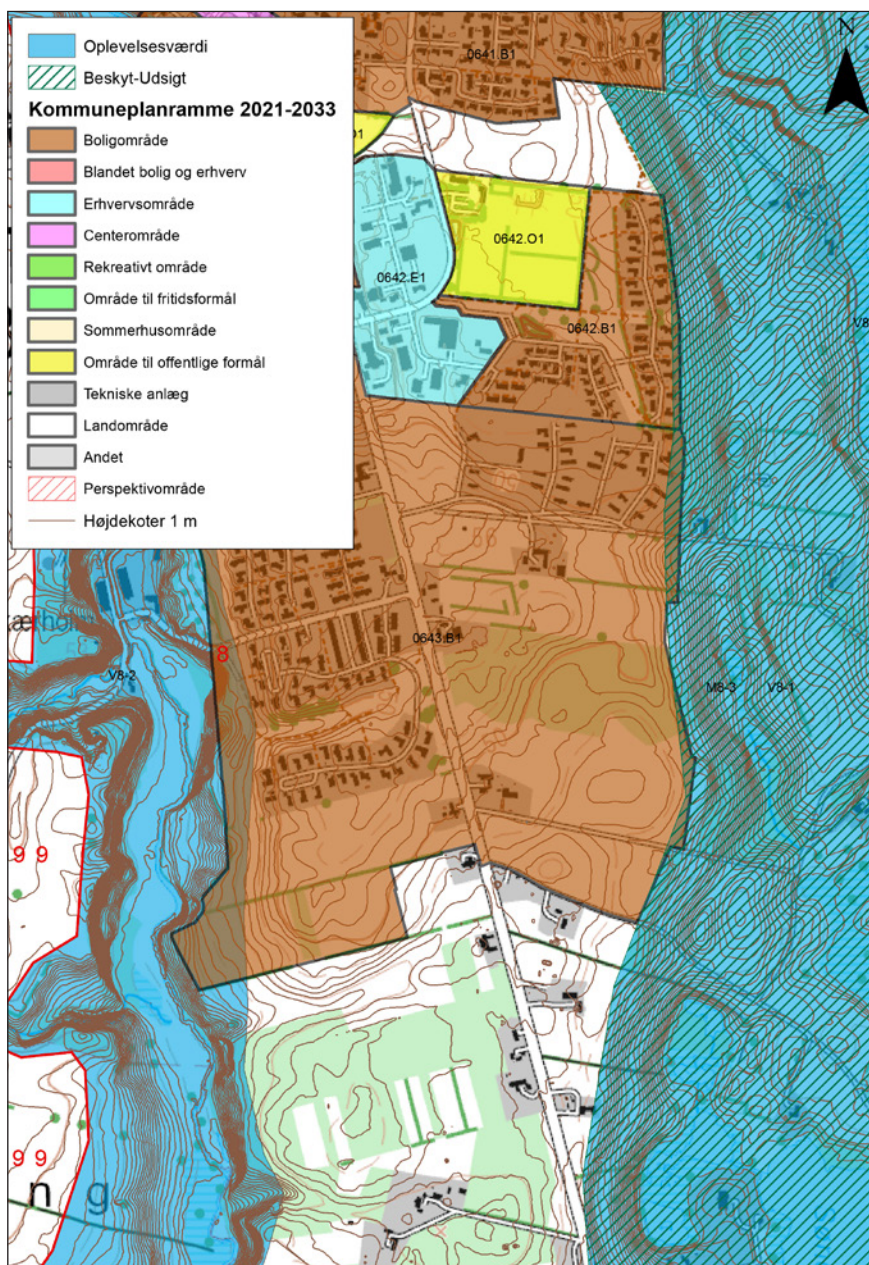
Kort over kommuneplanens rammer og målsætninger fra landskabskortlægning. Områder med målsætningen "Beskytte" (mørkegrøn farve) er udpeget som bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen.



Kolding Kommune har vurderet, at det er muligt at indpasse en lav boligbebyggelse i det udvidede rammeområde, samtidig med at hensynet til landskabsværdierne i området varetages. Det kan fx ske ved at boligerne placeres let tilbagetrukket fra dalsiden, ved at boligerne opføres i mørke farver og ved at byranden mod det åbne land opbrydes eller sløres med beplantning.

Kommunen lagde derfor samlet set op til, at både kommuneplanens afgrænsning af rammeområde udlagt til boligformål, og afgrænsningen af bevaringsværdigt landskab bibeholdes med de overlap, der er mellem de to udpegninger.

*Kort over kommuneplanens rammer og områder med oplevelsesværdi fra landskabskortlægning. Landskabets oplevelsesværdier knytter sig til de to markante dale på hver sin side af Vester Nebel.*



## Idyl ved Dalby (planlægningsdistrikt 10)

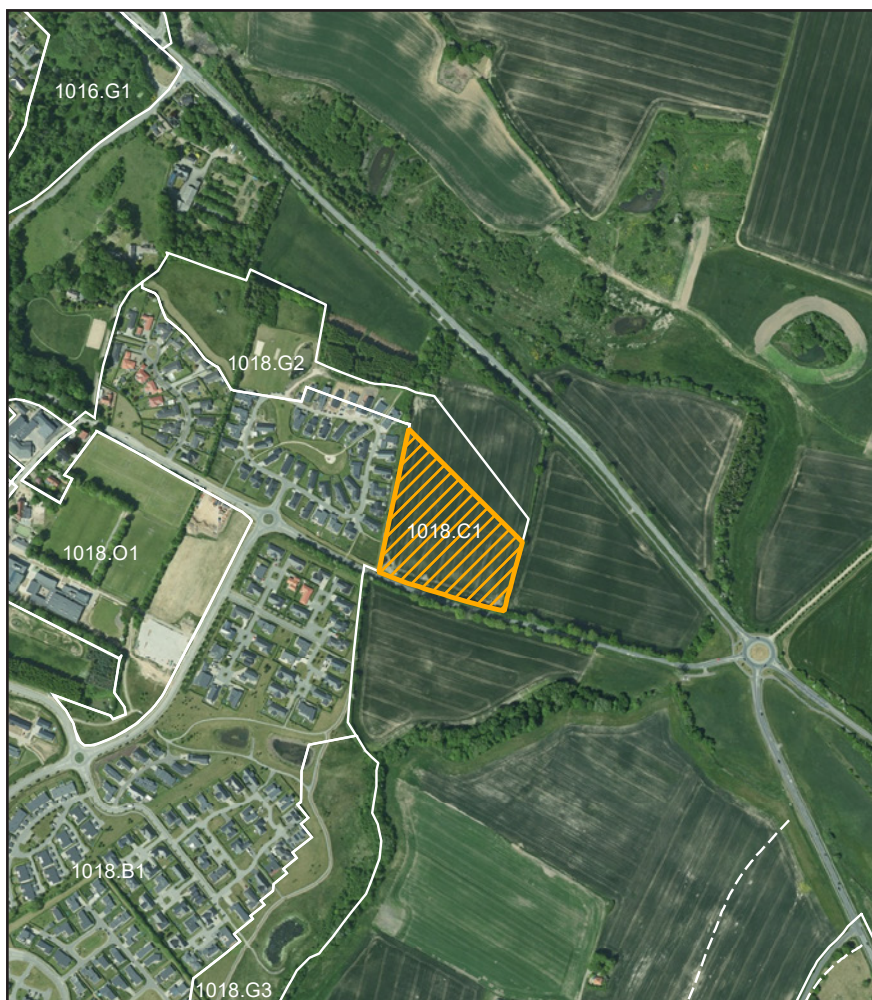
Øst for Idylvænget og nord for Idyl i Dalby udlægges et nyt område til centerformål, med mulighed for boliger og et lokalcenter til detailhandel.

Tidligere planlægning for detailhandelscenter - og dermed dagligvarebutik - i Dalby blev ændret i 2018, men det vurderes der stadig eksisterer et behov for forsyning af området.

Udlægget har ikke direkte sammenhæng med den reviderede strukturplan for Dalby-Vonsild og planlægning for en sydlig ringsvejsforbindelse, men det er Kolding Kommunes vurdering at en udvikling i området vil fungere godt sammen med de ambitioner, der er udtrykt i strukturplanen.

I forhold til områdets afgrænsning er der taget hensyn til landskabets karakter, og den nordlige grænse af selve centerområdet afgrænser samtidig det aktuelle markareals højestliggende plateau.

Med muligheden for at lokalisere en dagligvarebutik i området til forsyning af lokalområdet mv., skal der i forbindelse med den konkrete planlægning for området sikres gode adgangsforhold og god tilgængelighed mellem arealerne og det øvrige nærområde. Det gælder for såvel kørende som gående og cyklende i området.



Område øst for Idylvænget, nord for Idyl, i Dalby udlægges til fremtidig centerområde med mulighed for lokalcenter og boliger.

*Redegørelse for kystnær lokalisering*

Arealerne er ikke omfattet af kommuneplanens landskabsudpegninger, og arealerne er i henhold til Kolding Kommunes landskabsanalyse ikke kystorienteret eller omfattet af det afgrænsede kystforland. Byudviklingsområdet er beliggende mere end 1 km fra kysten mod nord langs Kolding Fjord og bag eksisterende by. Byudviklingsområdet er beliggende på et plateau lige sydvest for Sdr. Bjert-dalen, som på grund af terrænformer, eksisterende beplantning og mellemliggende byområder ikke er synligt fra kysten.

Byudviklingsområdet, som omfatter rammeområde 1018.C1 er beliggende inden for karakterområdet Vonsild Skov- og dallandskab i Kolding Kommunes landskabskarakterkortlægning.

Landskabet er kendetegnet ved et næsten fladt terræn, der præges af lange erosionsdale med en øst-vestlig orientering. Landskabets værdier knytter sig især til områdets skove og ådale, der på forskellig vis styrker landskabets rumlige og visuelle kvaliteter og rummer store potentialer som bynært landskab.

I hovedparten af området, herunder også i byudviklingsområdet, er landskabet vurderet karakteristisk uden væsentlige landskabelige oplevelsesværdier. Her kan ske ændringer i landskabet, når landskabets overordnede landskabstræk respekteres.

Landskabshensynet i byudviklingsområdet retter sig især mod det tilgrænsende karakterområde Sdr. Bjert-dalen, der afgrænser området mod nordøst og er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Dalen er sårbar over for byudvikling på dalsiderne og nye byrande, der optræder markante og synlige i det bevaringsværdige landskab. På grund af eksisterende levende hegn omkring byudviklingsområdet og at rammeområde 1018.C1 er trukket tilbage fra dalsiden og ligger bag en ramme til rekreative formål, vurderes det at bebyggelse i byudviklingsområdet kun i meget begrænset omfang vil blive synligt fra det bevaringsværdige landskab i Sdr. Bjert-dalen.

Offentlighedens adgang til kysten bliver ikke påvirket af det udlagte byudviklingsområde. Området er blandt andet beliggende bag den overordnede vej, Skamlingvejen, set fra kysten, og der vil som hidtil være adgang til kysten via eksisterende stier og veje i området.

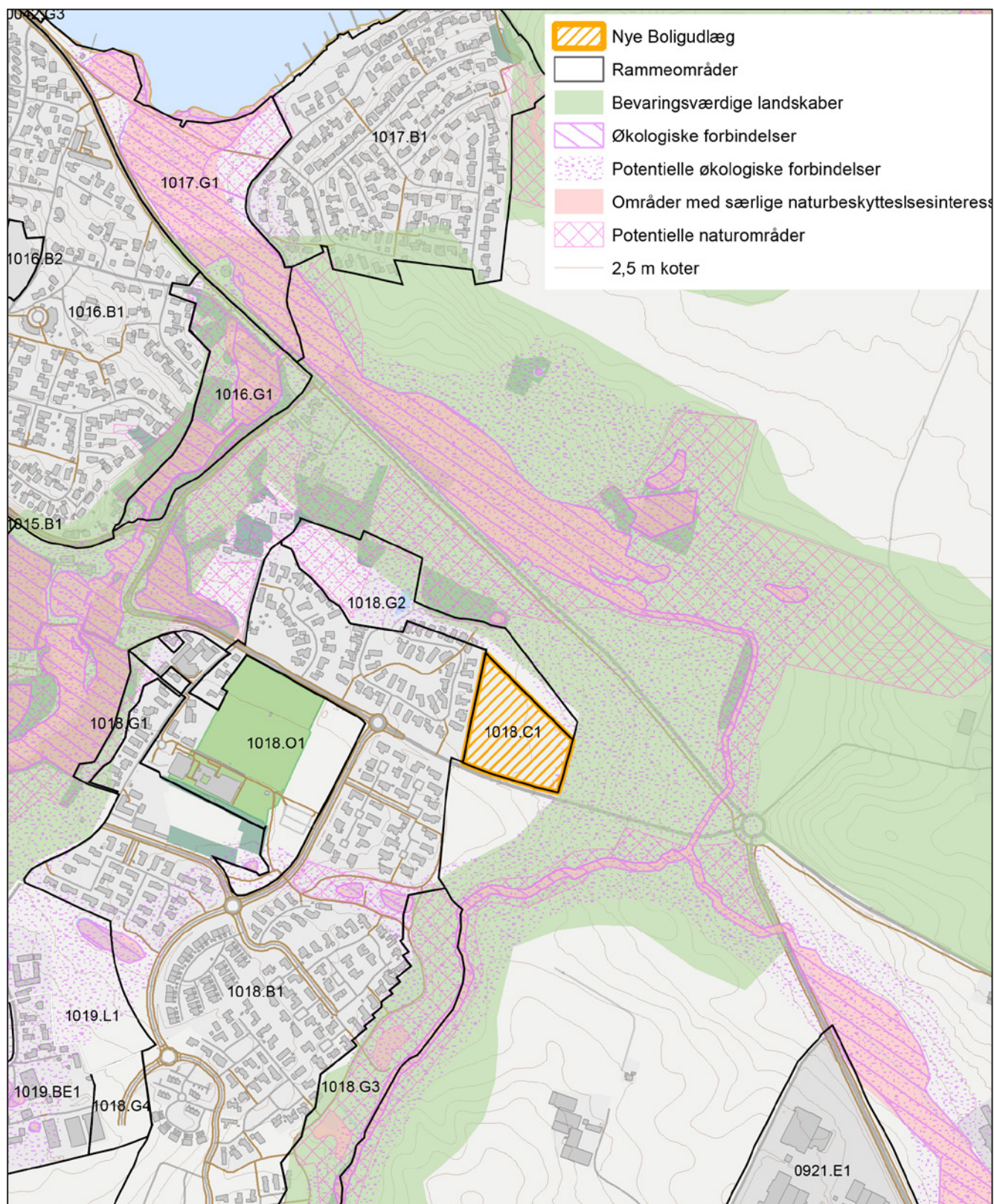
Byudviklingsområdet var delvist omfattet af kommuneplanforslagets potentielle økologiske forbindelser. Udpegningen af potentielle økologiske forbindelser omfatter i dette område store dele af Sdr. Bjert-dalen og ådalen omkring Goldbækken. Byudviklingsområdet berørte således kun et mindre areal i den vestlige udkant af den potentielle økologiske forbindelse.

Det eksisterende levende hegn, der afgrænser udviklingsområdet mod øst, vil blive bevaret – dels som en naturlig afgrænsning mod det åbne land, dels for at bevare en eksisterende naturforbindelse.

Derudover er der ikke nogle konkrete naturhensyn i området, der udelukker at naturudpegningen vil kunne reduceres inden for byudviklingsområdet samtidig med at hensynet til dyrs og planters spredningsmuligheder fortsat opretholdes. På den baggrund lagde Kolding Kommune

op til, at udpegningen af potentielle økologiske forbindelser inden for byudviklingsområdet udgår af kommuneplanen.

Kommuneplanforslagets nævnte naturudpegninger er således blevet justeret i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021. Dermed er der ikke overlap mellem rammeområde 1018.C1 og udpegninger af Potentielle økologiske forbindelser.



Kort med beliggenhed af nyt byudviklingsområde ved Idyl i Dalby, med bindinger og hensyn i området. Herunder vises kommuneplanforslagets naturudpegninger, der er reduceret som konsekvens af kommunens vurderinger og dialog med statslige myndigheder.

## Ændret planlægning for eksisterende byudviklingsområder

### Sdr. Bjert (planlægningsdistrikt 09)

Der er i de seneste år sket en væsentlig boligudbygning i den større landsby Sdr. Bjert, og det er gået hurtigt med at udnytte de senest udlagte byudviklingsarealer ved Solvænget og Gl. Bjært (Westerbygaard). Dertil kommer at byen har en offentlig serviceinfrastruktur og kapacitet, som kan holde til en yderligere bosætning i området.

I den vestlige del af Sdr. Bjert er en større produktionsvirksomhed fraflyttet erhvervsområdet til en anden lokalisering, og den mulige udvidelse af den konkrete virksomhed er således ikke længere aktuel.

Området, der allerede er i byzone, vurderes at være egnet til boligformål, særligt nu hvor den tunge trafik til og fra området er droset kraftigt ned.

Hovedparten af det uudnyttede rammeområde, udlagt til erhvervsformål, konverteres derfor til boligformål. Området syd for det nye boligområde vil dog fortsat anvendes til erhvervsformål, hvilket skal tilgodeses i den konkrete planlægning for områdets fremtidige disponering og anvendelse.

I den sydvestlige del af rammeområdet er lokaliseret en virksomhed, som også fremover udlægges til erhvervsformål idet arealerne overgår til rammeområde 0911.E2.



Område i den vestlige del af Sdr. Bjert konverteres fra erhvervsformål til boligformål.

## Erhverv - rummelighed og behov

I henhold til Vejledning for Byvækst skal kommuneplanens rummelighed opgøres i forhold til rummelighed og behov, og differentieret på henholdsvis boliger og erhverv. I dette afsnit redegøres nærmere for de seneste års erhvervsudvikling, der har medført en reduktion i kommuneplanens uudnyttede udlæg til erhvervsformål.

Af Hovedstrukturens kort side 20 fremgår hvilke eksisterende større arealudlæg, der er grundlag for kommunens opgørelse af rummelighed. Af Forudsætningsredegørelsens kort side 20 gives et overblik over, hvor nye byudviklingsområder er placeret.

### Udnyttelse af rummeligheden siden seneste kommuneplan

Oversigten med uudnyttede arealer til erhvervsformål angiver en opgørelse af den resterende rummelighed i Kommuneplan 2017 ved opgørelse i efteråret 2020, samt nye udlæg, der ønskes udlagt i forbindelse med Kommuneplan 2021. Desuden angives en sum for udlæg i Kommuneplan 2021.

Selvom der i Kolding kommune stadig eksisterer et vist omfang af reserver af arealer til erhvervsformål, er der sket et væsentlig udvikling i flere områder. Konkret indebærer det følgende:

#### *Rammeområde 0715.E1 (Bramdrup Mark):*

I forbindelse med Kommuneplan 2017 var udnyttelsen af etape to af området først lige påbegyndt. Her fire år senere er der sket en bygge-modning i ca. halvdelen af dette område - det vil sige inden for lokalplanafgrænsningen (Lokalplan 0715-31 Bramdrup Industripark - Etape 2). To virksomheder har lokaliseret sig i området, og kommunen oplever en god interesse fra virksomheder i deres afsøgning af muligheder for at etablere sig i Kolding.

Der pågår etablering af et nyt vejanlæg mellem Venusvej og Dons Landevej, hvilket vil forbedre den trafikale infrastruktur i området endnu mere. Det er en klar forventning af de kommunale investeringer i infrastrukturen vil medvirke at erhvervsjorde i området vil fremstå endnu mere attraktive og kunne sælges i nær fremtid. Den overordnede vejstruktur med gennemførelsen af Venusvej, den nye vejforbindelse til Dons Landevej og fremføring af forsyningsnetværk indebærer, at de arealer, der af oversigten fremgår som endnu ikke byggemodnede, er klargjorte til en byggemodning, når behov og / eller prioritering indfinder sig.

#### *Rammeområde 0831.E1-E5 (Tankedalsvej):*

Det udlagte erhvervsområde ved Tankedalsvej i nærhed til motorvejs-tilslutning Kolding Syd, har været en del af planlægningen siden 2010. Området udgjorde dengang en del af et ambitiøst byudviklingsprojekt ved navn Nordic Synergy Park (NSP), hvor visionen bestod i at etablere et bånd mellem Kolding, Vamdrup og Lunderskov af kombineret viden-erhverv, rekreative områder og boliger med blandt andet en højfrekventeret kollektiv trafikbetjening som rygrad.

### Grundvandsredegørelse

Der kan i forbindelse med udlæg af byudviklingsområder stilles særlige krav til grundvandsbeskyttende tiltag. Store dele af de bynære områder i Kolding Kommune er omfattet af drikkevandsinteresser, og derfor blev der i forbindelse med Kommuneplan 2017 udarbejdet en samlet grundvandsredegørelse for forholdet mellem byudvikling og drikkevandsinteresser (se bilag).

I de tilfælde, at der inden for områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplunde, udlægges nye byudviklingsområder til erhvervsformål eller sker en ændret anvendelse til virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet, skal der udarbejdes en supplerende grundvandsredegørelse. Med de supplerende grundvandsredegørelser udbygges den samlede redegørelse.



I de ubebyggede dele af Bramdrup Industripark ved Venusvej, er den trafikale infrastruktur under udbygning. Forbindelsesvejen mellem Venusvej og Dons Landevej bliver indviet i sommeren 2021.

**Opgørelse over rummelighed til erhvervsformål i kommuneplanens udlæg af byudviklingsområder**

Planlægningsdistrikt og område	Eksisterende udlæg (hektar)			Ændringer i udlæg (hektar)	Udlæg i alt (hektar)
	KP2017	heraf lokalplanlagt	heraf byg-gemodnet	KP2021	KP2021
<b>05 - Fynsvej, Strandhuse, Nr. Bjert</b>					
Birkemosevej (0514.E2)	6	6	-		6
<b>07 - Bramdrupdam</b>					
Bramdrup Mark (0715.E1)	77	77	39		77
Bramdrup Mark (0715.E3)	-			+ 68	68
Nørreskovgaard (0729.E1)	3	-	-		3
Petersmindevej (0732.E1)	3	-	-		3
Profilvej (0735.E3)	4	-	-		4
<b>08 - Seest</b>					
Tankedalsvej (0831.E1-0831.E5)	188	90*	11		188
<b>09 - Sdr. Bjert, Agtrup, Sdr. Stenderup</b>					
Agtrup Syd (0911.E1)	9	9	-	- 9**	0
<b>11 - Lunderskov</b>					
Gelballevej (1117.E4)	52	-	-	- 52	0
<b>12 - Vamdrup</b>					
Bønstrup Erhvervspark (1216.E3-1216.E4)	132	-	-		132
<b>13 - Christiansfeld</b>					
Chr.feld erhvervsområde (1314.E2)	18	14	-		18
<b>I alt</b>	<b>492</b>	<b>196</b>	<b>54</b>	<b>+ 7</b>	<b>499</b>

Oversigten viser udlæg til erhvervsformål. Oversigten angiver desuden en opgørelse af rummelighed i Kommuneplan 2017 ved opgørelse i efteråret 2020, samt nye udlæg, der ønskes udlagt i forbindelse med Kommuneplan 2021. Sidst angives en sum for udlæg i Kommuneplan 2021, og fordelt på erhvervsområder.

<sup>\*)</sup> Arealet svarer til den del af det samlede erhvervsområde, der er detailplanlagt og dermed byggeretsgivende i henhold til Lokalplan 0831-31. Der pågår ændret lokalplanlægning for området.

<sup>\*\*)</sup> Jf. afsnittet "Boliger - rummelighed og behov" ønskes arealet konverteret til boligformål. Arealet udgår dermed af rummelighed til erhvervsformål.

Erhvervsområdet opnåede aldrig den attraktivitet i markedet, der var forventet med den daværende lokalplans bestemmelser og udstykning af erhvervsjord. Til trods for en væsentlig investering i byggemodning af området er der kun én virksomhed, i form af en regional tv-station, der har lokaliseret sig i området. Som optakt til at Kolding Kommune var indstillet på foretage en ændret planlægning for området, fik kommunen udarbejdet en erhvervsanalyse i 2016-2017. Med baggrund i erhvervsanalysens anbefalinger, og det forhold, at flere investorer og virksomheder har vist interesse for den motorvejsnære placering, pågår der derfor en ny planlægning for området. Denne planlægning vil blandt andet muliggøre flere virksomhedstyper end den hidtidige planlægning. Den reviderede planlægning tegner til at kickstarte udbygningen af området.

Ved udgangen af 2020 har kommunen udarbejdet udbudsmaterialer med henblik på at sælge samlet ca. 65 hektar af de kommunale arealer inden for området. Dette er sket på baggrund af konkrete interesser for at placere henholdsvis et stort transport- og logistikcenter samt en

---

konkret virksomhed med lager- og logistikfunktion inden for området. Salgsaftalerne er betinget af, at den omtalte ændrede lokalplanlægning for området gennemføres, hvorefter de to aktører forventer at kunne realisere anlæg og byggeri umiddelbart i forlængelse af planlægningen.

### **Nye arealer i Kommuneplan 2021 - ved omfordeling og oprettholdelse af niveau**

På baggrund af den beskrevne hidtidige udnyttelse og den forventede udnyttelse af områder udlagt til erhvervsformål inden for den kommende planperiode, udlægger kommuneplanen nye arealer nord for Kolding i forlængelse af de nuværende erhvervsområder.

Det er Kolding Kommunes oplevelse at der er en væsentlig efterspørgsel fra investorer og erhvervslivet for lokalisering af virksomheder i netop dette område, med god tilgængelighed til det overordnede vejnet - såvel lokalt som nationalt og med adgang til det europæiske vejnet.

Kolding kommune mener det er vigtigt for kommunen og dens fortsatte attraktivitet som erhvervs- og vækstkommune, at der til stadighed kan tilbydes erhvervsarealer målrettet forskellige aktører og med forskellige ønsker og krav til virksomhedslokalisering. Det er således også vigtigt for Kolding Kommune fortsat at kunne tilbyde arealer i tilknytning til centerbyerne og til Kolding by, hvor de seneste års udvikling har vist at der er stor søgning mod området på grund af de eksisterende design-, uddannelses- og vidensmiljøer, samt en betydende erhvervsprofil inden for blandt andet handel, industri, transport og logistik.

Med det nye udlæg er det dels ønsket at opretholde det hidtidige niveau for omfanget af kommuneplanens rummelighed til erhvervsformål, men også at sikre at Kolding Kommune kan imødekomme den virksomhedslokalisering, som det opleves og vurderes at der er efterspørgsel på. Kolding Kommune skal til enhver tid opfattes som en attraktiv kommune, hvad enten det er set fra et mindre håndværksfirmas perspektiv, eller fra en nationalt og globalt orienteret produktions- og logistikvirksomhed, som i nogle tilfælde kan være en noget mere arealkrævende aktivitet.

Set på baggrund af den hidtidige erhvervsudvikling er det Kolding Kommunes vurdering, at omfanget af kommuneplanens rummelighed til erhvervsformål matcher de næste 12 års behov. Rummeligheden og erhvervsarealernes placering justeres ved at udlægge det nye område nord for Kolding inden for et område, der i de seneste kommuneplaner har været udpeget som perspektivområde, og samtidig udtage arealer øst for Lunderskov, hvor de seneste års erfaring indebærer, at der ikke har været den fornødne interesse for at udvikle.

Nyt byudviklingsareal til erhvervsformål og omfordeling beskrives nærmere på de næste sider.



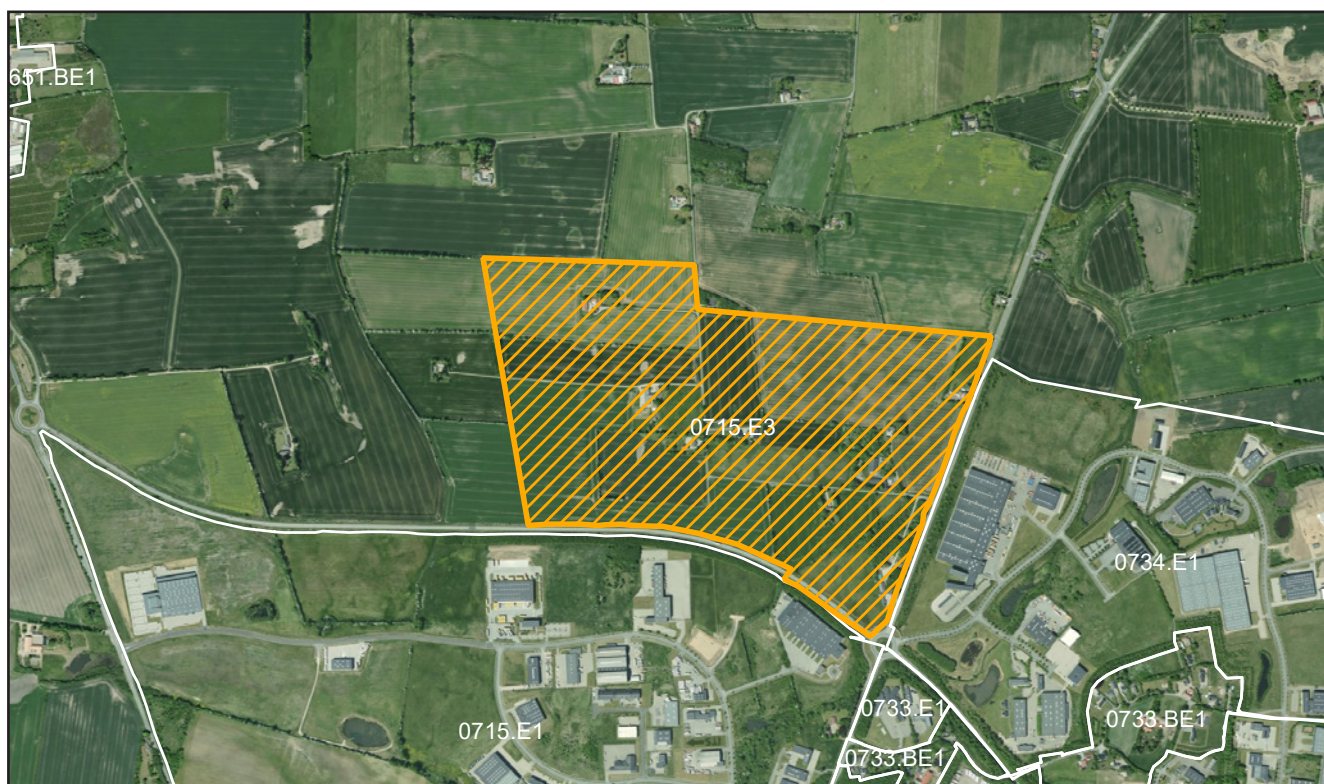
## Byudviklingsområder til erhvervsformål

### Nyt område ved Højvangen i Bramdrup Nord (planlægningsdistrikt 7)

Nord for Bramdrup Industripark har der siden Kommuneplan 2013 været udpeget et potentielt byudviklingsområde (perspektivområde) svarende til ca. 116 hektar. Som følge af grundvandsinteresser og en tidligere manglende konkret kortlægning af grundvandsmagasinerne i området, blev der i første ombæring ikke udlagt nye byudviklingsarealer her i kommuneplanen. Kortlægningen blev færdiggjort for nogle år siden, og dermed foreligger et grundlag for at muliggøre erhvervsudvikling nord for Højvangen. Det samme område blev forsøgt udlagt i forslag til Kommuneplan 2017, men kunne ikke fastholdes, da der ikke kunne redegøres tilstrækkeligt for behov for det øgede omfang af erhvervsudlæg i kommunen. Dengang var der ikke politisk vilje til en omfordeling af arealer, som det nationale plantilsyn forudsatte. Kolding Kommune prioriterer nu at udlægge en større del af perspektiveområdet - ca. 68 hektar - til nyt erhvervsområde i Kommuneplan 2021.

#### Ny byudvikling

Erhvervsarealet nord for Højvangen (Almind Hede) udlægges med henblik på en afrunding af erhvervsområderne mod nord. De nærliggende erhvervsområder er efterhånden udtømt for mere arealkrævende virksomheders placering, og Kolding Kommune oplever generelt en stor interesse for erhvervsudvikling i den nordlige del af Kolding. Virksomhedernes interesse bunder blandt andet i den gode tilgængelighed til det overordnede vejnet, hvilket giver nogle fordele i forhold til vare- og servicetransport samt fastholdelse og rekruttering af medarbejdere fra et større opland.



Nord for vejen Højvangen i Kolding udlægges nye byudviklingsarealer til erhvervsformål. Det sker som led i en omfordeling og som følge af en reduktion i uudnyttede arealer til erhverv siden seneste kommuneplan.

---

Adgang til området vil ske fra Vejlevej øst for området.

Jf. rammer for lokalplanlægning udlægges området med bestemmelser for rækkefølgen for planlægning og udvikling.

#### *Grundvand*

Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser (OSD). I henhold til grundvandsredegørelsen er det en forudsætning for områdets anvendelse, at der alene etableres erhvervsfunktioner uden fare for grundvandet. Området udlægges alene til ikke-grundvandstruende virksomheder og anlæg.

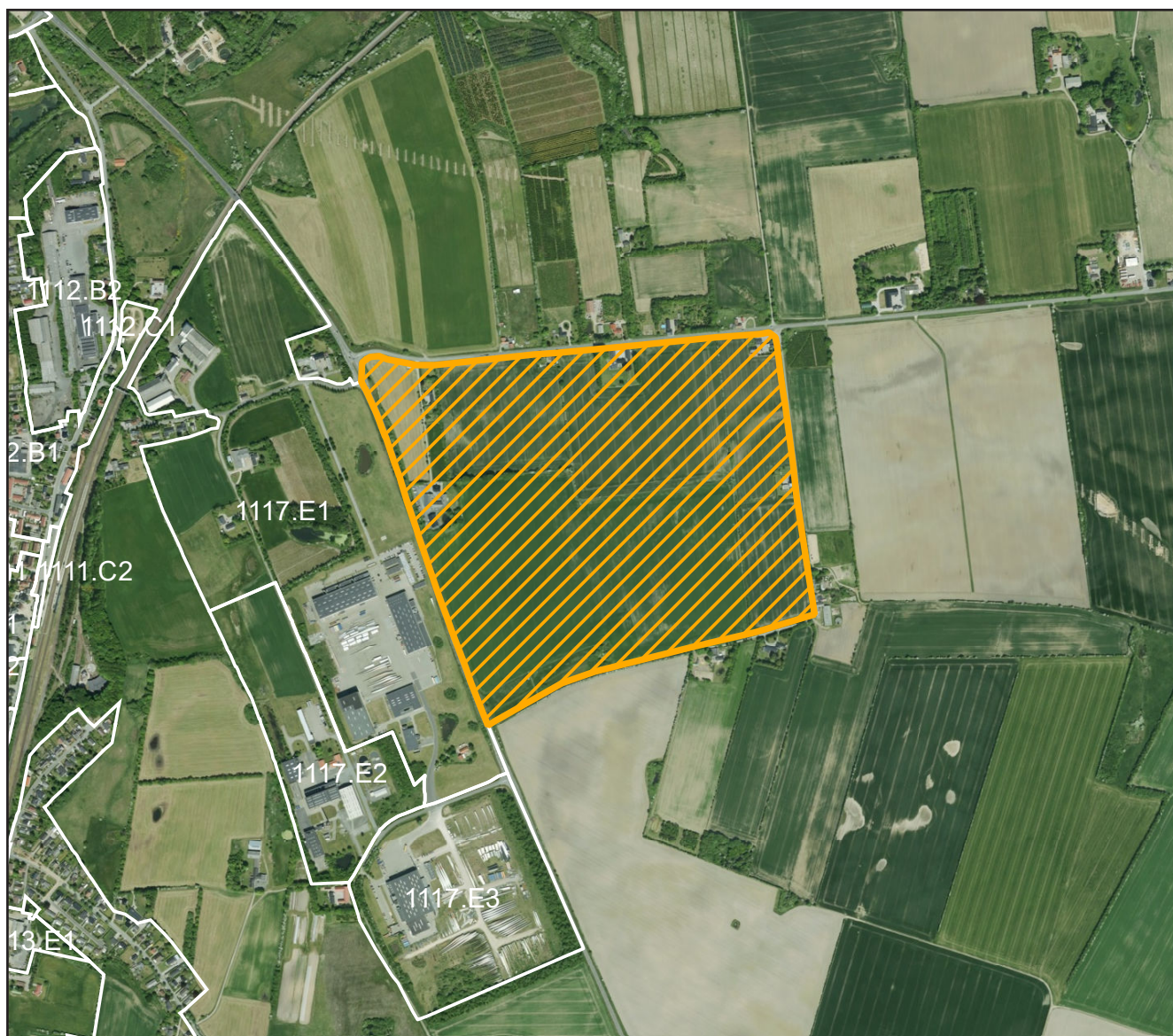
Der henvises til generelle rammebestemmelser i forhold til bebyggelser i drikkevandsområder. Området indgik i den samlede grundvandsredegørelse, udarbejdet i forbindelse med forslag til Kommuneplan 2017. Se nærmere i grundvandsredegørelsen, vedlagt som bilag.

### Udtag af erhvervsområde ved Gelballevej - Lunderskov (planlægningsdistrikt 11)

Der har i de seneste kommuneplaner været udlagt et areal øst for Lunderskov, med mulighed for at påbegynde et nyt erhvervsområde. Området er beliggende på modsatte side af den overordnede omfartsvej, Gl. Lunderskovvej, i forhold til det aktive erhvervsområde. Områdets udnyttelse forudsætter en del investeringer i trafikal infrastruktur, ledningsnet og øvrig byggemodning, og den hidtidige interesse og efterspørgsel på netop denne lokalisering har endnu ikke givet basis for at påbegynde arealernes udnyttelse eller konkret planlægning herfor.

Der eksisterer stadig mulighed for ny erhvervsudvikling inden for området vest for Gl. Lunderskovvej, ligesom nye virksomheder også har mulighed for at placere sig i det eksisterende erhvervsområde i Lunderskov Nord.

På den baggrund, og med Kolding Kommunes ønske om konkret at prioritere ny byudvikling til erhvervsformål nord for Kolding, sker der i kommuneplanen en omfordeling af erhvervsarealer ved at udtage de ca. 52 hektar uudnyttede erhvervsarealer øst for Lunderskov.



Eksisterende udlæg til erhvervsformål øst for Lunderskov udtages, som led i en omfordeling af erhvervsudlæg.

## Perspektivområder

### Drejens - Kolding (planlægningsdistrikt 05)

Der er de seneste år sket en væsentlig udbygning af bydelen omkring Nr. Bjert og Drejens boligby / Strandhuse. Kolding Kommune oplever at der fortsat er stor interesse for og efterspørgsel efter bosætning i denne del af Kolding by, hvor der også er kort til motorvejsnettet og tilgængelighed til et større regionalt opland samt god adgang til rekreative og naturprægede oplevelser.

I sammenhæng med udarbejdelse af planstrategi 2019 blev der foretaget en overordnet vurdering af en mulig fremtidig byudvikling i tilknytning til Kolding by og hvor potentialerne for at afrunde byen mere optimalt set i forhold til byens helt overordnet strukturerende elementer som motorveje, jernbanenet samt landskabs- og naturkvaliteter bliver udnyttet i højere grad. Denne overordnede vurdering resulterede i afgrænsningen af fire områder, hvor arealerne på Drejens-halvøen nord for Drejensvej var ét af områderne.

Udbygningen af Drejens boligby er sket over de seneste årtier og udbygningsmulighederne i de udlagte arealer er ved at være udtømte.

I forbindelse med forslag til Kommuneplan 2021 blev forsøgt udlagt arealer til boligformål. Arealerne var mindre delområder af, hvad der hidtil havde været udlagt som fritidsformål, med daværende intentioner om at etablere en ny golfbane i international klasse på Drejens til erstatning for eksisterende golfbanearealer på Skovvangen i den nordlige del af Kolding, hvor der tidligere var intentioner om planlægge for ny byudvikling.



På Drejens-halvøen ønskes på sigt udlagt arealer til fremtidig byudvikling. Kortet herover viser udpegning af perspektivområde, hvor det med områdets afgrænsning er intentionen at tage hensyn til landskabs- og naturinteresser i området (se kort side 63).

Bortfald af interesse for at anvende arealerne nord for Drejensvej til fritidsformål muliggjorde, at der opstod mulighed for en byudvikling inden for området i stedet. Med en placering på plateauet umiddelbart nord for Drejensvej er der gode muligheder for at etablere et spændende boligområde, der på den ene side nyder godt af områdets kvaliteter, og på den anden side placerer sig hensigtsmæssig i landskabet. Dertil kommer at der er gode muligheder for at koble området på den lokale trafikale infrastruktur med Drejensvej som stamvej.

Kolding Kommunes dialog med de statslige myndigheder om kommuneplanrevision 2021 resulterede dog i, at der ikke var tilvejebragt grundlag for at udlægge byudviklingsområdet i denne kommuneplan (se nærmere herom side 24). Følgende udgør dele af den over for Bolig- og Planstyrelsen fremlagte planlægningsmæssige begrundelse for kystnær lokalisering af nyt byudviklingsområde (efterfølgende ændret til perspektivområde) og varetagelse af landskabs- og naturinteresser.

#### *Redegørelse for kystnær lokalisering*

Arealerne er ikke omfattet af kommuneplanens landskabsudpegninger, og arealerne er i henhold til landskabsanalysen ikke kystorienteret eller omfattet af det afgrænsede kystforland. Byudviklingsområderne er beliggende på Drejens-halvøen 1 km til 1,5 km fra kysten mod syd langs Kolding Fjord. I forhold til denne kyst ligger områderne bag eksisterende by og er ikke synlige fra kysten. Byudviklingsområderne er beliggende 0,5 til 1 km fra kysten mod nord ved Eltang Vig.

Byudviklingsområdet er placeret på et plateau, som på grund af terrænformerne og eksisterende beplantning i området ikke er synligt fra kysten.

Byudviklingsområdet er beliggende inden for karakterområdet Gudsøvig kystlandskab i Kolding Kommunes landskabskortlægning.

Området omfatter det skovprægede kystlandskab omkring Gudsø Vig og Eltang Vig. Især det storbakkede terræn samt landskabets bevoksning skaber landskabets rumlige og visuelle karakter, der i høj grad er relateret til kysten.

Inden for hovedparten af landskabsområdet er landskabet vurderet særligt karakteristisk, i god tilstand og med særlig oplevelsesværdi. Denne del af landskabet omkring Eltang Vig, Birkedal, Gudsø Vig og Houens Odde er udpeget som bevaringsværdigt.

Lige nord for Drejensvej er landskabet vurderet karakteristisk og uden for det kystorienterede landskab. Her kan der ske ændringer, når det ikke svækker landskabsværdierne i de omgivende landskaber. Hensynet er især rettet mod kystlandskabet omkring Eltang Vig. Landskabet er sårbart overfor nye byrande der optræder markante og synlige i det bevaringsværdige landskab. Det vurderes dog muligt at indpasse nye boligområder uden for det afgrænsede kystforland, når det sker med et væsentligt hensyn til det tilgrænsende kystlandskab.

Byudviklingsområdets lokalisering forhindrer ikke offentlighedens adgang til kysten. Den eksisterende sti i den vestlige del af det udlagte område vil fortsat give adgang til landskabet og kysten. Desuden er der

---

adgang til kysten ad områdets veje og stier i øvrigt.

I den østlige del er der overlap med udpegning til Naturområde (se kortet til højre). Dette er sammenfaldende med udpegning til fredskov. Der er ingen skovbeplantning inden for fredskovsområdet, og vurderet på historiske luftfoto tilbage til 1954 har der ikke tidligere været beplantning på området. Der er heller ikke registreret § 3 natur på arealet.

Det vurderes derfor, at både fredskov og naturudpegning er en fejlregistrering på arealet. Det vurderes at potentiel natur på hver side af naturområdet er aktuel. Den østlige del af området er delvist omfattet af potentielle økologiske forbindelser, indeholdende de ovennævnte naturarealer. Udpegning af de potentielle økologiske forbindelser er udtryk for, at de enkelte naturarealer har en fornuftig indbyrdes afstand og størrelse, der kan opretholde et naturligt dyre- og planteliv, eller fremstå som grønne kiler med natur og friluftsmål. Der er ikke nogle konkrete naturhensyn i området, der udelukker at naturudpegningen kan justeres så hensynet til dyrs og planters spredningsmuligheder fortsat opretholdes.

Alternativt kan udpegningen opretholdes. Ved kommune- og lokalplanlægning for en fremtidig byudvikling er der mulighed for at friholde arealer til rekreativ forbindelse til det åbne land og hensynet til byens rekreative og naturlige miljøer. Der findes tilsvarende økologiske forbindelser gennem friarealer i boligområderne lige syd for Drejensvej.

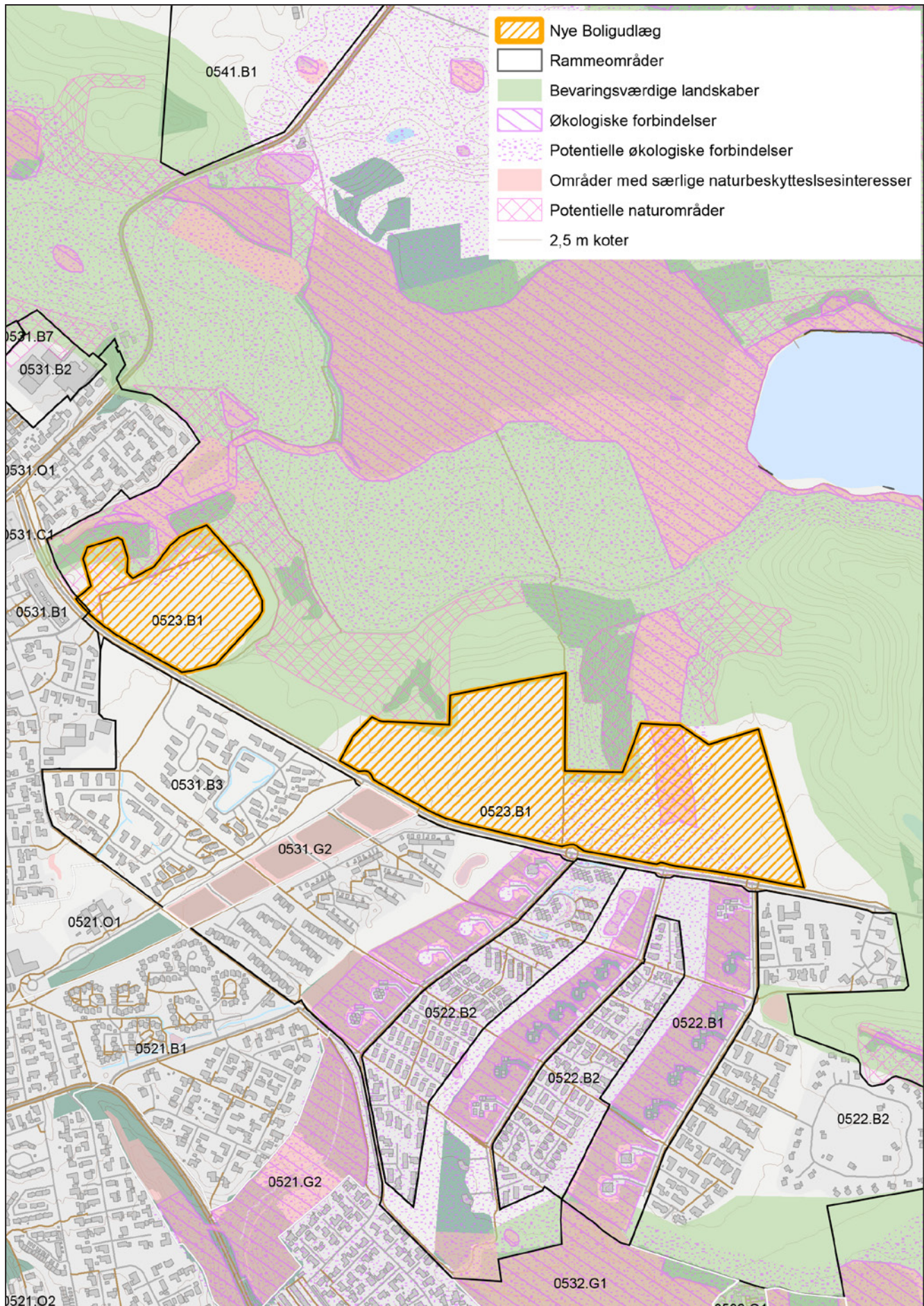
I den vestligste del er der mindre overlap med potentiel natur. Byudviklingsområdets afgrænsning følger landskabets terræn, og de vest- og nordvendte skræntarealer vil fortsat kunne udvikle sig til værdifuld natur.

### **Ved Højvangen i Bramdrupdam Nord - Kolding (planlægningsdistrikt 07)**

Kommuneplanens udlæg af nyt erhvervsområde nord for Højvangen (omkring Hedevej) sker inden for et område, der hidtil har været udpeget som perspektivområde. Da det ikke er hele området der er udlagt i Kommuneplan 2021, er der stadig udpeget et perspektivområde i umiddelbar vestlig forlængelse af erhvervsområdet.

### **Dalby - Kolding (planlægningsdistrikt 10)**

Øst for Goldbækken er der på indersiden - eller hvad der kan betegnes som bysiden - af den planlagte sydlige ringvejsforbindelse udpeget et perspektivområde. Denne udpegning skal ses i sammenhæng med strukturplanen for Dalby-Vonsild, hvoraf der fremgår potentielle fremtidige byudviklingsmuligheder på det sted.



Kort med beliggenhed af forsøgt nyt byudviklingsområde på Drejens (nu perspektivområde), med bindinger og hensyn i området. Herunder vises kommuneplanforslagets naturudpegninger, der er reduceret som konsekvens af kommunens vurderinger og dialog med statslige myndigheder.

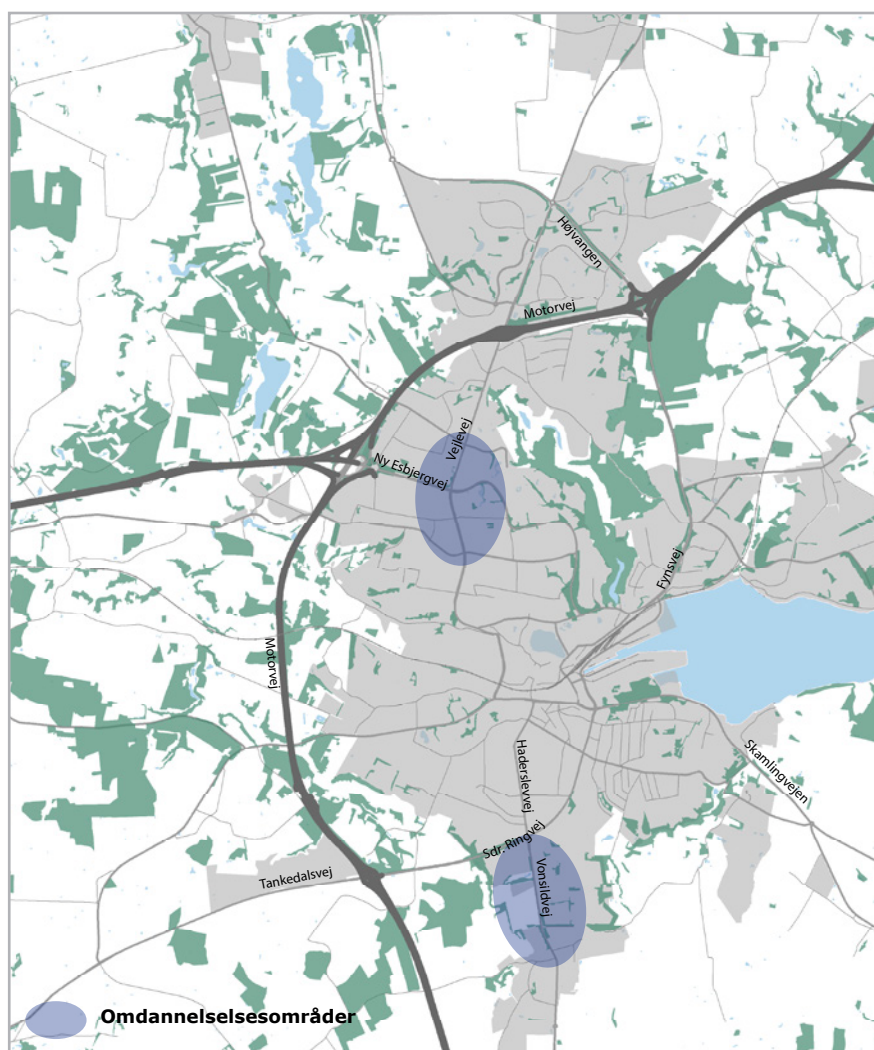
## Potentialer for omdannelse i eksisterende erhvervsområder

Langs indfaldsvejene til Kolding by er der områder, hvor de oprindelige funktioner over en længere årrække er rømmet. Med hensyn til erhverv handler det ofte om, at virksomheder er flyttet til andre lokationer i byen, ofte til nyere erhvervsområder beliggende i periferien af byen, og med nemmere adgang til det overordnede vejnet.

Dette efterlader dels nogle ofte nedslidte områder i byen, og nogle ejendomme med skiftende – eller ingen - anvendelse i kortere perioder.

I Kolding by er det særligt tydeligt langs Vejlevej nord for Kolding midt-by, og langs Vonsildvej i den sydlige del af Kolding.

Der er de seneste år blevet arbejdet med planlægning i de pågældende bydele, og det forventes at der også i kommende år vil blive arbejdet med en strategisk tilgang til udvikling og omdannelse af eksisterende erhvervsarealer og -områder samt tilstødende områder og byfunktioner langs indfaldsveje til Kolding by. Med henblik på at den strategiske tilgang skal føre til egentlige forandringer i områderne skal strategierne udvikles i et samarbejde med lodsejere, investorer og projektudviklere.



Kort med udpegning af ældre erhvervs-ejendomme og -områder i Kolding, hvor der er potentialer for byomdannelse.



*Omdannelser i bydelen med Vejlevej*

Langs Vejlevej findes der på begge sider af strækningen mellem Islandsvej / Galgebjergvej og Skovvangen / Ny Esbjergvej nogle ejendomme, som er rømmet for sine oprindelige funktioner. Denne strækning vil oplagt være omfattet af ovenstående strategiske arbejde i de kommende år.

Erhvervsområdet vest for Vejlevej er i hovedtræk omfattet af en byplanvedtægt fra 1976. Den er på mange måder blevet overhalet af udviklingen, og der er behov for en opdateret planlægning for området.

De seneste år har der været arbejdet mere helhedsorienteret med området øst for Vejlevej, defineret af Skovvangen og Lærkevej. Området omfatter et eksisterende ældre erhvervsområde, som er udviklet over en lang periode som et blandet erhvervsområde med enkelte boliger. I området findes i dag en række forskellige virksomhedstyper - lige fra tungere produktionserhverv til lettere servicevirksomheder og detailhandelsbutikker med pladskrævende varegrupper. Herudover er området kendetegnet ved de to store erhvervsorienterede uddannelsesinstitutioner, Hansenberg og AmuSyd samt Kolding Gymnasium i den østligste del af området. Området er karakteriseret ved stor gennemstrømning af aktiviteter samt fraflyttede og tomme bygninger. Dermed er der et potentiale for nye anvendelser og ny bebyggelse. Uddannelsesinstitutionerne AmuSyd, Hansenberg og Kolding Gymnasium udgør en væsentlig del af området og vil i de kommende år få behov for nye faciliteter.

Der er gennem tiden blevet udarbejdet lokalplaner/byplanvedtægter, som regulerer anvendelse og arealdisponering og således har fastlagt de enkelte delområders udnyttelse. Det aktuelle erhvervsområdes udbygning er sket efter 1970, og den første planlægning (Byplanvedtægt 14) omfattede erhvervsområdet mellem Vejlevej, Skovvangen, Lærkevej og Nørrevangsvej. Vedtægten udlagde området til industri- og værkstedsvirksomhed, og vedtægtens bestemmelser havde således stor betydning for den disponering og bebyggelse, der ligger der i dag.

Der har løbende været behov for at revurdere planlægningen og i takt med udviklingen, er vedtægten blevet erstattet af nyere lokalplaner. I 2014 blev den sidste tilbageværende del af byplanvedtægten ophævet for at åbne mulighed for mere tidsvarende funktioner i det resterende område. En ny lokalplan er endnu ikke blevet udarbejdet og indtil områdets fremtidige erhvervsanvendelse er defineret nærmere, administreres der efter kommuneplanens anvendelsesbestemmelser, som i kommuneplan 2021 udlægger det til lettere industri, kontor og serviceerhverv. Områderne øst for Skovvangen er i forbindelse med lokalplanlægning i 1992 blevet udpeget til uddannelsesformål.

Der pågår et planlægningsarbejde, der med tid kan danne grundlag for en mere fleksibel og tidsvarende planlægning for erhverv og uddannelse i området, hvor udviklingsmulighederne har været bundet af den oprindelige planlægning af et klassisk industriområde.

---

### *Omdannelser i bydelen med Vonsildvej*

I den sydlige del af Kolding ligger Industri Syd - et område afgrænset af Sdr. Ringvej, Vonsildvej og Vonsild. Mod øst grænser området op til det åbne land. Området er etableret i 1960-erne og er fuldt udbygget. Oprindeligt har området været præget af fremstillings- og håndværksvirksomhed, ofte med en bolig tilknyttet. I dag er der desuden en række virksomheder inden for lager og transport, administration, salg af biler, både mm.

Midt i området er et område, som er udlagt og anvendt til campingplads, idrætsfaciliteter og børnehave.

I den nordlige del af området er udlagt et område til bydelscenter.

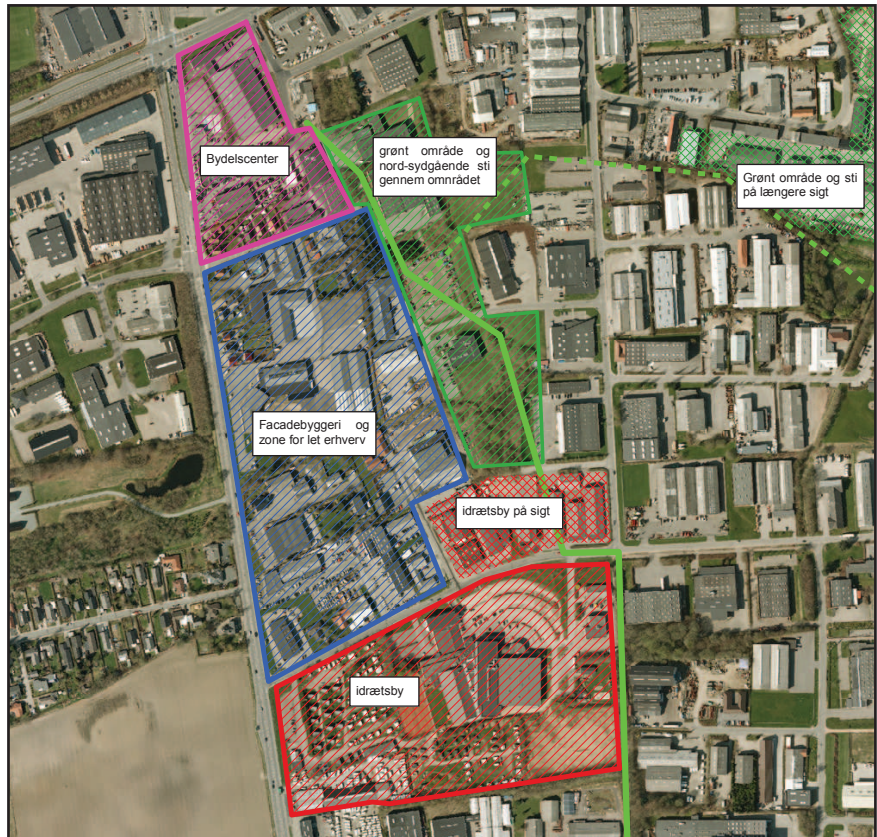
Der har også i en årrække været et stigende antal ejendomme til salg og ledige lejemål.

I forbindelse med kommuneplan 2013-2027 blev der også udarbejdet en vision for en langsigtet omdannelse af Industri Syd. Visionen er ikke omsat i de bygningsregulerende dele af kommuneplanen, dvs. i rammer for lokalplanlægning, men den har været til inspiration for udvikling af delområder i det samlede område.

Visionen for området tager udgangspunkt i, at der udvikles et bydelscenter i områdets nordlige ende, og at der med afsæt i de eksisterende Kolding Haller i syd, etableres yderligere idrætsanlæg så potentialerne i samlokalisering udnyttes yderligere. Ydermere indgår følgende elementer i visionen for omdannelser i Industri Syd:

- I området vil der kunne etableres virksomheder op til miljøklasse 3, pladskrævende varegrupper, anlæg til fritidsformål, o. lign. Eksisterende boliger kan blive liggende.
- Området skal ikke udbebygges mere – bortset fra bebyggelse, som styrker en rekreativ anvendelse.
- Området er buffer mellem det tunge erhvervsområde mod øst og det lette erhvervsområde mod vest.
- Området er overordnet set disponeret omkring en stiforbindelse gennem erhvervsområdet, som skaber forbindelse for gående og cyklister mellem bydelscenteret (og Kolding by) ved Sdr. Ringvej og Kolding Hallerne (og de kommende nye idrætsfaciliteter). En eksisterende sti fra Kolding Hallerne skaber forbindelse hele vejen igennem erhvervsområdet til Vonsild.
- Den øvrige del af området fortsætter under hidtidige rammer.
- På sigt kan arealerne omkring kommunens materialegård evt. bringes i spil, for at skabe forbindelse til det grønne rekreative område mod øst og videre til Geografisk Have.

Den overordnede vision for området er visualiseret på illustrationerne på næste side.



Skabelse af idrætsbyen i syd og et nyt bydelscenter i nord er vigtige elementer i en langsigtet omdannelse af området ud mod Vonsildvej.



Illustrationsskitse af den overordnede vision for langsigtet udvikling af området med Industri Syd (2013)

---

## Områder forbeholdt produktionserhverv

Følgende udgør Kolding Kommunes redegørelse for de arealudpegninger, der knytter sig til følgende to retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet:

- 2.2.4 Retningslinje for områder forbeholdt produktionserhverv
- 2.2.5 Retningslinje for konsekvensområder omkring områder forbeholdt produktionserhverv

Redegørelsen supplerer dermed den redegørelse, der fremgår af den fælles kommuneplan for Trekantområdets syv kommuner.

## Supplerende redegørelse

Trekantområdets kommuner har i fællesskab defineret en række kriterier for udpegning af områder forbeholdt produktionserhverv og konsekvensområder omkring disse.

### Grundlag for udpegning af områder forbeholdt produktionserhverv

For områder forbeholdt produktionserhverv er opstillet følgende kriterier:

- Erhvervsområder, som indeholder eksisterende virksomheder, eller som er udlagt til virksomheder, i virksomhedsklasse 4-7.
- Andelen af produktionsvirksomheder i forhold til øvrig erhverv inden for den enkelte erhvervsramme.
- Gældende planlægning i området og afstanden til planlagt eller eksisterende miljøfølsom anvendelse i nærområdet.
- Eksisterende udpegninger begrundet i miljøbelastning, fx virksomheder med særlige beliggenhedskrav.
- Investeringstunge produktions- og / eller transport- og logistikanlæg samt produktionsvirksomheder af betydning for regionale virksomhedsværdikæder.
- Kommunens målsætning for byernes udvikling og potentiale, herunder de vedtagne strategier, helhedsplaner med videre.

Kriterierne er i udgangspunktet ligestillede sådan forstået, at udpegning af et område baserer sig på en samlet vurdering på de opstillede kriterier.

De statslige udmeldinger indebærer at kommunerne har relativ stor metodefrihed til udpegninger i kommuneplanen. Vejledningen er dog ganske præcis i selve definitionen af, hvilke virksomhedstyper der bør indgå i en kortlægning af områder, der potentielt kan udpeges. Kolding Kommunes kortlægning er sket med afsæt i den definition af produktionserhverv, der fremgår af kommuneplanens fælles redegørelse til 2.2.4 Retningslinje for områder forbeholdt produktionserhverv.

Med Kolding Kommunes udpegninger af områder forbeholdt produktionserhverv er det ønsket at sende et signal om, hvor den type af virksomheder, der i henhold til definitionen af produktionserhverv har forrang, og hvor eventuelle nye virksomheder inden for definitionen vil

---

kunne placere sig. På den måde er det intentionen med udpegningerne at stadfæste den gældende planlægning for de udpegede områder. I tilfælde af bygge- og udvidelsesønsker samt ønsker til ny virksomhedslokalisering inden for udpegede områder vil der stadig skulle foretages en konkret sagsbehandling.

Det har været vigtigt for Kolding Kommune, at der med udpegningerne ikke må ske en stramning i forhold den gældende planlægning for det enkelte erhvervsområde. En udpegnings til område forbeholdt produktionserhverv må således ikke pålægge en virksomhed inden for området yderligere bindinger og begrænsninger, end dem der allerede er gældende for virksomheden ved gældende planlægning og dens miljøtilladelse. I forhold til de udpegede områder bør fremhæves planlægningens grundlæggende princip om, at eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Miljøforholdene på den enkelte virksomhed vil som hidtil reguleres efter miljølovgivningen.

I kommunens kortlægning indgår alene kommuneplanens rammer udlagt til erhvervsformål. Dertil kommer, at gennemgangen af rammerne har taget udgangspunkt i erhvervsområder omfattet af de tungere miljøklasser - dvs. områder, hvor rammebestemmelserne indeholder én eller flere kategorier inden for virksomhedsklasserne 4-7. Rammer der alene muliggør virksomhedsklasser 3 og lavere er vurderet i forhold til, om andre af de opstillede kriterier medfører, at området bør vurderes nærmere.

I kortlægningen er desuden inddraget data fra miljøstyrelsens portal for miljøadministration, Digital MiljøAdministration (dma.mst.dk), samt vurderinger af virksomhedskoncentrationer og gældende planlægning for de enkelte områder. Konkret har kommunens planmyndighed og miljømyndighed gennemgået kommuneplanens erhvervsområder, for i fællesskab at vurdere de enkelte områder i forhold til de opstillede kriterier. For kriteriet vedrørende andelen af produktionsvirksomheder inden for den enkelte erhvervsramme, gælder, at det er vurderet, hvor stor en del af rammen der udgøres af de virksomheder, der falder inden for definitionen af produktionserhverv i henhold til kommuneplanens fælles redegørelse til 2.2.4 Retningslinje for områder forbeholdt produktionserhverv.

I vurderingerne er anvendt den registrerede og forhåndenværende viden om området og virksomhederne inden for området. I slutningen af 2020 – og dermed forud for Byrådets godkendelse af Forslag til Kommuneplan 2021-2033 med henblik på offentlig høring - er virksomheder beliggende inden for den påtænkte udpegnings af områder forbeholdt produktionserhverv blevet orienteret om kommunens intentioner. De pågældende virksomheder blev samtidig tilbudt at fremsende bemærkninger til den påtænkte udpegnings, som dermed kunne indgå i den politiske behandling af temaet.

At et erhvervsområde *ikke* udpeges til område forbeholdt produktionserhverv skyldes én eller flere af nedenstående årsager:

- det konkrete erhvervsområde vurderes ikke at falde ind under de kriterier, der ligger til grund for udpegningen (jf. ovenfor),
- en udpegning af det konkrete erhvervsområde til område forbeholdt produktionserhverv kan betragtes som en indskrænkning – en stramning - i forhold til gældende lokalplanlægning,
- det konkrete erhvervsområde, og herunder den eller de eksisterende virksomheder i området, falder inden for de definerede kriterier, men det vurderes ikke at være en optimal virksomhedslokalisering, på grund af manglende infrastruktur i og til/fra området, som følge f.eks. af beliggenhed ved landsby / mindre by,
- det konkrete erhvervsområde er helt eller overvejende uudnyttet, hvormed en udpegning til område forbeholdt produktionserhverv kan lægge begrænsninger på områdets fremtidige udviklingsmuligheder.

For Kolding erhvervshavn – rammeområde 0041.E1 - gælder det særlige, at Kolding Kommune og Kolding Havn i november 2020 har indgået en samarbejdsaftale angående havneområdernes fremtidige udvikling. Samarbejdsaftalen baserer sig på en ejerstrategi for havneområdet, samt en inddeling af de samlede arealer i tre kategorier; havnearealer, udviklingsarealer og interesseområder. I løbet af 2021 vil der pågå et arbejde, med nærmere at belyse hvilke udviklingsmuligheder der vil kunne planlægges for - herunder i forhold til at varetage de nødvendige hensyn inden for interesseområderne. Når dette arbejde er gennemført er det forventningen, at der foreligger et mere kvalificeret beslutningsgrundlag for, om der ønskes udpegning af område forbeholdt produktionserhverv inden for havneområdet.

For erhvervsområdet ved Tankedalsvej – rammeområderne 0831.E1-0831.E5 - gælder det særlige, at der aktuelt pågår en ny planlægning for området. Den ændrede planlægning indebærer, at området bør vurderes i forhold til de opstillede kriterier for udpegning af et område forbeholdt produktionserhverv. Stillingtagen til eventuel udpegninger i området afventer vedtagelsen af ny planlægning for området. Ny planlægning forventes at kunne bekendtgøres ultimo 2021 / primo 2022.

### **Grundlag for udpegning af konsekvensområder**

For konsekvensområder omkring områder forbeholdt produktionserhverv, er opstillet følgende kriterier:

- Naboarealer, hvor der må forventes en fremtidig planlægning for miljøfølsom anvendelse, men hvor denne udvikling ikke må begrænse produktionserhvervenes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder inden for udpeget område forbeholdt produktionserhverv,
- Intentioner om at udpege såkaldte "transformationsområder" i henhold til planlovens §11a nr. 27, med mulighed for at planlægge for boliger i varigt støjbelastede områder. Tilsvarende for såkaldte "lugtbelastede arealer" i henhold til planlovens §11a nr. 28 der giver mulighed for at planlægge for boliger i varigt lugtbelastede områder, hvis en række betingelser er opfyldt.

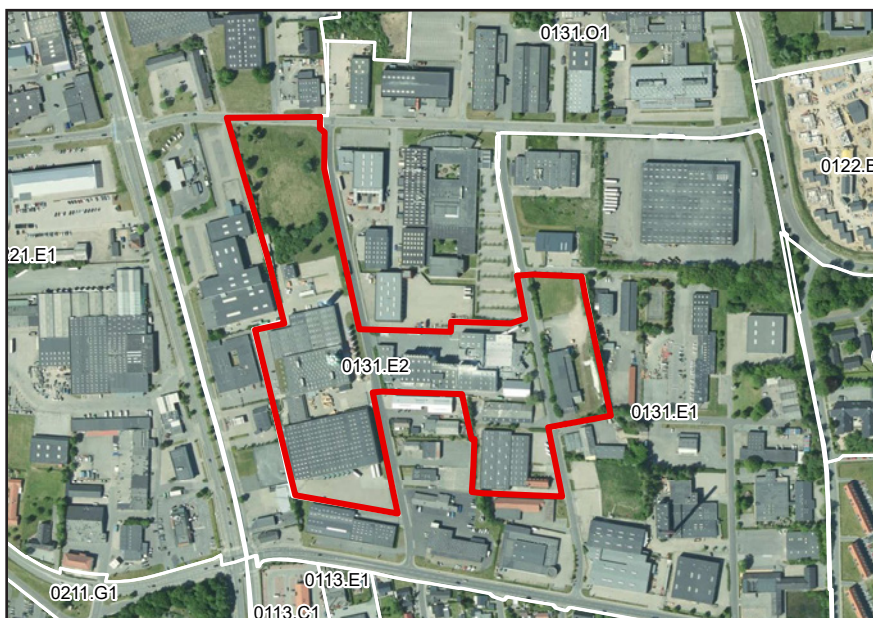
I Kolding Kommune er der ikke konkrete overvejelser om at gøre anvendelse af muligheden for udlæg af transformationsområder eller lugtbelastede arealer.

Der udpeges konsekvensområder omkring to områder forbeholdt produktionserhverv – henholdsvis ét område i Kolding og ét i Vamdrup. For begge udpegninger gælder, at konsekvensområderne er sammenfaldende med bufferzoner omkring Virksomheder med Særlige beliggenhedskrav, i henhold til kommuneplanens retningslinje 2.2.2. Baggrunden herfor er, at kommunen ønsker at stadfæste den gældende planlægning, og ikke foretage en egentlig ny planlægning.

Der skal i øvrigt henvises til kommuneplanens retningslinjer for arealer til støjfølsom anvendelse (6.1.2) og retningslinje for arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening (6.2.1).

### Udpegning af områder

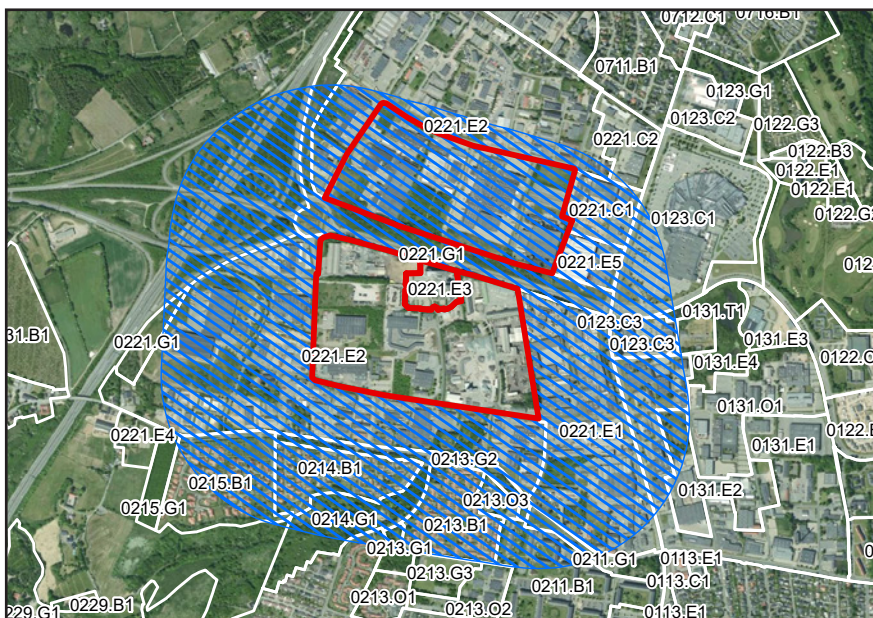
I det følgende redegøres for, hvilke af de definerede kriterier, der ligger til grund for udpegning af de konkrete områder forbeholdt produktionserhverv.



#### **Kolding - Industri NV II**

Det udpegede område svarer til kommuneplanens rammeområde 0131.E2, der muliggør virksomhedsklasse 2-6.

Andelen af produktionsvirksomheder er høj, da begge virksomheder i området falder inden for definitionen af produktionserhverv. I området forefindes investeringstunge produktionsanlæg, og modulvogntog er tilladt til/fra området.



#### **Kolding - Industri NV III og IV**

Det udpegede område omfatter kommuneplanens rammeområde 0221.E3, og rammeområde 0221.E2 udpeges delvist. Syd for Ny Esbjergvej svarer afgrænsningen til udpeget område til Virksomheder med Særlige Beliggenhedskrav. Nord for Ny Esbjergvej medtager afgrænsningen de større fabriksanlæg, og dermed virksomhederne syd for Albuen. Her sker således en afgrænsning ved Albuen mod nord og Birkedam mod vest. Begge rammeområder muliggør virksomhedsklasse 1-6.



Andelen af produktionsvirksomheder inden for udpegningen er høj, da virksomhederne falder inden for definitionen af produktionserhverv. Blandt andet forefindes en større transport- og logistikvirksomhed inden for området. I området forefindes en række investeringstunge og store produktionsanlæg.

områdets motorvejsnære beliggenhed gør området attraktivt for transporttunge virksomheder. For den sydlige del af udpegningen udlægges der et konsekvensområde svarende til 500 meters bufferzone omkring udpegningen. Virksomheder med Særlige Beliggenhedskrav.

### **Kolding – Soneberg**

Kommuneplanens rammeområde 0713.E1 udpeges delvist, svarende til den gældende lokalplans delområde 1 og 2, der giver mulighed for fremstilling og oplagring, og muliggør virksomhedsklasse 2-6.

Andelen af produktionsvirksomheder inden for udpegningen er høj, da virksomhederne falder inden for definitionen af produktionserhverv.

I området forefindes investeringstunge produktions- og logistik anlæg. Området rummer desuden intern logistik og oplagringsarealer.

Den relativt motorvejsnære beliggenhed gør fortsat området attraktivt for den eksisterende transporttunge virksomhed i området.

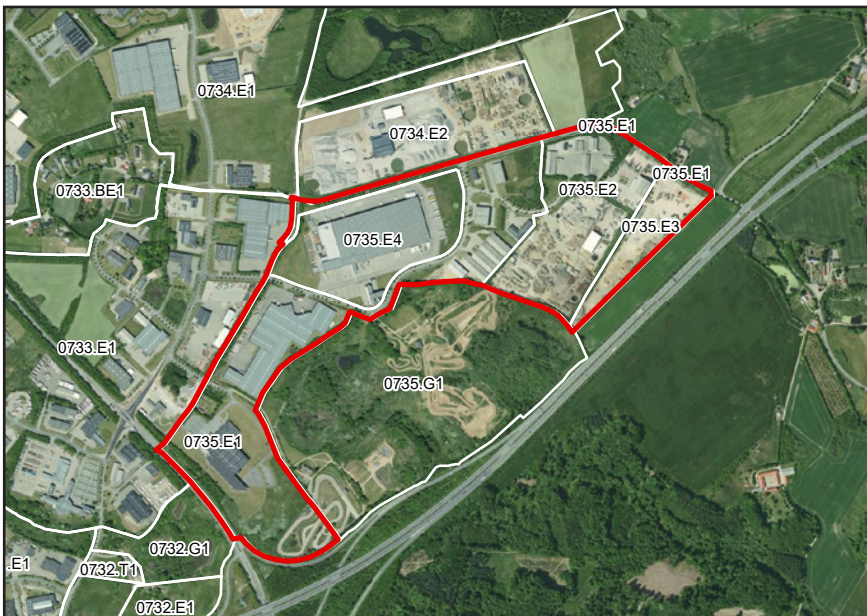




#### **Kolding - Industri Nord 4**

Det udpegede område svarer til kommuneplanens rammeområde 0734.E2, der muliggør virksomhedsklasse 4-6. Lokalplanbestemmelserne for det udpegede område svarer til virksomhedsklasse 6. Andelen af produktionsvirksomheder er høj, da rammen omfatter én virksomhed, som falder inden for definitionen af produktionserhverv.

Området omfatter sorteringsanlæg af regional betydning.



#### **Kolding - Industri Nord 3**

Det udpegede område svarer til kommuneplanens rammeområder 0735.E1 (virksomhedsklasse 1-4), 0735.E2 (virksomhedsklasse 4-6), 0735.E3 (virksomhedsklasse 4-6) og 0735.E4 (virksomhedsklasse 1-6).

Andelen af produktionsvirksomheder inden for udpegningen er høj, da virksomhederne falder inden for definitionen af produktionserhverv, herunder transport- og logistikvirksomheder.

I området forefindes en række investeringstunge produktionsanlæg, og væsentlige affaldshåndteringsanlæg.

Flere virksomheder i området indgår i en regional værdikæde, enten ift. råvarer eller ift. markedsopland.

### Lunderskov industripark

Det udpegede område svarer til kommuneplanens rammeområder 1117.E2 og 1117.E3, samt den del af rammeområde 1117.E1, der er omfattet af gældende lokalplans afgrænsning.

Rammerne 1117.E1 muliggør virksomhedsklasse 1-4, mens de to øvrige muliggør 1-5.

Andelen af produktionsvirksomheder inden for udpegningen er høj, da virksomhederne falder inden for definitionen af produktionserhverv.

I området forefindes en række investeringstunge produktionsanlæg og testanlæg.

Virksomheder i området indgår i en regional værdikæde, enten ift. råvarer eller ift. markedspland.



### Vamdrup industri kvarter - Bavnevej

Det udpegede område svarer til kommuneplanens rammeområde 1215.E2, der muliggør virksomhedsklasse 1-7.

Andelen af produktionsvirksomheder er høj, da virksomheder i området falder inden for definitionen af produktionserhverv.

I området forefindes investeringstunge produktionsanlæg.

En virksomhed i området indgår i en regional og måske endda national værdikæde, ift. råvarer og ift. markedspland.

For den sydøstlige del af udpegningen udlægges der et konsekvensområde svarende til 500 meters bufferzone omkring udpegningen Virksomheder med Særlige Beliggenhedskrav.





### **Vamdrup industrikvarter - Industrivej**

Det udpegede område svarer til kommuneplanens rammeområde 1215.E3, der muliggør virksomhedsklasse 1-6.

Andelen af produktionsvirksomheder er høj, da virksomheder i området falder inden for definitionen af produktionserhverv.

I området forefindes investeringstunge produktionsanlæg, og modulvogntog er tilladt til/fra området. Området muliggør desuden godstransport pr. jernbane, og tilbyder derfor forskellige gods- og vareomlastninger.

Mindst en virksomhed i området indgår i en regional og måske endda national værdikæde, ift. råvarer og ift. markedsopland.



### **Christiansfeld Syd**

Det udpegede område svarer til kommuneplanens rammeområde 1312.E1, der muliggør virksomhedsklasse 1-3.

Andelen af produktionsvirksomheder er høj, da virksomheden i området falder inden for definitionen af produktionserhverv.

I området forefindes investeringstunge produktionsanlæg.

Mejerivirksomheden i området indgår i en regional værdikæde, ift. råvarer og ift. markedsopland.

## Risikovirksomheder

I forhold til tidligere kommuneplan er der sket nogle ændringer i sammenhæng med kommuneplanens indhold angående risikovirksomheder.

I den fælles del af kommuneplanen vedrører det 2.2.3 Retningslinje for risikovirksomheder i Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet. Risikovirksomheder indberettes ikke som geografiske informationer til det nationale planlægningsregister, plandata.dk, men fremgår af miljøstyrelsens Digital MiljøAdministration, dma.mst.dk.

I den lokale del af kommuneplanen for Kolding Kommune - nærmere bestemt hovedstrukturen - redegøres særligt for de risikovirksomheder, der er omfattet af en lokal retningslinje, mens der redegøres for de øvrige virksomheder og vises et samlet kort for lokalisering af alle risikovirksomheder i Kolding Kommune.

I forhold til Kommuneplan 2017 er Rockwool A/S på Industrivej i Vamdrup udtaget som risikovirksomhed. Det skyldes at risikooplaget er afviklet, og risikovirksomheden derfor er afmeldt i maj 2019.

I april 2020 vedtog og bekendtgjorde Kolding Kommune kommuneplantillæg 19 - Riskovirksomheder på Kolding Havn. Tillægget er med den nye retningslinje indarbejdet i Kommuneplan 2021.

Kommuneplantillægget blev udarbejdet for at åbne mulighed for, at den daværende håndtering og opbevaring af særlige gødningstyper i bygninger på Kolding Havn kunne fortsætte som hidtil. Nogle af de gødningstyper, som der blev håndteret, er omfattet af en risikobekendtgørelse fra 2016. Det betyder at de virksomheder, som håndterer denne gødningstype, skal betragtes som risikovirksomheder – også selv om der ikke ændres på typen og mængden af gødning.

I forbindelse med tillægget udarbejdelse var de virksomhederne Svane Shipping og Danish Agro, der håndterer og opbevarer fast gødning i bygninger på Kolding Havn. Virksomhederne ligger inden for det område, der i lokalplan 0041-11 for Kolding Havn er udlagt til virksomhedsklasse 3-6.

For at virksomhederne kunne fortsætte de daværende aktiviteter, uden at der ændres på typen og mængden af gødning, var der behov for, at der i kommuneplanen skete en udpegning af virksomhederne til risikovirksomhed. Der blev ikke foretaget en udpegning af konkrete bygninger men derimod af et konkret område. Omkring det udpegede område til risikovirksomhed blev samtidig udlagt en planlægningsafstand på 500 meter.

Ovenstående er indarbejdet i Kommuneplan 2021.

---

# DETAILHANDEL

## Detailhandelsplanlægning siden sidst

I det følgende redegøres for ændringer i planlovens detailhandelsregler, samt den den planlægning, der er sket i Kolding kommune inden for detailhandel siden Kommuneplan 2017. Der redegøres samtidig for, hvordan Kolding Kommune har omsat modernisering af planloven der med sin ikrafttrædelse medio 2017 gav kommunerne nye rammer at foretage deres planlægning inden for.

### Modernisering af planlovens detailhandelsregler

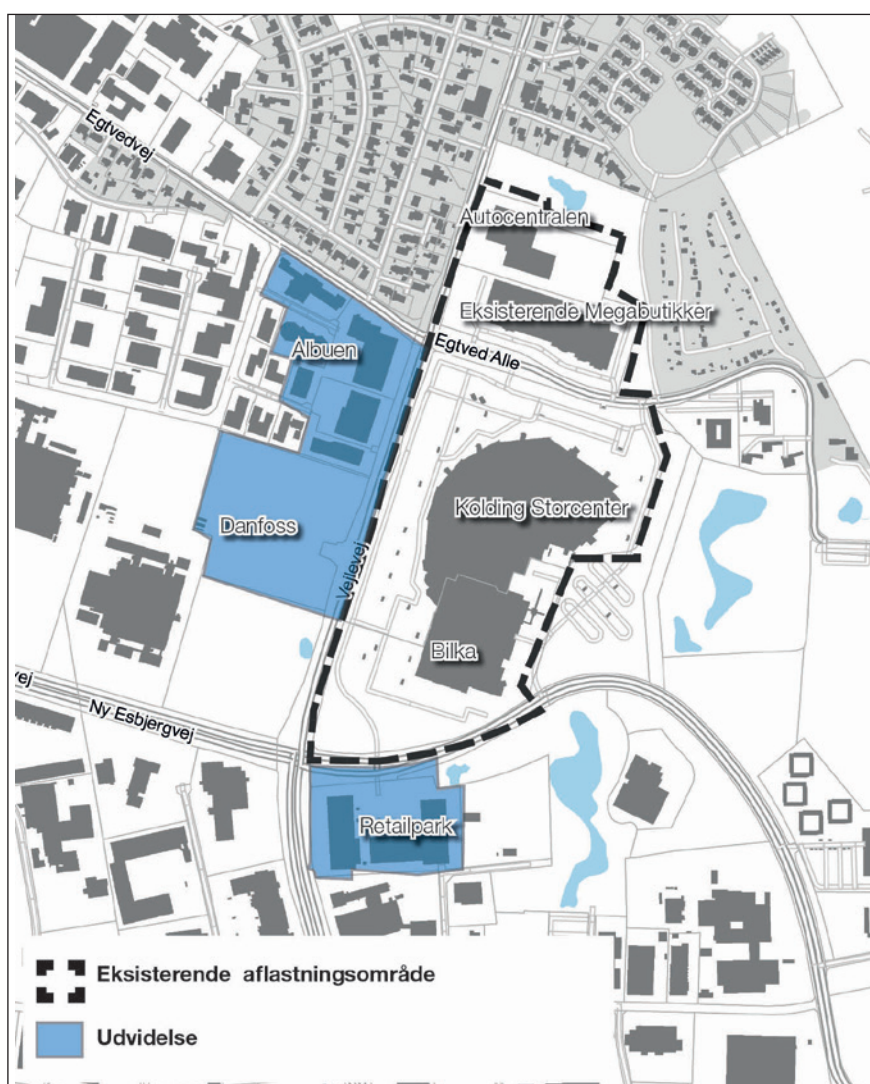
Med modernisering af planlovens detailhandelsregler i 2017 skete der en række ændringer. Af de mest væsentlige for Kolding Kommunes detailhandelsplanlægning kan fremhæves følgende:

- Der blev åbnet mulighed for at udvide eksisterende og etablere nye aflastningsområder. Dette kan kun ske såfremt redegørelsen overholder en række nærmere fastsatte krav, hvilket blandt andet fremgår af planlovens § 11e, stk. 4. Den tidligere fastlagte maksimale butiksstørrelse for dagligvarer i aflastningsområde øges fra 3.500 m<sup>2</sup> til 3.900 m<sup>2</sup>, og med mulighed for tillæg med op til 200 m<sup>2</sup> til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.
- Der er ikke længere krav om, at den hidtidige statistiske metode til afgrænsning af henholdsvis bymidter og bydelscentre skal bruges i forbindelse med ændringer og specielt udvidelse af afgrænsningerne. Kommunerne har nu metodefrihed, dog under hensyntagen til at sikre et varieret og koncentreret butiksudbud, samt at sikre at bymidterne udvikles indefra og ud som en sammenhængende bymidte. Redegørelseskravene fremgår af planlovens § 11e, stk. 5.
- Den tidligere fastlagte maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre på 3.500 m<sup>2</sup> øges til 5.000 m<sup>2</sup>, og med mulighed for tillæg med op til 200 m<sup>2</sup> til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.
- Den tidligere fastlagte maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker på 2.000 m<sup>2</sup> ophæves, så der ikke længere er fastlagt nogen øvre grænse. For lokalcentre gælder dog, at udvalgsvarebutikker ikke kan overstige 3.000 m<sup>2</sup>, som er grænsen for det maksimale bruttoetageareal til butikformål i et lokalcenter. Derudover skal butiksstørrelsen tilpasses efterspørgslen i lokalområdet. For enkeltstående butikker gælder ligeledes, at størrelsen af enkeltstående udvalgsvarebutikker til betjening af lokalområdet skal tilpasses efterspørgslen i lokalområdet.
- Den tidligere fastlagte maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre ændres fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup>. I praksis er der dog ikke sket nogen ændring af betydning, da der tidligere var mulighed for at tillade op til 200 m<sup>2</sup> yderligere til personalefaciliteter, mens dette i ny lovgivning er inkluderet i den maksimale butiksstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup>.
- Tilsvarende er den fastlagte maksimale butiksstørrelse for enkeltstående dagligvarebutikker øget til 1.200 m<sup>2</sup>.

- Tidligere blev detailhandelsreglerne om pladskrævende varegrupper tolket sådan, at der kun kan planlægges for denne butikstype uden for bymidter og bydelscentre. Desuden var der særlige regler for varer i byggemarkeder og møbelbutikker, og lovens liste var at betragte som en udtømmende liste. De særlige regler for byggemarkeder og møbelbutikker er nu ophævet, og regulering i forhold til listen over butikstyper er nu mere fleksibel, da den ikke længere betragtes som udtømmende. Butikker til pladskrævende varegrupper udlægges i henhold til planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3.
- Tidligere mulighed for planlægning for 3 nye udvalgsbutikker større end 2.000 m<sup>2</sup> i hver planperiode i større byer er ophævet, da der ikke længere er fastlagt nogen øvre grænse for udvalgsvarebutikker.

### Ændringer i kommuneplanen siden Kommuneplan 2017

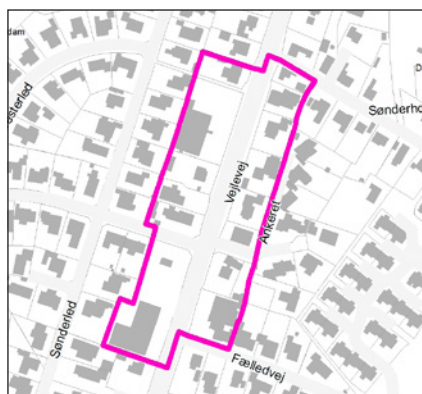
Kommuneplan 2017-2029 har med den overordnede centerstruktur dannet et godt udgangspunkt for detailhandelsudviklingen i Kolding kommune som helhed. Det har i den forløbne planperiode vist sig nødvendigt at gennemføre nogle mindre reguleringer i strukturen, men uden at disse reguleringer har haft væsentlig betydning for det samlede billede. Dertil kommer at Kolding Kommune har valgt at anvende den mulighed der opstod med modernisering af planloven, for at udvide aflastningsområdet og herunder få planlægningen bragt i overens-



Tillæg 9: Aflastningsområdet i den nordlige del af Kolding er blevet udvidet med de på kortet markerede områder. Ligeledes er der sket en differentiering af rammerne for butiksstørrelser.



stemmelse med den faktiske anvendelse inden for området benævnt Albuen. Der blev redegjort i overensstemmelse med de nye krav, hvor der skal redegøres for kundegrundlag og foretages en vurdering af, hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen, samt forventes at påvirke butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne. Dette resulterede i at den samlede detailhandelsramme for det udvidede aflastningsområde øges fra 63.000 m<sup>2</sup> til 109.200 m<sup>2</sup>, og med en udbygningsramme på samlet 30.000 m<sup>2</sup>. I forbindelse med udvidelsen af aflastningsområdet blev der lavet en underopdeling af området i 5 rammeområder, som hver har fået deres bestemmelser, differentieret i forhold til detailhandelsramme og butiksstørrelser. Som konsekvens af, at områder vest for Vejlevej og syd for Skovvangen indgik i udvidelsen af aflastningsområdet, blev område udlagt til butikker med særlig pladskrævende varer reduceret tilsvarende.



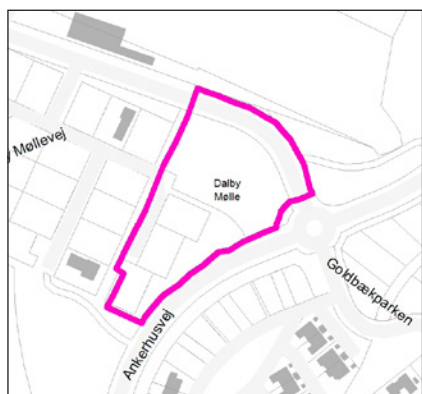
Tillæg 26: I sammenhæng med at udvidet aflastningsområde muliggør ny dagligvarebutik, blev udbygningsmulighed for lokalcenter ved Vejlevej Syd (område 07) udtaget, og samlet ramme blev reduceret til 1.800 m<sup>2</sup>.

I sammenhæng med udvidelsen af aflastningsområde var der ønske om at muliggøre en dagligvarebutik på den såkaldte Danfoss-grund, jf. kortet på modsatte side. I den sammenhæng blev samtidig besluttet at udbygningsmuligheden for det nærliggende lokalcenter ved Vejlevej Syd skulle udtages. Derved blev rammen for det pågældende lokalcenter reduceret fra 3.000 m<sup>2</sup> til 1.800 m<sup>2</sup>, mens afgrænsningen af lokalcentret er uændret.

Med tillæg 57 blev aflastningsområdets afgrænsning justeret for et mindre areal øst for Autocentralen.

I forlængelse af de omtalte kommuneplantillæg er der blevet lokalplanlagt for Danfoss-grunden. Denne lokalplan er delvis udnyttet til at opføre 9.000 m<sup>2</sup> butikker til udvalgsvarer og 1.200 m<sup>2</sup> butikker til dagligvarer. Udbygningsrammen for området er dermed reduceret med 10.200 m<sup>2</sup> til 5.300 m<sup>2</sup>.

Siden seneste revision af kommuneplanen er der ud over de nævnte tillæg udarbejdet yderligere 3 kommuneplantillæg, som har betydning for detailhandelsstrukturen.



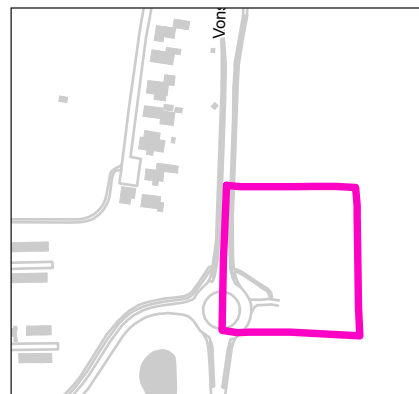
Tillæg 14: Det markerede område til lokalcenter ved Ankerhusvej er blevet ændret til boligformål. I kommuneplan 2021 udlægges lokalcentret istedet ved Idyl.

Ved Skovvangen i den nordlige del af Kolding og umiddelbart øst for det udvidede aflastningsområde har Kolding Kommune imødekommet et ønske fra en privat investor, som påtænker opførelse af en butik med pladskrævende varegrupper. Kommuneplantillæg 13 omfattede således en justering af detailhandelsrammerne for udlagt område Vejlevej Øst til særlig pladskrævende varegrupper, som muliggør at der inden for kommuneplanens rammeområde 0131.E4 kan etableres en butik på op til 11.400 m<sup>2</sup>.

Ved Ankerhusvej i Dalby var der udlagt et lokalcenter, placeret i et nyere stort byudviklingsområde. Realiseringen af området havde medført, at lokalcentrets placering og adgangsforhold ikke længere var attraktiv. Derfor blev der istedet planlagt for og opført boliger på arealerne. Det vurderes dog at der fortsat er behov for en dagligvarebutik i Dalby.

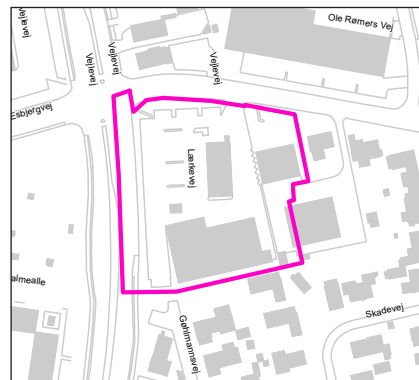
I lokalcenter ved Padholm er udbygningsrammen for detailhandel reduceret fra 3.000 m<sup>2</sup> til 1.600 m<sup>2</sup>. Samtidig blev den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker forøget fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup> og mulighed for udvalgswarebutik er udgået. Det er sket ud fra ønsket om at fordele udbygningsrammen på både Padholm og endnu et lokalcenter i det planlagte byudviklingsområde mellem Dalby og Vonsild. Se mere herom i næste afsnit.

Selve arealudpegningen af Bydelscentret ved Lærkevej blev i forbindelse med tillæg 67 udvidet mod øst. Dette skete for at muliggøre udnyttelse af udbygningsrammens resterende 500 m<sup>2</sup> til dagligvare.



Tillæg 30: Lokalcentret ved Padholm har fået reduceret samlet ramme fra 3.000 m<sup>2</sup> til 1.600 m<sup>2</sup>.

I kommuneplan 2021 udlægges i stedet et nyt lokalcenter i byudviklingsområdet på den østlige side af Dalby Møllebæk ved Vonsild.



Tillæg 67: Arealudpegningen i forbindelse med Lokalcentret ved Lærkevej blev udvidet mod øst i forbindelse med tillægget.

## Ændringer i Kommuneplan 2021

Af det følgende fremgår de ændringer, der sker i forbindelse med udarbejdelse af Kommune 2021.

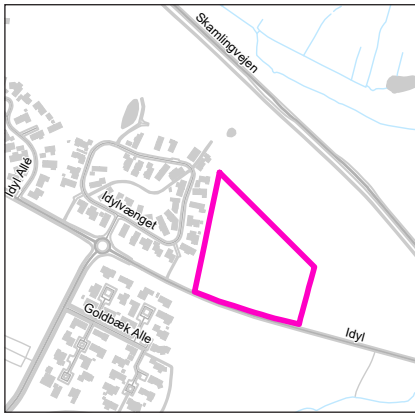
### *Retningslinjer*

Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel fremgik tidligere af Kommuneplanen for Trekantområdets kommuner, mens de konkrete afgrænsninger og redegørelsen til de enkelte retningslinjer hovedsageligt fremgik af den lokale del af kommuneplanen for Kolding Kommune. Kommunens detailhandelsplanlægning i henhold til planlovens krav til kommuneplanens indhold, fremgår nu alene af den lokale del af kommuneplanen. Tidligere kommuneplans retningslinjer er overført, bortset fra den hidtidige retningslinje for detailhandelsområder (2.4.1), der er udgået. Den samlede detailhandelsstruktur fremgår dog stadig af kommuneplanens kort.

Retningslinjerne er overført uændret, dog med en konsekvensrettelse fordi de nu alene gælder Kolding kommune, samt en ajourføring til den gældende planlov (se tidligere afnit vedrørende modernisering af planlovens detailhandelsregler).

For 2.3.4 Retningslinje for lokalcentre gælder dog, at planlovens mulighed for at etablere dagligvarebutik op til 1.200 m<sup>2</sup> alene muliggøres ved konkret planlægning, hvilket er tilføjet i retningslinjen. Det sker for at sikre, at der tages konkret stilling til, om alle øvrige krav i forbindelse med den konkrete planlægning for et givent projekt også kan varetages. Eksempelvis kan det være et spørgsmål om, hvorvidt der kan sikres det nødvendige antal parkeringspladser, hensigtsmæssige adgangsforhold eller at krav til afværgeforanstaltninger i forhold til støj, kan håndteres inden for området. Nye udlæg af lokalcentre vil i udgangspunktet dog blive udlagt med mulighed for op til 1.200 m<sup>2</sup> butik.

For 2.3.1 Retningslinje for bymidter og for 2.3.3 Retningslinje for bydelscentre gælder tilsvarende, at planlovens mulighed for at etablere dagligvarebutikker på op til 5.000 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker større end 2.000 m<sup>2</sup> alene muliggøres ved konkret planlægning. Dette krav er ikke tilføjet retningslinjen, men i stedet er der gjort opmærksom på det forhold i tilknytning til redegørelsens oversigt over arealrammer. De gældende arealrammer er defineret med afsæt i tidligere detailhandelsanalyser. Da der ikke foreligger en ny samlet og opdateret detailhandelsanalyse, der kan redegøre for den eksisterende detailhandel, dens omsætning, kundeopland mv. er arealrammerne ikke ajourført med den maksimale butiksstørrelse, som planloven muliggør. I forbindelse med konkrete henvendelser og ønsker, som vurderes at forudsætte ny lokalplanlægning, bør de afledte konsekvenser af butikker større end oversigtens butiksstørrelse vurderes nærmere for den berørte bymidte eller bydelscenter.



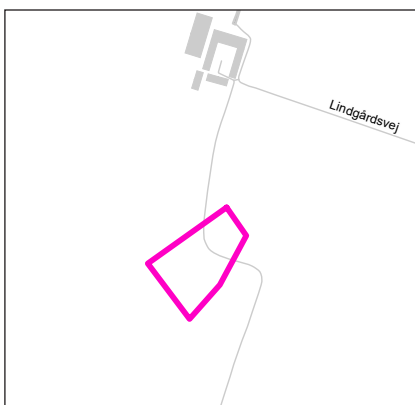
### *Nyt lokalcenter ved Idyl, Dalby*

Planlægningen har hidtil indeholdt mulighed for etablering af dagligvarebutik i lokalcenter ved Ankerhus. Udviklingen af det omfattende byudviklingsområde ved Dalby har medført at placeringen af lokalcentret ikke var egnet, og derfor blev planlægningen for arealerne ændret til boligformål.

Indbyggertallet i Dalby er dog steget væsentligt de seneste år som følge af en omfattende byudvikling i området. I perioden 2010-2020 har der bosat sig yderligere ca. 1.000 nye beboere i området. Omtrent halvdelen er kommet til over de seneste 4 år, fra 2016-2020. Dalby skoledistrikt rummer nu knap 3.200 beboere, og det tilsvarende tal for planlægningsdistriktet Brændkjær-Dalby-Tved er på godt 9.000 indbyggere. Det vurderes derfor at der fortsat er behov for en dagligvarebutik i området, og at der eksisterer et kundegrundlag for en butik. Butikken skal hovedsageligt forsyne lokalområdet, men vil også kunne betjene kunder, der færdes i området i øvrigt. Der planlægges for en sydlig ringvejsforbindelse øst om Vonsild og Dalby, og trafikanter her vil forventeligt kunne anvende en fremtidig dagligvarebutik.

Til de nærmeste dagligvarebutikker er der knap tre km til den enkeltstående dagligvarebutik i Agtrup / Sdr. Bjert, mere end to km til lokalcentret ved Tvedvej og mere end tre km til lokalcentret ved Agtrupvej.

På baggrund af ovenstående udlægges derfor lokalcenter ved Idyl i Dalby. Der skal i den konkrete planlægning skabes gode adgangsforhold og adgang til og fra området for de forskellige typer af trafikanter. Herunder bløde trafikanter til / fra lokalområdet nord og syd for Idyl, samt motoriseret kørsel fra Idyl.

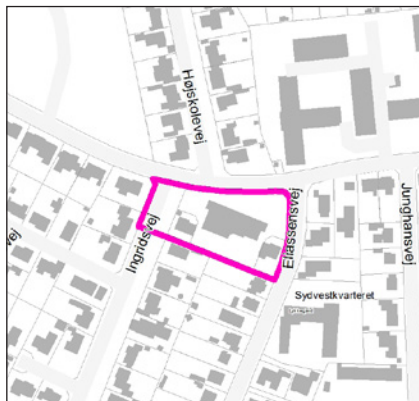


### *Nyt lokalcenter ved Lindgård, Vonsild*

I byudviklingsområdet Dalby-Vonsild er der i sammenhæng med planlægning for ny sydlig ringvejsforbindelse vurderet nærmere på at skabe et veldisponeret og sammenhængende nyt byudviklingsområde. Kommunen har intentioner om at realisere den første af flere etaper af ringvejens linjeføring - nærmere bestemt den sydvestlige del. I den sammenhæng sker der ligeledes nogle ændringer i kommuneplanens rammer for området, der nærmere definerer den ønskede struktur i området. I den hidtidige kommuneplanlægning er området omfattet af rammeområderne 0415.B1, 1031.B1 og 1031.G1. I forbindelse med Kommuneplan 2021 sker der justeringer af disse områder som konsekvens af en overordnet strukturplan for området fra 2018 og planlægning for sydlig ringsvejsforbindelse. Desuden udlægges et lokalcenter i området, som skal bidrage til at etablere en centerdannelse i det nye byområde, og sikre at der muliggøres etablering af en lokal dagligvareforsyning til de kommende boliger i området. Lokalisering af lokalcentret er afvejet i forhold til den forventede placering af en ny adgangsvej mellem kommende ringevej og de nye boligområder.

Udbygningsrammen for lokalcentret er på 3.000 m<sup>2</sup>, hvilket samlet set svarer til den rummelighed, der blev udtaget af lokalcenter Padholm ved tillæg 30 til kommuneplan 2017, samt ved omfordeling af rumme-

lighed forsøgt udlagt i lokalcentret ved Idyl (oprindeligt på 3.000 m<sup>2</sup> i forslag til Kommuneplan 2021).



Lokalcenter ved Lykkegårdsvej (område 08) udgår af kommuneplanen, som følge af planlægning for boliger inden for arealet.

#### *Lykkegårdsvej - lokalcenter udgår*

På de arealer der i Kommuneplan 2017 var udpeget til lokalcenter, planlægges for boliger. Lokalcenteret udgår af kommuneplanen og med det også den udbygningsramme, der eksisterede i det pågældende lokalcenter. For boliger i bydelen er der mulighed for dagligvarehandel ved henholdsvis butikker på Tøndervej og langs Haderslevvej.

#### *Udbygningsrammer for detailhandel - aflastningsområde, bydelscenter lokalcentre og pladskrævende varegrupper*

I den forløbne planperiode er der opført ny dagligvarebutik i aflastningsområde med rammeområde 0221.C1 "Danfoss-grunden" (1.200 m<sup>2</sup>, jf. BBR samlet areal for butik) og butikker til udvalgsvarer inden for samme område (9.000 m<sup>2</sup>, jf. BBR samlet areal for butikscener).

I planperioden er påbegyndt etablering af en ny dagligvarebutik i bydelscenter Gefionvej. Denne er i henhold til byggetilladelsen opgjort til 2.200 m<sup>2</sup>, samlet for butik og lager.

I planperioden er desuden der opført ny dagligvarebutik i lokalcenter i Nr. Bjert (1.300 m<sup>2</sup>, jf. BBR samlet areal for butik) og dagligvarebutikken i lokalcenter Vonsildvej er udbygget (på 3.000 m<sup>2</sup>, jf. BBR samlet areal for butik).

Sidst er der i den forløbne planperiode opført ny butik inden for område udlagt til særligt pladskrævende varegrupper (12.700 m<sup>2</sup>, jf. BBR samlet areal for butik og 500 m<sup>2</sup> areal for kontor).

## Rummelighed til detailhandel

Bortset fra den seneste planperiodes planlægning for udvidelse af aflastningsområdet i den nordlige del af Kolding by, er der siden Kommuneplan 2009 ikke sket afgørende store ændringer eller udvidelser af detailhandelen. Generelt har udviklingen været afdæmpet og har kunnet rummes inden for Kommuneplan 2017, der overordnet set videreførte detailhandelsplanlægningen fra Kommuneplan 2013.

I forbindelse med udarbejdelse af detailhandelsanalysen er samtlige butikker i Kolding Kommune blevet kortlagt. Butikkerne er kortlagt med afsæt i butiklisten fra forrige detailhandelsanalyse fra 2007, et udtræk fra CVR-registret samt opslag på OIS m.v. Butiklisten har dannet udgangspunkt for en fysisk besigtigelse, hvor kortlægningen er blevet yderligere kvalificeret.

I henhold til detailhandelsanalysen fra 2014-2015 fandtes der et samlet butiksareal i hele Kolding Kommune på ca. 262.000 m<sup>2</sup>. Heraf lå de ca. 212.000 m<sup>2</sup> indenfor kommuneplanens udlagte centerområder eller områder udlagt til pladskrævende varegrupper. I de udlagte centerområder var der etableret ca. 154.000 m<sup>2</sup> butiksareal til dagligvarer og udvalgsvarer, mens der i områder til pladskrævende varegrupper var etableret ca. 58.000 m<sup>2</sup> butiksareal. Der var med baggrund i analyseresultatets opgørelse en restramme i de udlagte centerområder på ca. 114.000 m<sup>2</sup> til ny detailhandel. Af denne restramme er der i Kolding bymidte udlagt ca. 50.000 m<sup>2</sup>. I de udlagte områder til pladskrævende varegrupper var der en restramme på 190.000 m<sup>2</sup>.

Rummeligheden fra Kommuneplan 2017 er principielt fastholdt, dog med en øget rummelighed ved udvidelsen af aflastningsområderne ved indarbejdelse af tillæg 9 til kommuneplan 2017.

Restrummeligheden i arealrammerne er udtryk for, hvad der reelt kan bygges. Selv om der for nogle af områderne er udarbejdet lokalplaner, der i princippet udnytter rammen, angives det i kommuneplanens

### Oversigt over aktuel restramme i aflastningsområde og bymidtecentre

Bydel	Aflastningsområder og bymidtecentre	Kom.pl. 2017 <sup>1</sup>	Kommuneplan 2021-2033	
		Udlagt	Udlagt	Restrummelighed
	Aflastningsområderne	63.000 m <sup>2</sup>	109.200 m <sup>2</sup>	19.800 m <sup>2</sup>
00	Kolding bymidte	84.000 m <sup>2</sup>	84.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>
11	Christiansfeld	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	10.500 m <sup>2</sup>
12	Lunderskov	9.000 m <sup>2</sup>	9.000 m <sup>2</sup>	6.700 m <sup>2</sup>
13	Vamdrup	20.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
<b>Ialt</b>		<b>201.000 m<sup>2</sup></b>	<b>237.200 m<sup>2</sup></b>	<b>97.000 m<sup>2</sup></b>

<sup>1)</sup> Tallene dækker over udlæg (rummelighed) i Kommuneplan 2017, som den blev bekendtgjort, og dermed uden efterfølgende vedtagne tillæg, der omfatter detailhandel.

skema, hvad der reelt er af rummelighed til nybyggeri. De udlagte arealrammer er ikke ændret i forhold til Kommuneplan 2017-2029 inklusiv vedtagne tillæg til kommuneplan 2017. Restrammerne kan dog være justeret i forhold til forbruget i den forløbne planperiode.

### Oversigt over aktuel restramme i bydelscentre

By-del	Bydelscenter	Kom.pl. 2017	Kommuneplan 2021-2033	
		Udlagt	Udlagt	Restrummelighed
01	Lærkevej	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
02	Palme Allé	6.500 m <sup>2</sup>	6.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
03	Sdr. ringvej / Mosevej Øst	3.500 m <sup>2</sup>	8.500 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
03	Domhusgade	8.500 m <sup>2</sup>	3.500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
05	Gefionvej	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>
07	Centervej	3.500 m <sup>2</sup>	3.500 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>
<b>Ialt</b>		<b>29.000 m<sup>2</sup></b>	<b>29.000 m<sup>2</sup></b>	<b>9.000 m<sup>2</sup></b>

### Oversigt over aktuel restramme i lokalcentre

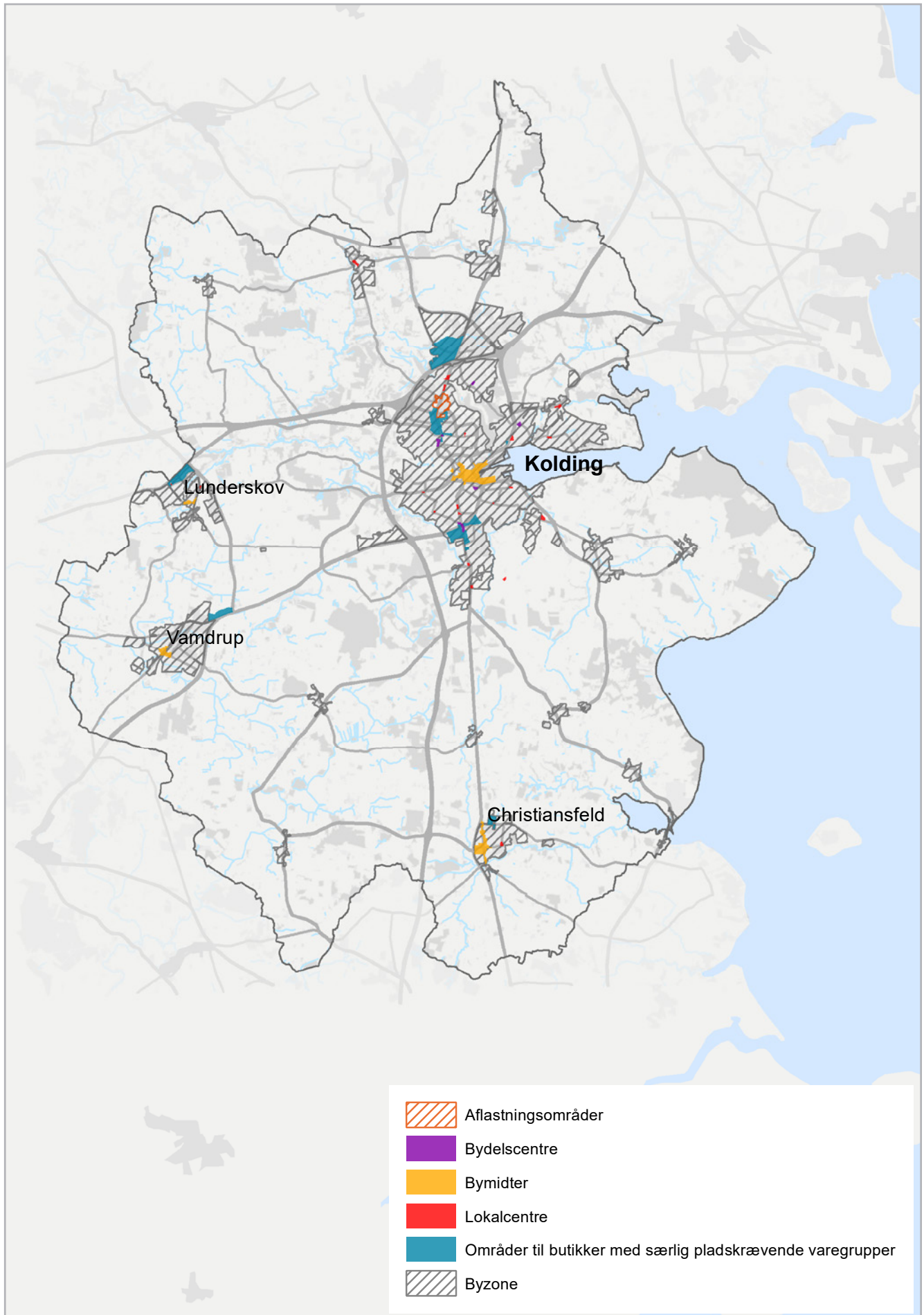
By-del	Lokalcenter	Kom.pl. 2017 <sup>1</sup>	Kommuneplan 2021-2033	
		Udlagt	Udlagt	Restrummelighed
01	Skovparken	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>
03	Enevold Sørensens Vej	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>
03	Jovavej	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
03	Knud Hansens Vej	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
04	Vonsildvej	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
04	Padholm	3.000 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>
05	Petersbjerggård	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>
05	Lyshøj Allé	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
05	Nr. Bjert	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
06	Vester Nebel	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
07	Vejlevej Syd	3.000 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
07	Vejlevej Nord	1.500 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
08	Lykkegårdsvej	1.000 m <sup>2</sup>	-	-
08	Hylkedalvej	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
10	Tvedvej	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	1.900 m <sup>2</sup>
10	Agtrupvej	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
10	Ankerhusvej	3.000 m <sup>2</sup>	-	-
10	Idyl	-	1.600 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>
10	Lindgård	-	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
11	Rolles Møllevej	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
11	Kongsbjerg	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
13	Lindegade	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
<b>Ialt</b>		<b>47.500 m<sup>2</sup></b>	<b>45.500 m<sup>2</sup></b>	<b>22.100 m<sup>2</sup></b>

<sup>1)</sup> Tallene dækker over udlæg (rummelighed) i Kommuneplan 2017, som den blev bekendtgjort, og dermed uden efterfølgende vedtagne tillæg, der omfatter detailhandel.

## Oversigt over aktuell restramme i områder til særligt pladskrævende varegrupper

By-del	Erhvervs-områder	Kom.pl. 2017	Kommuneplan 2021-2033	
		Udlagt	Udlagt	Restrummelighed
01	Vejlevej Øst	40.000 m <sup>2</sup>	40.000 m <sup>2</sup>	23.000 m <sup>2</sup>
02	Vejlevej Vest	60.000 m <sup>2</sup>	60.000 m <sup>2</sup>	36.000 m <sup>2</sup>
03	Mosevej / Sdr. Ringvej	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	6.500 m <sup>2</sup>
04	Gejlhavegård	15.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
04	Industri Syd	50.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	39.000 m <sup>2</sup>
05	Sjællandsvej	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
07	Bramdrup Erhvervspark	50.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	37.500 m <sup>2</sup>
11	Kongsbjerg i Lunderskov	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
12	Koldingvej i Vamdrup	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
13	Christiansfeld Nord	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
<b>Ialt</b>		<b>248.000 m<sup>2</sup></b>	<b>248.000 m<sup>2</sup></b>	<b>177.000 m<sup>2</sup></b>

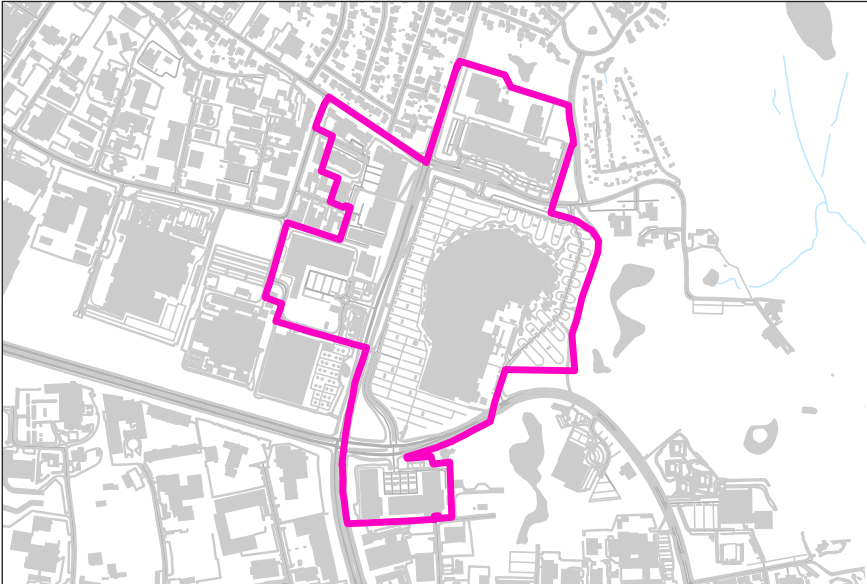




Den overordnede detailhandelsstruktur

## Aflastningsområde ved Kolding Storcenter

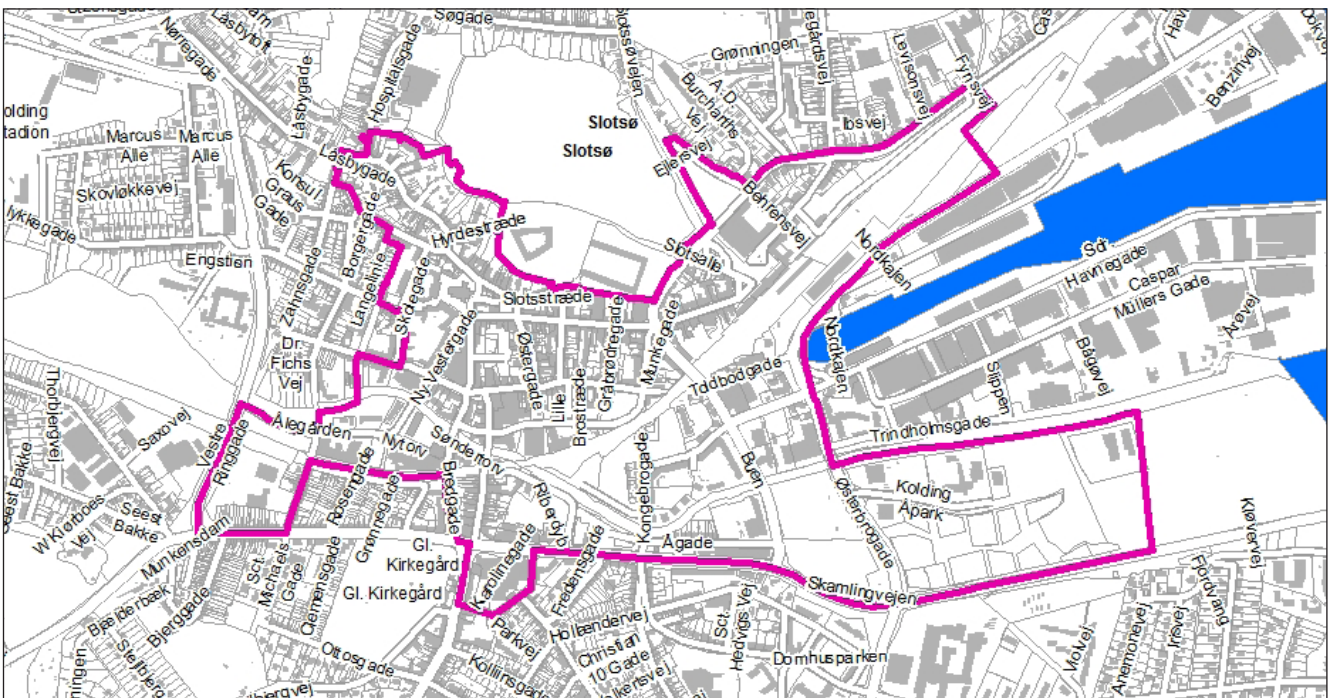
Aflastningsområdet nord for Skovvangen omfatter Kolding Storcenter med ca. 100 butikker - herunder Bilka – samt en del større udvalgsvarbutikker omkring Egtved Allé nord for centeret, ved Skovvangen syd for centret og vest for Vejlevej samt omkring Albuen.



Afgrænsning af aflastningsområde i Kolding Nord

## Kolding Bymidte

Kolding Bymidte har en række styrker i kraft af bymiljøet, men i de senere år har der været nedgang i omsætning, butiksareal og butiksantal. Byrådet ønsker at styrke indsatsen i bymidten, og detailhandel spiller en vigtig rolle i planlægningen. Der skal være gode muligheder for at tilføre bymidten nye butiksfunktioner, således at byen kan være forberedt på nye handelskoncepter, som forbrugerne efterspørger.



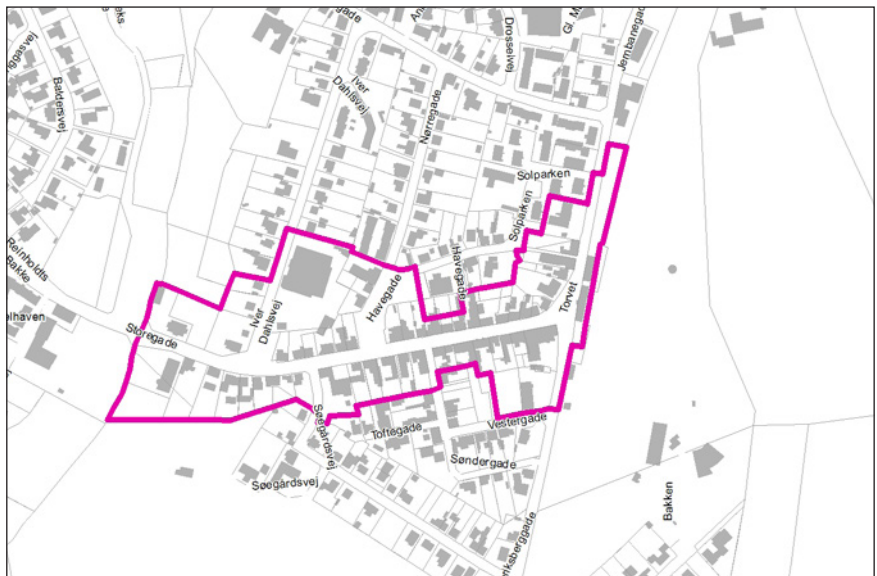
Afgrænsning af Kolding bymidte

## Bymidter i centerbyerne

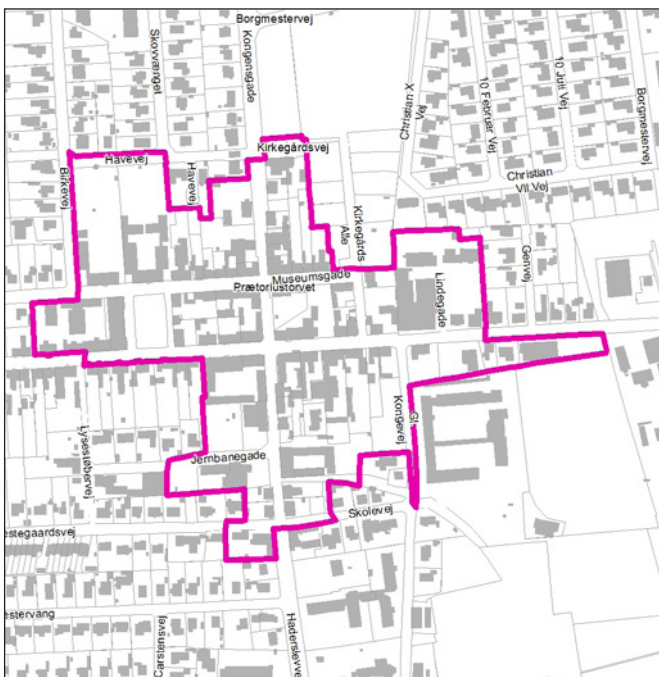
Uden for Kolding har centerbyerne Christiansfeld, Lunderskov og Vamdrup den mest attraktive detailhandel. Her er det målet at optimere den allerede eksisterende detailhandel inden for de aktuelle bymidter.

De store arealrammer skal sikre en løbende tilpasning af butiksstrukturen, således at der åbnes mulighed for at etablere de nyeste koncepter inden for særligt dagligvareområdet. Samtidig tilstræbes det, at væksten afbalanceres i forhold til kundeunderlaget.

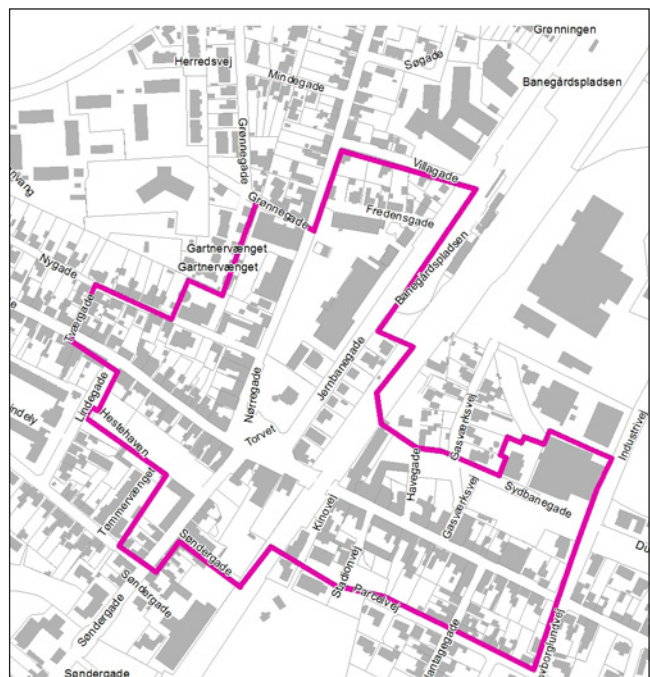
Med den planlagte boligudbygning i de 3 byer forventes en mindre vækst i indbyggertallet, hvilket på sigt vil fremme efterspørgslen på butikker. Christiansfeld og Vamdrup har et relativt veludviklet detailhandelsudbud, mens detailhandelen i Lunderskov i dag fungerer på et relativt begrænset niveau med kun få udvalgsvarerbutikker tilbage.



Afgrænsning af Lunderskov bymidte



Afgrænsning af Christiansfeld bymidte



Afgrænsning af Vamdrup bymidte

## Bydelscentre

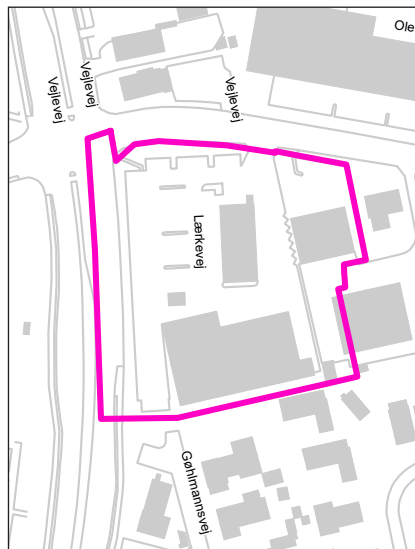
Målet er, at bydelscentrene skal betjene bydelene med blandede butiks- og servicefunktioner, der primært betjener et afgrænset lokalt opland. Der er i Kommuneplan 2021-2033 udpeget 6 bydelscentre, som skaber god lokal forsyning i bydele ved Palme Allé, Sdr. Ringvej/ Mosevej, Gefionvej, Domhusgade, Lærkevej og Centervej.

Der er stor forskel på bydelscentrenes styrkeposition og udviklingsmuligheder. Nogle er stærke og klarer sig godt på både dagligvare- og udvalgsvaresiden, imens andre hovedsagligt dækker dagligvarehandlen.

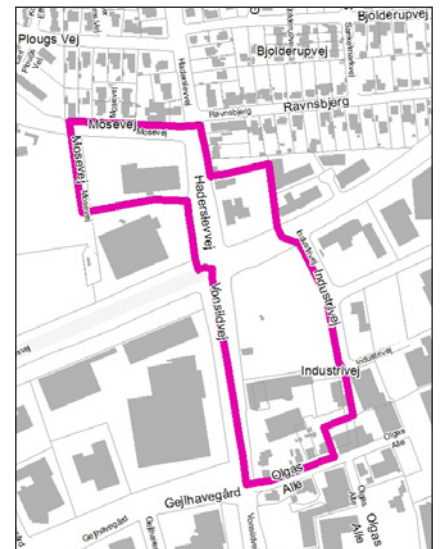
I Kommuneplan 2021-2033 er den samlede arealramme for de aktuelle bydelscentre på 29.000 m<sup>2</sup>. Samlet set er der af denne arealramme udnyttet 20.000 m<sup>2</sup>. Der er således en udbygningsramme på 9.000 m<sup>2</sup>.



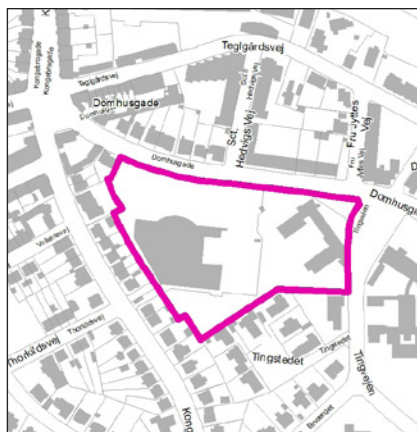
Bydelscenter ved Palme Allé (område 02)



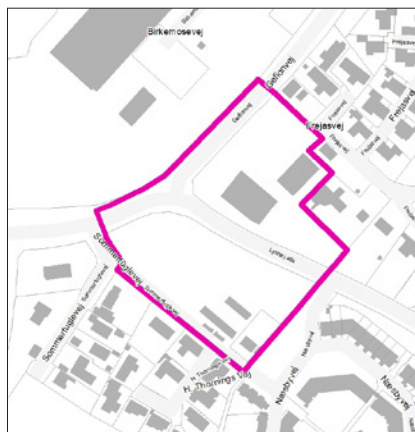
Bydelscenter ved Lærkevej (område 01)



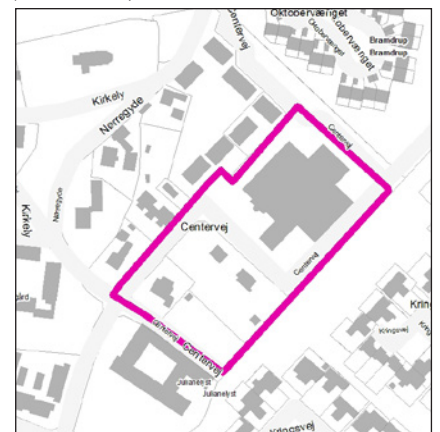
Bydelscenter ved Mosevej / Sdr. Ringvej (område 03)



Bydelscenter ved Domhusgade (område 03)

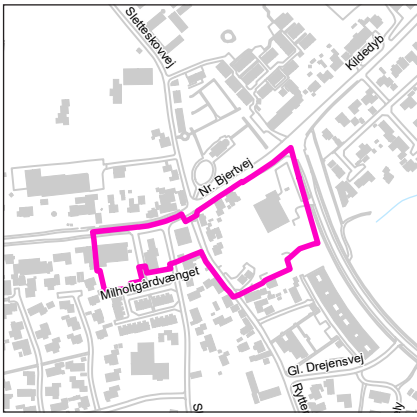


Bydelscenter ved Gefionvej (område 05)

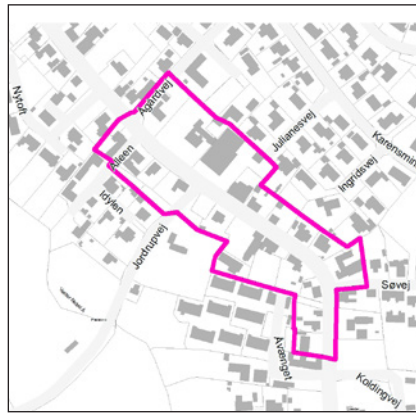


Bydelscenter ved Centervej (område 07)

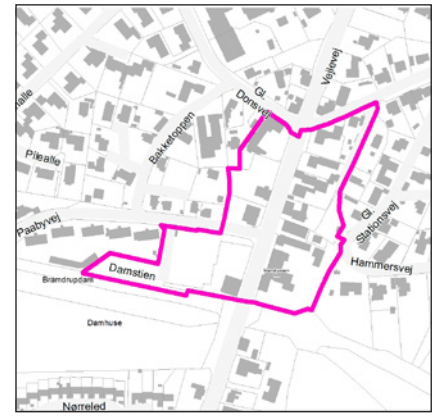




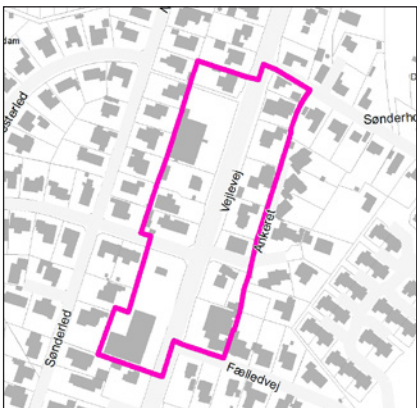
Lokalcenter i Nr. Bjert ( område 05).



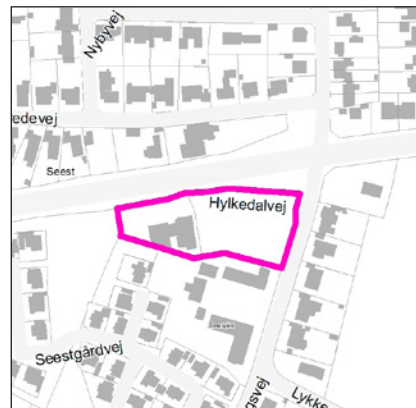
Lokalcenter i Vester Nebel (område 06)



Lokalcenter Vejlevej Nord (område 07)



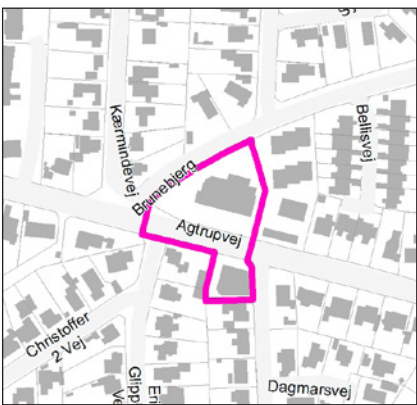
Lokalcenter ved Vejlevej Syd (område 07)



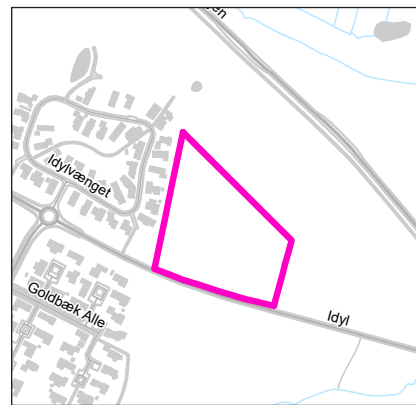
Lokalcenter ved Hylkedalsvej (område 08).



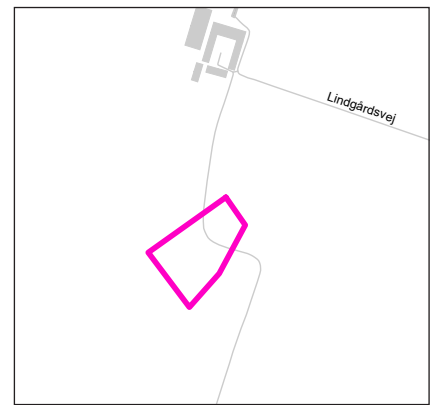
Lokalcenter ved Tvedvej (område 10)



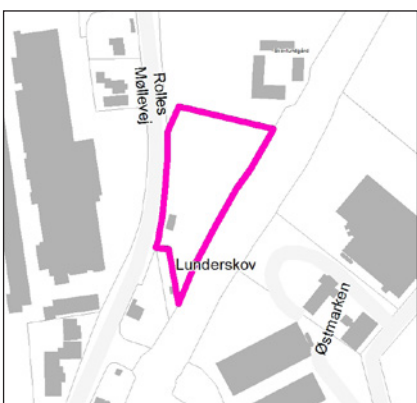
Lokalcenter ved Agtrupvej (område 10)



Lokalcenter ved Idyl (område 10)



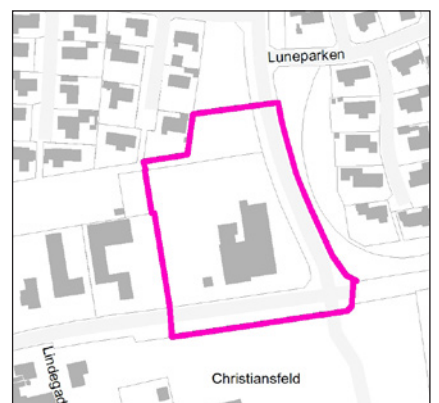
Lokalcenter ved Lindgård (område 10)



Lokalcenter ved Rolles Møllevej (område 11)



Lokalcenter ved Kongsbjerg (område 11)



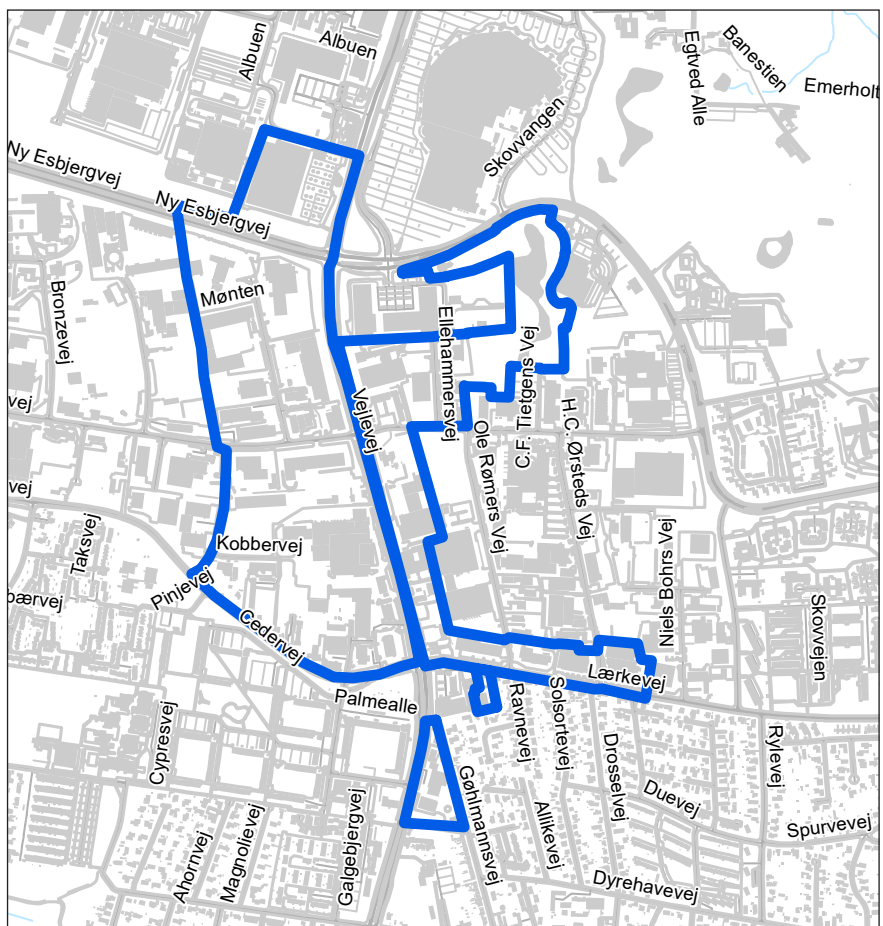
Lokalcenter ved Lindegade i Christiansfeld (område 13)

### Særlig pladskrævende varegrupper

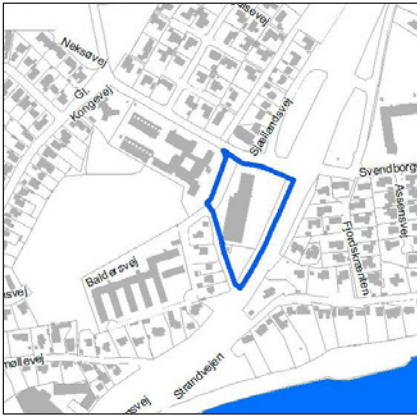
Uden for kommunens centerområder kan der udlægges arealer til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Det er butikstyper, der i kraft af deres størrelse kan være vanskelige at indpasse i centerområderne. Kravet til beliggenhed er ens for alle butikker – stor synlighed og gerne sammen med andre butikker, således at der kan opnås en vis synergi.

Butikker til pladskrævende varegrupper er i Planloven (§ 5n) defineret som butikker, der der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

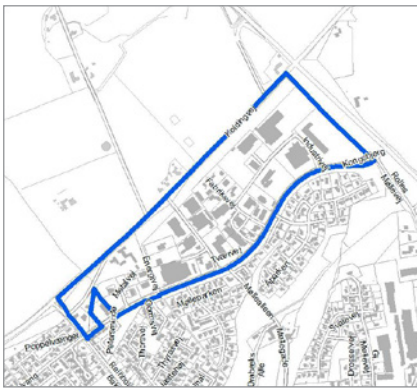
Butikker til pladskrævende varegrupper skal placeres i erhvervsområder med optimal beliggenhed ved det overordnede vejnet. I Kolding byområde er erhvervsområderne øst og vest for Vejlevej, ved Bramdrup Erhvervspark samt ved Sdr. Ringvej og Vonsildvej udlagt til denne form for butikker. I centerbyerne er der udlagt areal i erhvervsområder ved Koldingvej i Vamdrup, ved Allervej i Christiansfeld og ved Kongsbjerg i Lunderskov.



Område omkring Vejlevej i det nordlige Kolding (område 01 og 02)



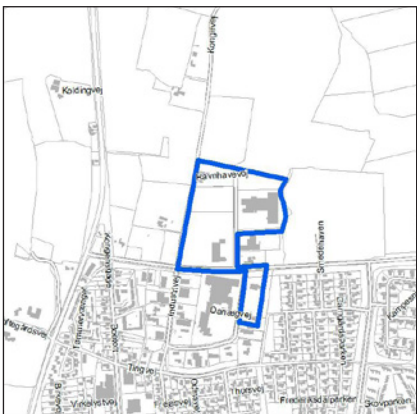
Område ved Sjællandsvej (område 05)



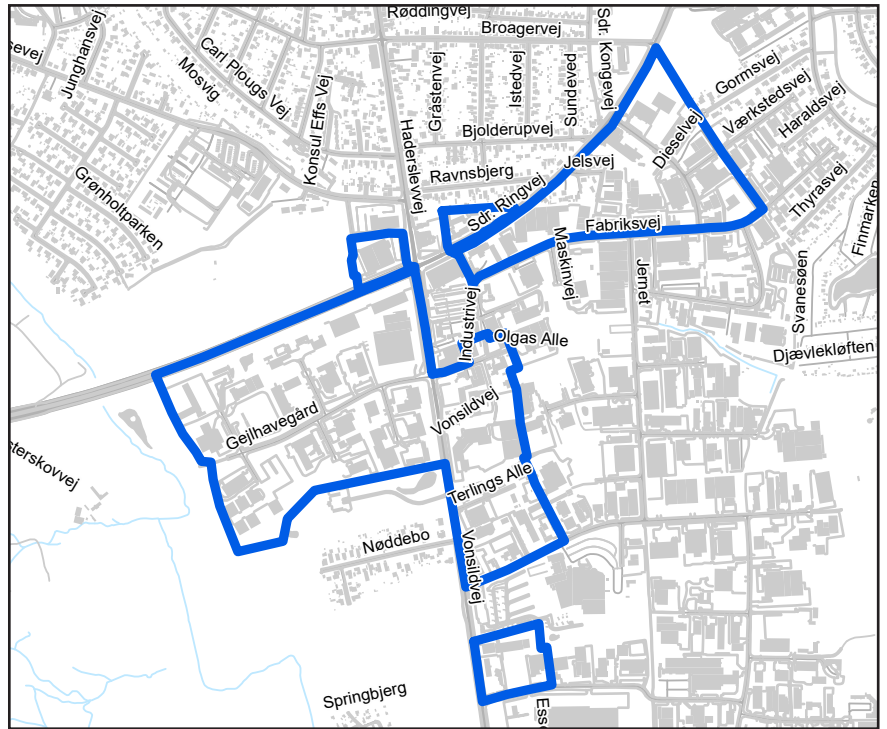
Område ved Kongsbjerg i Lunderskov (område 11)



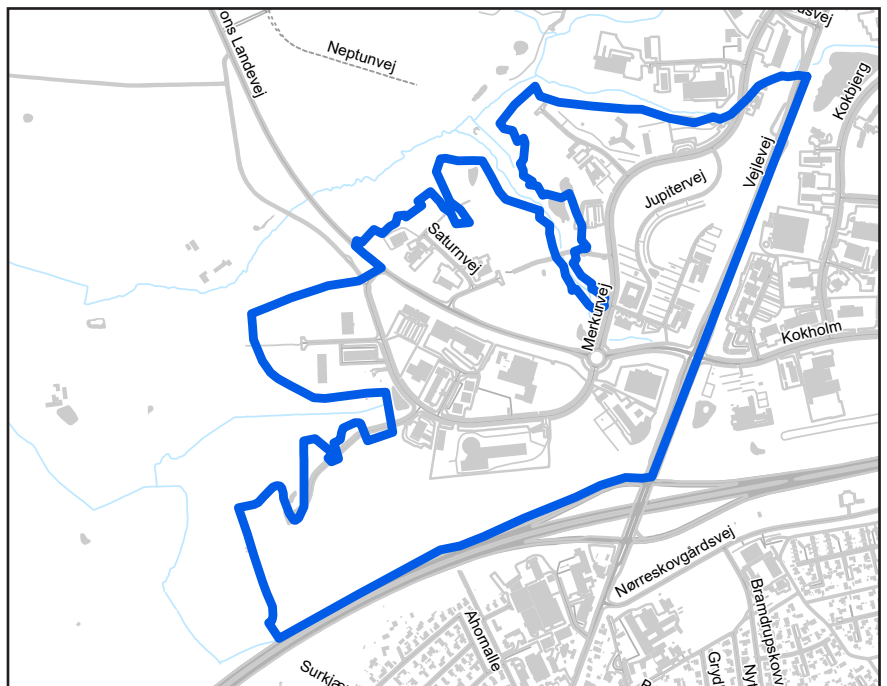
Område omkring Koldingvej ved Børnstrup i Vamdrup (område 12)



Område ved Allervej i det nordlige Christiansfeld (område 13)



Område ved Tankedalsvej, Sdr. Ringvej og Gejlhavgård i det sydlige Kolding (område 03 og 04)



Område ved Vejlevej og Gl. Dons Landevej i det nordlige Kolding (område 07)



## Detailhandelsanalyse

Kolding Kommune fik i 2014-2015 udarbejdet en analyse af detailhandlen. Analysen bidrager med detaljeret viden om detailhandlen i kommunens største byer, som et vigtigt input til kommuneplanen og den fremtidige detailhandelsplanlægning. Målet med analysen har været at skabe et overblik over udviklingstendenserne i detailhandlen inden for de senere år.

De regionale udviklingstendenser påvirker detailhandlen i Kolding Kommune. Den regionale konkurrence, den stigende e-handel og det faldende forbrug i perioden frem til detailhandelsanalysen har haft betydning for detailhandelsudviklingen. Detailhandlen i Kolding Kommune har dog klaret sig bedre igennem lavkonjunkturen end landsgennemsnittet. Ifølge den gennemførte analyse fastholder Kolding Kommune stort set sin markedsandel i et ellers faldende marked.

Med en betydelig udvikling af detailhandlen i de store byer omkring Kolding står Kolding overfor udfordringer med fortsat at tiltrække kunder fra et stort opland. Detailhandlen i Kolding Kommune er begünstiget af befolkningsfremgangen og af, at særligt Kolding Storcenter har en stor betydning for at tiltrække omsætning fra borgere uden for kommunegrænsen. På den anden side har bymidten dog mistet en del af styrken, idet der er sket et fald i antallet af butikker.

Selv om antallet af butikker er reduceret, har det vist sig, at der er få tomme lokaler i Kolding Bymidte i sammenligning med andre lignende byer. Butikkerne er i høj grad erstattet af servicefunktioner som restauranter, små caféer, klinikker osv. Servicefunktionerne i Kolding Bymidte supplerer detailhandlen og spiller en central rolle for bylivet.



Kolding storcenter (Foto: Cowi A/S)

## Handelsbalancen i henhold til detailhandelsanalysen

Detailhandlen under ét er i Kolding Kommune i henhold til detailhandelsanalysen fra 2014-2015 stort set uændret i forhold til omsætningen sammenlignet med 2007. I perioden fra 2006-2013 faldt omsætningen i butikkerne i Kolding Kommune med 4 %. På landsplan har faldet i den samme periode været på 10 %.

Udviklingen i antallet af butikker i Kolding svarer i store træk til udviklingen på landsplan. Opgørelsen i 2015 viser at der i Kolding Kommune findes i alt ca. 455 butikker, hvoraf ca. 85 % ligger i Kolding, ca. 5 % i Vamdrup, ca. 5 % i Christiansfeld og ca. 5 % i de øvrige dele af Kolding Kommune.

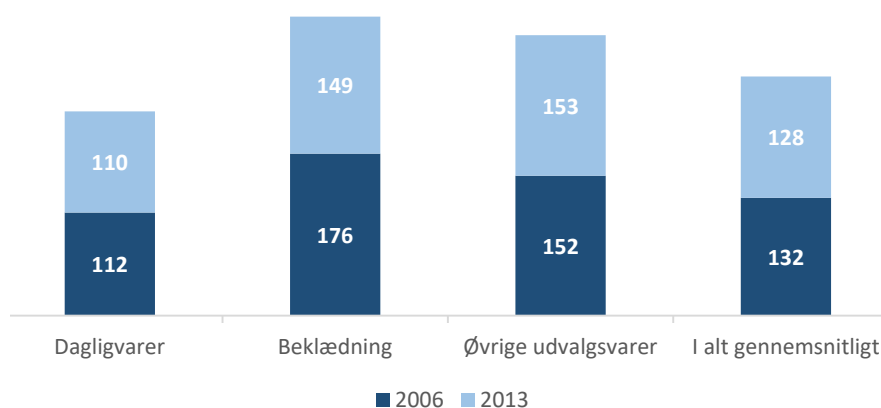
Kortlægningen af omsætningen og forbruget i de fysiske butikker gør det muligt at beregne dækningsgraden for kommunen som helhed og for oplandene med hver deres hovedby. Dækningsgraden er et udtryk for et områdes detailhandelsmæssige styrke. En dækningsgrad over 100 % udtrykker, at der er et handelsoverskud, hvor butikkerne i området omsætter for mere end indbyggerne forbruger. Det betyder, at områdets butikker står stærkt og rækker ud over det lokale opland.

Dækningsgraden for Kolding Kommune som helhed blev for 2013 beregnet til 128 svarende til et handelsoverskud på i størrelsesordenen 1,1 mia. kr. Handelsoverskuddet svarer stort set til handelsoverskuddet i 2007, hvor dækningsgraden blev beregnet til 132. Dækningsgraden i Kolding Kommune dækker over en forskel mellem dagligvarer og udvalgsvarer. I 2015 var dækningsgraden for dagligvarer beregnet til 110, for beklædning til 149 og for øvrige udvalgsvarer til 153.

Detailhandelseanalysen viste desuden, at siden 2007, hvor forbruget toppede, var forbrugerne frem til 2013 tilbageholdende som en konsekvens af den økonomiske krise. Det er især gået ud over udvalgsvarerhandlen, men også dagligvarehandlen er ramt. Det var forventningen til de efterfølgende år, at den økonomiske krise fortsat ville have stor betydning for udviklingen i forbruget. Siden 2007 var omsætningen

### Dækningsgrad fordelt på varegrupper

Kilde: Detailhandelsanalyse 2015 for Kolding Kommune



Dækningsgrad for hovedvaregrupperne - Internethandlen er trukket ud af forbruget ved beregning af dækningsgrader

### FAKTA:

#### Brancheglidning

Planloven skærpede i 2007 bestemmelserne for butikker til "særlig pladskrævende varegrupper". Det betød, at mange varegrupper ikke længere kunne defineres som pladskrævende.

I de senere år er der sket en kraftig brancheglidning mellem butikstyperne inden for udvalgsvarerområdet og inden for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

De allerstørste udvalgsvarerbutikker vil i mindre udstrækning have brug for at ligge sammen med andre butikker, men deres krav til synlighed og tilgængelighed med bil og offentlige transportmidler vil være stigende.

Nye udstillingskoncepter, rationel håndtering af varer og lignende betyder, at mange af de ordinære typer detailhandelsbutikker har behov for større og større areal. Disse butikstyper vil vanskeligt kunne indpasses i den centrale bydel i Kolding, hvor bygningsvolumener og trafikstruktur ikke er gearret til det.

Nogle butikskoncepter kan være svære at passe ind i den generelle centerstruktur, hvor der skelnes mellem dagligvarebutikker, udvalgsvarerbutikker og butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper. Det gælder f.eks. butikker med visse former for byggeartikler, tilbehør til biler og både, særlige former for sportsudstyr samt diverse foder og tilbehør til dyr.

Med ændring af planloven i 2017 blev regulering i forhold til listen over butikstyper inden for pladskrævende varegrupper gjort mere fleksibel, så den ikke længere betragtes som udtømmende.

i handlen med tøj og andre beklædningsvarer frem til detailhandelsanalysens opgørelse faldet med ca. 25-30 %, omsætningen i øvrige udvalgsvarer var faldet med ca. 10-15 %. For dagligvarer var omsætningen faldet med ca. 5-10 %.

### **Særlig analyse for udvidelse af aflastningsområde**

Den ændrede planlov i 2017 muliggjorde, at der kan udlægges nye aflastningsområder, og at eksisterende kan udvides, hvis der er et tilstrækkeligt kundegrundlag. Samtidigt blev det gjort muligt at der etableres udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m<sup>2</sup>.

Kolding Kommune fik i 2018 udarbejdet en analyse af detailhandlen i forbindelse med planlægning for udvidelse af aflastningsområdet i nordlig del af Kolding by. Analysen bidrog med vigtige oplysninger om kundeopland og konkurrencepåvirkning for at give dels en status for den daværende situation i markedet og den daværende planlægning, samt for en fremskrivning af de nævnte parametre. Analysen blev samtidig foretaget for at afveje en mulig udvidelse samt redegøre fyldestgørende for den ønskede udvidelse i henhold til planlovens redegørelsekrav for detailhandelsplanlægning.

Planlægning viste at ved en udvidelse af aflastningsområdet vil Kolding bys position som handelsby blive yderligere styrket, idet der vil blive mulighed for at skabe plads til butikskoncepter, der ikke tidligere har haft mulighed for at etablere sig i kommunen og ikke pladsmæssigt kan indpasses i Kolding bymidte.

Kolding er et regionalt handelscentrum. Den regionale konkurrence, den stigende e-handel og det faldende forbrug i perioden frem til detailhandelsanalysen har haft betydning for detailhandelsudviklingen. Detailhandlen i Kolding Kommune har dog klaret sig bedre igennem lavkonjunkturen end landsgennemsnittet. Ifølge den gennemførte detailhandelsanalyse fra 2014-2015 har Kolding kommune stort set fastholdt sin markedsandel i et ellers faldende marked. Selv om antallet af butikker i bymidten er reduceret i takt med krisen, har det vist sig, at der er få tomme lokaler i Kolding Bymidte i sammenligning med andre lignende byer. I det omfang butikkerne er lukket, er de stort set blevet erstattet af servicefunktioner som restauranter, små caféer, klinikker osv. Servicefunktionerne i Kolding Bymidte supplerer således detailhandlen og spiller derfor en central rolle for bylivet.

Detailhandlen i Kolding kommune er begunstiget af en befolkningsfremgang og af, at særligt Kolding Storcenter har en stor betydning for at tiltrække omsætning fra borgere uden for kommunegrænsen. Det er et målet, at Kolding bymidte og Kolding Storcenter i gensidig synergi skal medvirke til at styrke Kolding som et handelsmæssigt kraftcenter.

Det må forventes, at nye udvalgswarebutikker i Kolding Storcenter primært vil konkurrere med beklædningsbutikkerne i Kolding bymidte og i mindre grad med de små specialbutikker, som er en af bymidtens styrkepositioner. De faktiske effekter vil i høj grad afhænge af, hvilke

---

konkrete butikstyper, brancher og butiksstørrelser der bliver etableret i aflastningsområderne. Hvis der etableres butikker, der ikke er i direkte konkurrence med butikkerne i Kolding bymidte, vil det have mindre konsekvenser for bymidten. Det er vanskeligt at præcisere hvilke konceptbutikker, der konkret skal etableres i aflastningsområdet. Men med en mindste butiksstørrelse på mellem 600 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup> er det hensigten at målrette planlægningen mod etablering af store nye butikskoncepter, som ikke kan indpasses i Kolding bymidte. Samtidig fastsættes en maksimal butiksstørrelse på mellem 5.000 m<sup>2</sup> og 15.000 m<sup>2</sup>.

#### *Omsætning i eksisterende detailhandel*

Redegørelsen til udvidelse af aflastningsområdet omfattede en fremskrivning af de lidt ældre tal fra detailhandelsanalysen i 2014-2015. Detailhandelsomsætningen blev fremskrevet til tal for 2017, og tallene belyses nærmere i det følgende.

Dagligvarehandlen i Kolding er decentral. Dagligvarehandlen i Kolding Kommune vurderes at have omsat for i alt ca. 2.575 mio. kr. i 2017. I den nordlige del af Kolding by er aflastningsområdet med Bilka uden tvivl tyngdepunktet inden for dagligvarer.

Udvalgsvarehandlen i Kolding er koncentreret i Kolding bymidte og i aflastningsområdet. Udvalgsvarehandlen i Kolding by vurderes at have omsat for i alt 2.575 mio. kr. i 2017. De mindre butikker, herunder beklædningsbutikkerne er koncentreret i bymidten og Kolding Storcenter, mens store udvalgsvarebutikker og butikkerne med særligt pladskrævende varegrupper mestendels ligger i aflastningsområdet.

I 2017 er den samlede omsætning i Kolding Kommune beregnet til ca. 5,2 mia. kr. ved en opskrivning af omsætningen på godt 5 mia. kr. i 2013. Dagligvareomsætningen udgør ca. 50 % af omsætningen. Fordelingen af omsætningerne inden for de enkelte områder fremgår af tabellerne på modsatte side, hvor omsætningstallene fra detailhandelsanalysen i 2014-2015 også gengives.

Ovenstående er den sammenfattende vurdering og de politiske afvejninger i forhold til udvidelsen af aflastningsområdet i 2019, samt nøgletal i forbindelse med planlægningen. I den samlede redegørelse i forbindelse med udvidelsen kan læses yderligere om følgende forhold:

- omfang af behov for yderligere detailhandel,
- tilgængeligheden for de forskellige trafikarter,
- påvirkning af bymiljøet ved udvidelsen af aflastningsområdet,
- redegørelse for kundeopland og -grundlag,
- påvirkning af konkurrencen,
- effekter for den eksisterende dagligvare- og udvalgsvarehandel, samt oplandseffekt i forhold til nabokommuner.

**Omsætning i den eksisterende detailhandel i 2013**

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt	
	Mio. kr.	Mio. kr.	Mio. kr.	Mio. kr.	Mio. kr.	Andel af samlet omsætning
Kolding centrale bydel (med bymidte)	271	467	207	260	738	14,6%
Kolding nordlige bydel (med aflastningsområdet)	667	1.382	497	885	2.049	40,5%
Lunderskov	92	*	-	*	92	1,8%
Vamdrup	152	48	11	37	201	4,0%
Christiansfeld	196	*	*	13	209	4,1%
Kolding Kommune i øvrigt	1.135	637	16	621	1.772	35,0%
<b>I alt</b>	<b>2.513</b>	<b>2.547</b>	<b>731</b>	<b>1.816</b>	<b>5.060</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1)</sup> Omsætningen er anonymiseret pga. for få butikker i oplandet.

**Omsætning i den eksisterende detailhandel i 2017 (fremskrevet)**

	Dagligvarer	Udvalgsvarer			Detailhandel i alt	
	Mio. kr.	Mio. kr.			Mio. kr.	Andel af samlet omsætning
Kolding centrale bydel (med bymidte)	278	476			754	14,5%
Kolding nordlige bydel (med aflastningsområdet)	684	1.418			2.101	40,4%
Lunderskov	94				94	1,8%
Vamdrup	156	50			205	3,9%
Christiansfeld	201	14			215	4,1%
Kolding Kommune i øvrigt	1.163	660			1.832	35,2%
<b>I alt</b>	<b>2.575</b>	<b>2.626</b>			<b>5.201</b>	<b>100,0%</b>

---

# ÅBEN LAND

## Landbrug

Landbrugsjord er en begrænset ressource til fødevarer- og energi-produktion, og derfor er det vigtigt i videst muligt omfang at sikre den værdifulde landbrugsjord mod anden anvendelse. Det overordnede formål med de særligt værdifulde landbrugsområder er derfor at udpege arealer, der fastholdes til landbrugsformål for at sikre produktionen af:

- afgrøder, herunder specialafgrøder under hensyntagen til bl.a. jordbund, arrondering, vanding og klima.
- husdyr under hensyntagen til mulighed for forsyning og afsætning af foder, energi og gødning m.v.

Ved kommuneplanrevisionen i 2017 blev der, i sammenhæng med revision af kommuneplanens naturudpegninger, foretaget en konsekvensrettelse af de særligt værdifulde landbrugsområder. Som en del af metoden til udpegning af SVL, har naturudpegninger således været en særlig interesseafvejning.

Der er ikke foretaget ændringer i udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder i kommuneplan 2021-2033.

Kolding Kommune har i tidligere, som en del af den fælles kommuneplan for trekantområdet, haft en retningslinje for husdyrbrug og en retningslinje for udflytning af driftsbygninger. Disse to retningslinjer udgår helt i Kommuneplan 2021-2033 for Kolding Kommune. Det er vurderet, at de hensyn der blev varetaget med retningslinjerne, nu varetages via husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen og planlovens landzonebestemmelser. Retningslinjerne er derfor vurderet overflødige i forhold til sagsbehandlingen.

---

## Skovrejsning

Kolding Kommune ønsker at fremme skovrejsning for at forbedre miljøet og livsbetingelserne for borgere, dyr og planter. Der er i kommuneplanen udpeget områder til skovrejsning ud fra fem hovedformål:

- Behov for grundvandsbeskyttelse og beskyttelse af særlige drikkevandsområder samt lokal beskyttelse af almene vandværkers bevaringsværdige kildepladser.
- Fremme af bynære, friluftsmæssige kvaliteter.
- Mulighed for at styrke og skabe vigtige økologiske forbindelser.
- Mulighed for at understøtte vandplanernes målsætninger, hvor blandt andet skovrejsning i oplande til følsomme fjorde og søer vil kunne mindske udvaskningen af næringsstoffer.
- Mulighed for at binde mere CO<sub>2</sub>.

Ved tidligere kommuneplanrevisioner har Kolding Kommune modtaget ønsker til ændringer af arealudpegningerne for skovrejsning, i forbindelse med indkald af ideer og forslag.

I forbindelse med kommuneplanrevisionerne i 2009 og 2013 blev der udpeget en række nye skovrejsningsområder og i 2017 blev udpeget yderligere et område ved Trudsbro Kildeplads, med det hovedformål at beskytte drikkevandsinteresser. Som følge af en åbenhed overfor også at foretage ændringer i skovrejsningsudpegningerne i kommuneplan 2021-2033, omfattede Planstrategi 2019 en udmelding om, at temaet kunne indgå i den efterfølgende revision af kommuneplanen.

Tidligere ordninger indebar, at private lodsejere kunne ansøge om særligt tilskud til etablering af skov, forudsat at deres arealer var beliggende inden for udpegede skovrejsningsområder. Det er ikke tilfældet længere, i det tilsagn om tilskud ikke længere er afhængigt af at området er udpeget som et område hvor skovrejsning er ønsket. Der kan således ansøges om tilskud både inden for udpegede og neutrale områder. Udpegning af skovrejsningsområder forhindrer ikke, at området fortsat kan anvendes som hidtil, og der er heller ikke nogen pligt til at plante skov.

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplan 2021-2033 har Kolding Kommune ikke modtaget ønsker til udpegning af nye skovrejsningsområder. Skovrejsning kan være med til at beskytte indvindingsområder til drikkevand. Derfor vil det være hensigtsmæssigt at se skovrejsning som et middel til grundvandsbeskyttelse. Skove og skovrejsning er samtidig et væsentligt element i landskabernes karakter og værdier. Den igangværende landskabskortlægning for Kolding Kommune vil derfor udgøre en vigtig del af grundlaget for en samlet analyse af hvor skovrejsning er henholdsvis ønsket og uønsket.

Forud for en revision af kommunens udpegninger vedrørende skovrejsning, skal der foretages en analyse og afvejning i forhold til forskellige interesser. Der er derfor ikke foretaget ændringer i udpegningerne af skovrejsningsområder eller områder med skovrejsning uønsket i Kommuneplan 2021-2033 for Kolding Kommune. Retningslinjer for udpegningerne kan ses i den fælles kommuneplan for Trekantområdet. De udpegede områder kan ses på kortbilag 4.



## Natur og Grønt Danmarkskort

Kolding Kommunes udpegninger i det Grønne Danmarkskort – Natur, Potentiel Natur og Økologiske Forbindelser – blev allerede ved sidste kommuneplanrevison i 2016 udsat for en betydelig opkvalificering, så der er sikret en god overensstemmelse mellem udpegningernes definitioner og de faktiske arealudpegninger. Ændringer af udpegningerne i Kommuneplan 2021 er derfor i høj grad ajourføringer, som rummer følgende ændringer fra Kommuneplan 2017 til Kommuneplan 2021:

### Natur

Ajourføring ved opdatering med § 3-registreret natur samt fredskov.

### Natura 2000-områder

I perioden har staten udpeget yderligere Natura 2000-områder: Stenderup Nørreskov, Midtskov og Sønderskov er udpeget i tilknytning til Lillebælt (Stenderup Sønderskov er udpeget som fuglebeskyttelsesområde). Desuden er Fovslet Skov udpeget lige vest for den allerede udpegede Svanemosen. Dermed er alle Natura 2000-områder på land medtaget i Kolding Kommunes udpegning af Grønt Danmarkskort som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

### Potentiel Natur

Temaet er gennemgået for sammenfald med intensivt dyrkede markflader, ejet af eller i nærheden af større husdyrbrug, afledt af anbefalinger fra Lokalt Naturråd Trekantområdet og Byrådets beslutninger i forlængelse heraf. På den baggrund er der taget 218 hektar ud af det hidtidige tema. Der er ikke foretaget yderligere ændringer i temaet.

### Økologiske Forbindelser og Potentielle Økologiske Forbindelser

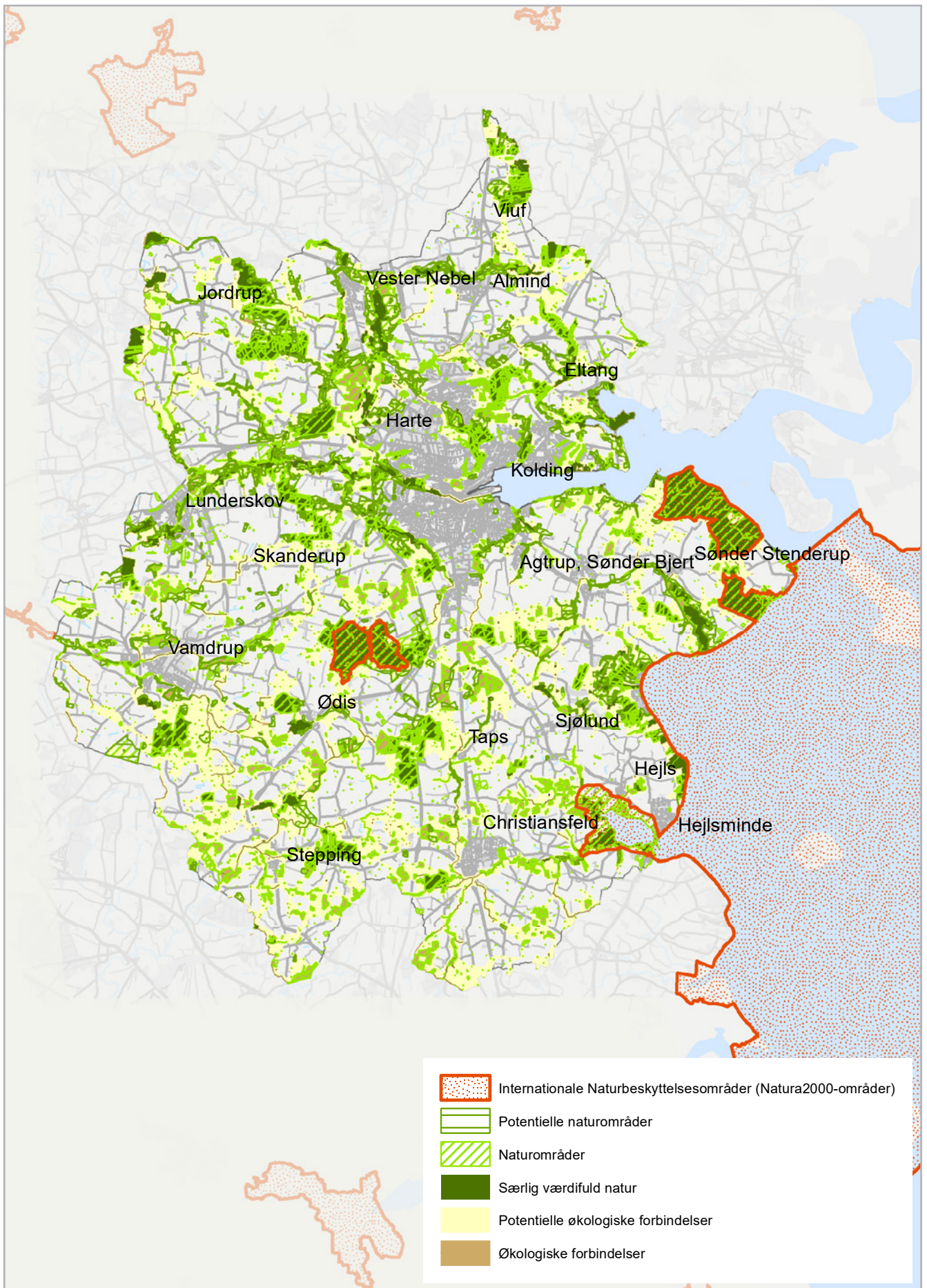
Temaerne er bibeholdt som hidtidigt, da det er vurderet, at udpegningerne stadig er relevante og tilstrækkelige i deres nuværende form - også efter revision af Natur.

### Grønt Danmarkskorts sammenhæng med nabokommuner

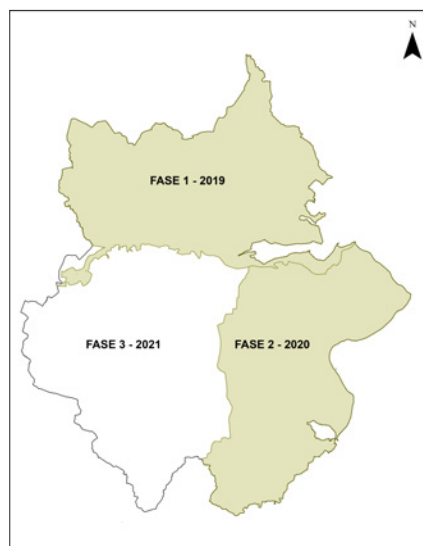
Naturudpegninger, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser er sammenholdt med de tilsvarende temaer i nabokommunerne. Der er fundet god sammenhæng med begge temaer på tværs af kommunegrænsen op mod alle kommuner.

	Kommuneplan 2017	Kommuneplan 2021	Ændring	Procentvis ændring
Areal med <b>Natur</b> (ikke Potentiel natur)	9.227 ha	9.890 ha	+ 663 ha	+ 7,2 %
Areal med <b>Potentiel natur</b>	3.251 ha	2.747 ha	- 504 ha	- 15,5 %
<b>Natura 2000-områder</b>	673 ha	1.778 ha	+ 1.105 ha	+ 164 %
Areal med <b>Økologiske forbindelser</b>	8.924 ha	8.924 ha	-	-
Areal med <b>Potentielle økologiske forbindelser</b>	15.801 ha	15.801 ha	-	-

Skematisk opgørelse over arealændringer i kommuneplanens naturudpegninger.



Oversigtskort over arealudpegningerne i det grønne danmarkskort.



Figuren viser etaperne i Kolding Kommunes landskabskortlægning.

## Landskab og geologi

Landskabet med dets geologi og terrænformer, kulturskabte strukturer, natur og visuelle kvaliteter er vigtige for befolkningens friluftsliv, for kulturelle og rekreative oplevelser.

Kolding Kommune er i gang med at gennemføre en kortlægning af kommunens landskaber efter landskabskaraktermetoden. Analysen udføres i tre etaper, hvoraf to er gennemført i henholdsvis 2019 og 2020. Den sidste etape forventes gennemført i 2021.

Kolding Kommunes udpegninger af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber er derfor revideret på baggrund af landskabskarakterkortlægningen i de områder, der er kortlagt i de første to etaper. For den del af kommunen som endnu ikke er kortlagt, videreføres de tidligere landskabsudpegninger, som oprindeligt er foretaget af amterne. Revisionen har medført, at tidligere udpegede arealer tages ud, mens nye arealer udpeges andre steder. Samlet set medfører revisionen, at der udpeges ca. 800 ha mere end i den gældende kommuneplan.

Når den sidste etape af landskabskortlægningen er gennemført, forventes landskabsudpegningerne revideret for dette sidste område, ved udarbejdelsen af et kommuneplantillæg.

Den nationale interesse i kommuneplanlægningen er ændret fra uforstyrrede landskaber til større sammenhængende landskaber.

Kolding Kommune har ikke tidligere udpeget større sammenhængende landskaber. I kommuneplanrevisionen i 2017 blev den tidligere udpegning af to kystnære, uforstyrrede landskaber med et samlet areal på ca. 4000 ha videreført.

På baggrund af den igangværende landskabskortlægning udpeger Kolding Kommune i kommuneplan 2021-2033 større sammenhængende landskaber. De større sammenhængende landskaber omfatter alle bevaringsværdige landskaber, samt landskaber med særlige udsigtsforhold og landskaber der binder bevaringsværdige landskaber sammen eller har potentiale til at udvikle sig til bevaringsværdige landskaber. Den nye udpegning omfatter samlet et areal på ca. 20.000 ha.

Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder rummer landskabsformer, som i særlig grad vidner om Danmarks dannelse i løbet af istiden. Disse områder skal beskyttes mod indgreb, der varigt ændrer landskabet, eller som slører de karakteristiske træk.

Udpegningen af de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder er ikke ændret i kommuneplan 2021-2033.

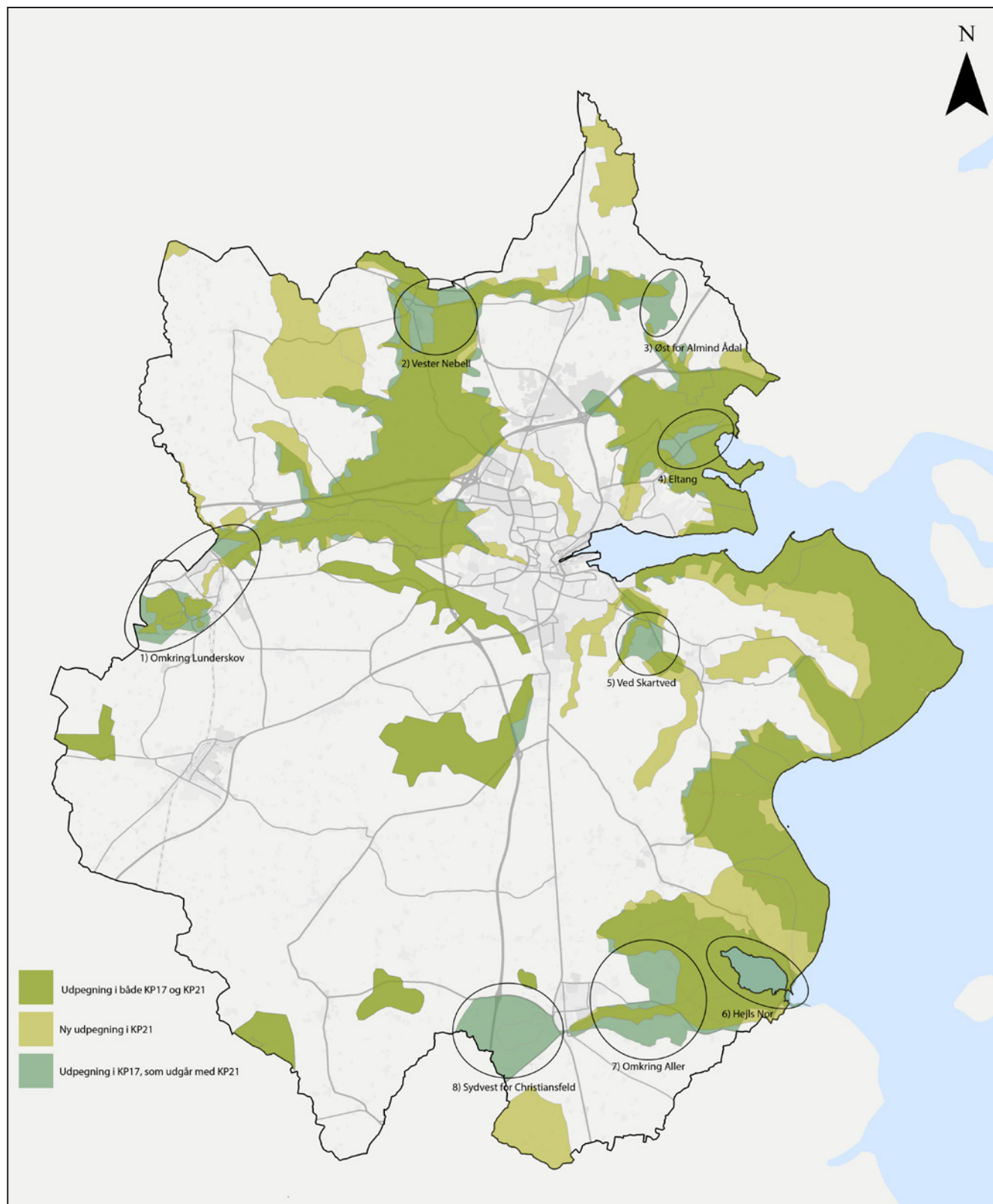
Retningslinjer for særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder, bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber kan ses i den fælles kommuneplan for Trekantområdet.

De udpegede områder kan ses på kortbilag 9.

## Redegørelse for arealer hvor udpegning af bevaringsværdigt landskab er reduceret væsentligt

I forbindelse med dialog om kommuneplanforslaget har staten udbedt sig en redegørelse for kommunens reviderede udpegninger af bevaringsværdigt landskaber og større sammenhængende landskaber, med fokus på de arealer hvor udpegningen i planforslaget er reduceret væsentligt i forhold til tidligere udpegninger. Det blev i dialogen, at redegørelsen skal omfatte følgende områder, der også fremgår af nedenstående kort:

1) Omkring Lunderskov, 2) Vester Nebel, 3) Øst for Almind Ådal, 4) Ved Eltang, 5) Ved Skartved, 6) Hejls Nor, 7) Omkring Aller, 8) Sydvest for Christiansfeld.



Oversigtskort over ændringer i udpegningen af bevaringsværdige landskaber fra Kommuneplan 2017 til Kommuneplan 2021.

### 1) Omkring Lunderskov

Det bevaringsværdige landskab omkring Lunderskov er omfattet af karakterområde 10 – Kolding Ådal i den igangværende landskabsskortlægning. Kolding Ådal har et langt og bugtet forløb på tværs af kommunen mellem Lunderskov og Kolding Fjord. Dallandskabet er alle steder præget af høje dalsider og en flad dalbund, der er smal mod vest og bred mod øst. Dalsiderne er præget af små og store erosionsskløfter, der skaber et kuperet terræn.

De kulturbetingede karaktertræk er sammensat af afgræssede enge, dyrkede marker, skov og mose, spredt beliggende gårde samt stationsbyen Ejstrup. Det giver landskabet et sammensat udtryk, men dog en overvejende naturpræget karakter, hvor især enge, overdrev og spredt bevoksning kendetegner landskabet.

Landskabet opleves generelt med varierende udsigter på langs af dalen, der begrænses helt eller delvist af den spredte bevoksning samt dalens bugtede forløb og høje dalsider. Nogle steder har dalen en meget lukket karakter, mens den andre steder opleves i samspil med det omgivende landskab.

En jernbane forløber på en dæmning gennem hele dalen, men den tilfører kun en mindre teknisk påvirkning af landskabet.

Den østlige og vestlige del af dalen er afgrænset som delområder, hvor karakteren er anderledes.

#### Delområde 10-3, Lunderskov Mose- og Bylandskab

I den vestlige del af det afgrænsede landskabsområde løber Kolding Ådal gennem Lunderskov. Dette delområde omfatter den moseprægede dalstrækning i Lunderskov mellem Reinholdts Bakke/Storegade/Søgårdsvej og Sortebjergvej. Området er afgrænset som delområde på grund af den bymæssige og moseprægede karakter.

Dallandskabet er på denne strækning præget af en bred, bugtet dalbund, der udfyldes af Dollerup Mose. Dalsiderne er lave og bebyggede og indrammer det irregulære moseområde.

Landskabets naturprægede karakter er især defineret af et stort moseområde, der nogle steder er præget af tæt bevoksning og andre steder har en lysåben karakter, samt eng. Dermed er landskabets rumlige og visuelle karakter præget af overgange mellem det åbne og det lukkede. Drabæks Mølleå forløber på tværs af området, men herudover er der i området søer og kanaler, der bidrager til landskabets karakter. Den omgivende bebyggelse har varierende synlighed på grund af områdets stedvist meget bevoksede karakter, men landskabet har en generel bymæssig prægning.

#### Delområde 10-4, Dollerup Sø og Mose.

Den vestligste del af det afgrænsede landskabsområde Kolding Ådal omfatter landskabet lige vest for Lunderskov, som er afgrænset som delområde. Her er landskabet præget af sø og mose, og dalkarakteren er ikke særlig udpræget. Dermed adskiller området sig fra det øvrige landskabsområde.

Delområdet omfatter to store terrænlavninger og et mellemliggende bakke drag, der rejser sig ca. 20 meter og rumligt adskiller den nordlige og sydlige del. Sortebjerg ligger som en lille bakkeknold i den østlige del af området.

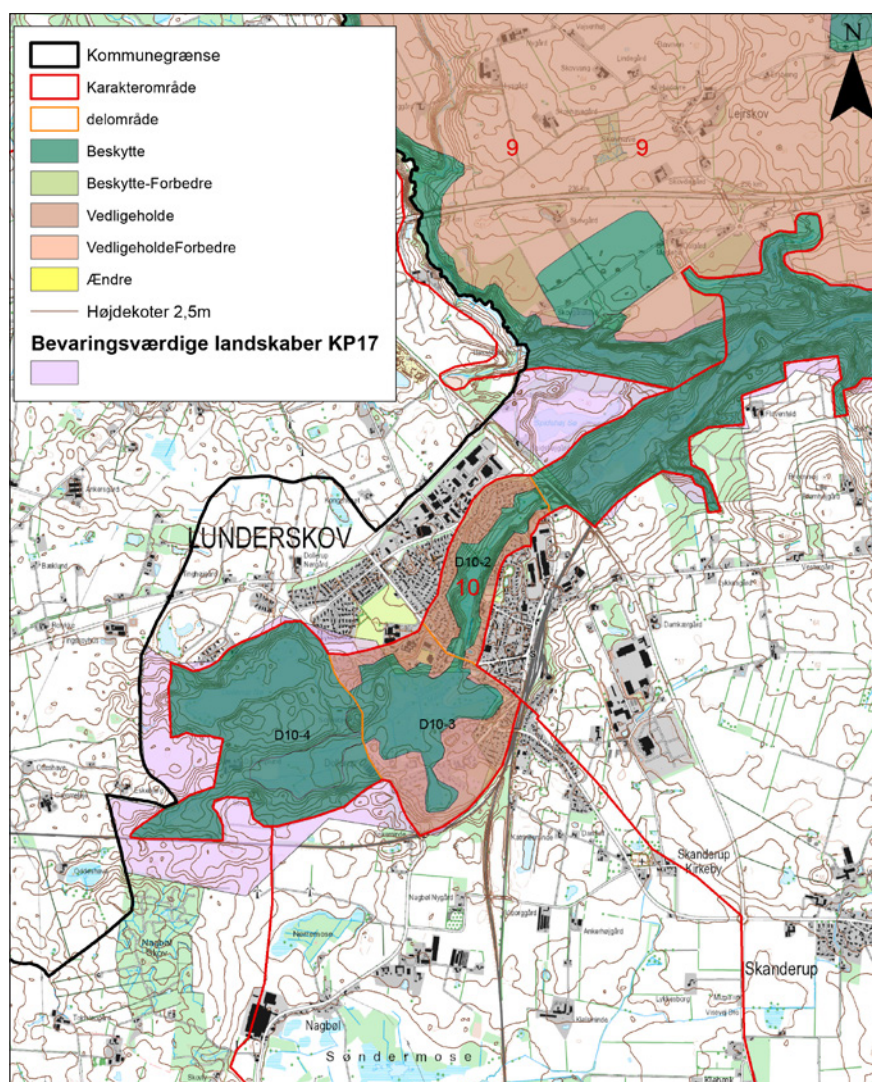
Den nordlige terrænlavning indeholder Dollerup Sø, og den sydlige terrænlavning indeholder et lavbundsområde med eng, der mod øst har forbindelse til Dollerup Mose. Omkring hhv. sø og eng er landskabet præget af dyrkede marker og enkelte gårde, der ligger frit i landskabet oven for det skrånende terræn omkring hhv. sø og eng.

Sortebjerg er dækket af egekrat, og er på toppen indrettet med borde og bænke og fungerer som et udsigtspunkt.

Landskabet har en meget åben karakter, der generelt ikke er påvirket af tekniske anlæg. Mod øst er udsigterne over landskabet i nogen grad præget af den bymæssige bebyggelse i Lunderskov, og jernbanens forløb fornemmes mod syd.

Da karakterområdet består af en markant ådal, samt de lavninger der er beskrevet i delområde 10-4, er karakterområdet primært afgrænset på baggrund af terrænforhold, efter konkret besigtigelse. Det er samtidig vurderet, at det bevaringsværdige landskab i området knytter sig til landskabsværdierne i dette karakterområde, og ikke fortsætter på tværs af områdegrensen. Særligt vedrørende arealet nordøst for Lunderskov omkring Spidshøj Sø kan nævnes, at området ikke er synligt fra de omgivende veje, og at søen er opstået omkring år 2000 i forbindelse med råstofgravning lige oven for ådalen.

Afgrænsningen af det bevaringsværdige landskab er derfor i store træk tilpasset afgrænsningen af karakterområdet. Dog omfatter karakterområdet også arealer, der ikke er udpeget som bevaringsværdige. Det drejer sig om arealer hvor bymæssig bebyggelse breder sig ned over dalskrænterne, og derved påvirker landskabets visuelle karakter og tilstand, så det ikke vurderes bevaringsværdigt.



Kort over målsætninger for landskabet omkring Lunderskov. Områder med målsætningen "Beskytte", som er markeret med mørkegrøn farve, er udpeget som bevaringsværdige.

## 2) Vester Nebel

Vester Nebel er beliggende i karakterområde 8 i Kolding Kommunes landskabskarakterkortlægning. Området omfatter dalen omkring Donsøerne, Vester Nebel Ådal samt det mellemliggende plateau. Landskabet er et meget komplekst og karakterfuldt landskab, hvor ådale, søer og skove er blandt de bærende karaktertræk.

Terrænet er overordnet karakteriseret ved den brede dal omkring Donsøerne mod øst, den smalle Vester Nebel Ådal mod vest samt det mellemliggende, småbakkede plateau.

Dalene er præget af søer, vandløb og enge i bunden samt skov og overdrev på de ofte stejle dalsider. Plateauet er præget af marker og skove samt små landsbyer og spredt bebyggelse. Vester Nebel udfylder plateauet i den nordlige del af området.

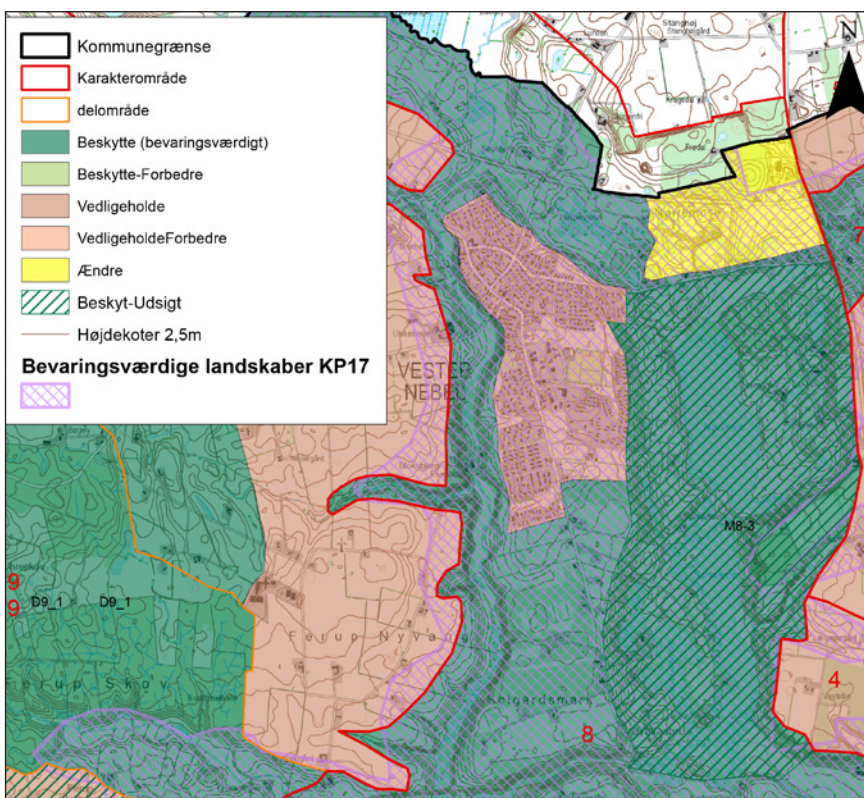
Landskabet har de fleste steder en forholdsvis lukket karakter og lille skala, hvor bevoksningen indrammer landskabet og begrænser udsigterne. Den østlige dal omkring Donsøerne har en større skala, og her er landskabet præget af udsigter på langs og på tværs af dalen.

I det meste af område er landskabet vurderet særligt karakteristisk, og store dele er desuden vurderet at have særlig landskabelig oplevelsesværdi og være i god landskabstilstand. Derfor er målsætningen i hele denne del af området at beskytte landskabskarakteren og landskabet er udpeget som bevaringsværdigt.

Lokalt omkring Vester Nebel er landskabet vurderet karakteristisk og i middel tilstand, fordi den betydelige byudvikling i nogen grad har påvirket landskabets karakter og udtryk. Derfor er målsætningen her at vedligeholde landskabskarakteren og området der er præget af bebyggelsen er ikke udpeget som bevaringsværdigt landskab.

I den nordøstlige del af karakterområdet ved Nørremose er landskabet væsentligt præget af både igangværende og tidligere råstofindvinding. Det har tydeligt modelleret dallandskabets terræn og fjernet de landskabstræk, der er karakteristisk for området. Området er vurderet kartersvagt og i dårlig tilstand. Derfor har området fået målsætningen at ændre landskabskarakteren og er ikke udpeget som bevaringsværdigt.

*Kort over målsætninger for landskabet omkring Vester Nebel. Områder med målsætningen "Beskytte", som er markeret med mørkegrøn farve, er udpeget som bevaringsværdige.*



### 3) Øst for Almind Ådal

Almind Ådal strækker sig fra Dons Mølle mod øst i den nordlige del af kommunen. Ådalen udgør sit eget karakterområde 7 i Kolding Kommunes landskabskarakterkortlægning. Dallandskabet er generelt kendetegnet ved høje, ofte skovklædte dalsider, der indrammer en smal, bugtet dalbund med afgræssede enge. Her har dalen en meget lukket karakter, der intensiverer oplevelsen af det naturprægede landskab.

I den østlige del af dalen er dalbunden bredere, og dalsiderne er mere jævnt skrånende og dækkede af marker. Denne mere lysåbne karakter betyder, at de let kuperede terrænformer fremstår tydeligt, og at dallandskabet generelt er mere åbent.

I den centrale og østlige del af dalen ligger tre holme på dalbunden. De har sammen med de markante dalsider betydning for dalens rumlige og visuelle karakter.

Dallandskabets naturprægede karakter er domineret af enge, overdrev, moser og skov. Der er kun lidt bebyggelse i dalen, og alle steder opleves landskabet uden eller næsten uden teknisk påvirkning.

Hele karakterområdet er vurderet særligt karakteristisk og med betydelig oplevelsesværdi og udpeges derfor som bevaringsværdigt landskab.

Almind Ådal er på næsten alle sider omgivet af karakterområde 5, Almind-Viuf landbrugslandskab. Landskabet er kendetegnet ved et småbakked terræn med dyrkede marker og hegn. Enkelte steder brydes markerne af små moseområder.

Hegn og moser inddeler landskabet i middelstore, transparente landskabsrum, hvor udsigterne på tværs af landskabet er delvist begrænsede. Fra højdepunkter i det småbakkede terræn kan der være vide udsigter på tværs af landskabet. Lange, markante skovbryn i de omgivende landskaber skaber en overordnet ramme om dette landskabsområde og danner baggrund i udsigterne.

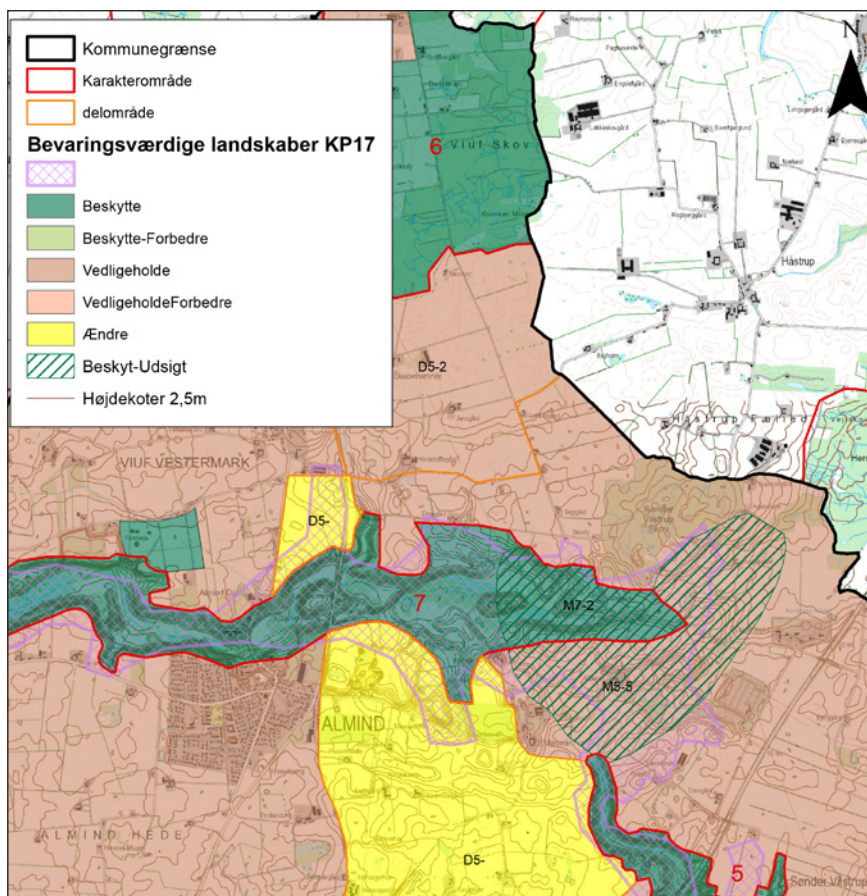
Bebyggelsesstrukturen tegnes af stationsbyerne Viuf og Almind, landsbyerne Dons, Møsvrå og Sønder Vilstrup samt gårde og husmandssteder, der ligger fordelt på markerne eller langs vejene. Bebyggelsen ligger generelt lavt og delvist afskærmet i det småbakkede terræn. Landskabet er ikke væsentlig præget af tekniske anlæg eller markant byggeri. I den sydøstlige del af området er der dog en stor teknisk prægning fra transformerstation, højspændingsanlæg og motorvej. I delområderne Råstoflandskabet og Storgårdlandskabet adskiller landskabet sig fra disse karaktertræk.

Karakterområdet er med undtagelse af de to kontrasterende delområder og et mindre areal ved Femhøje, vurderet karakteristisk. Det udpeges derfor ikke som bevaringsværdigt.

I området syd for Sønder Vilstrup Skov og øst for Almind Ådal er der vurderet at være særlige udsigtsmuligheder. Her bør der i særlig grad være opmærksomhed på, at ændringer i landskabet ikke forringer eller begrænser væsentlige udsigter eller udsigtsmuligheder. Udsigterne er mod syd i høj grad påvirket af tekniske anlæg. Denne påvirkning bør ikke forstærkes, men om muligt reduceres. Området med særlige udsigtsmuligheder udpeges som større sammenhængende landskab. Arealet svarer i store træk til det område der udgår af udpegningen til bevaringsværdigt landskab.



Kort over målsætninger for landskabet øst for Almind Ådal. Områder med målsætningen "Beskytte", som er markeret med mørkegrøn farve, er udpeget som bevaringsværdige. Skraverede områder, som udelukkende har målsætningen "Beskyt udsigt", er udpeget som større sammenhængende landskaber.



#### 4) Ved Eltang

Karakterområde 3 i Kolding Kommunes landskabskortlægning omfatter den sydligste del af Elbodalen, som strækker sig på tværs af flere kommuner, samt dens sidedale og mindre dele af morænefladen omkring dalene.

Elbodalen tegner den overordnede geologiske struktur i landskabet, som terrænet orienterer sig efter. Den nordlige dalside er præget af eroderede sidedale, mens den sydlige dalside har et mere jævnt terræn. I den vestlige del af området er dalstrukturen sløret af et kuperet terræn.

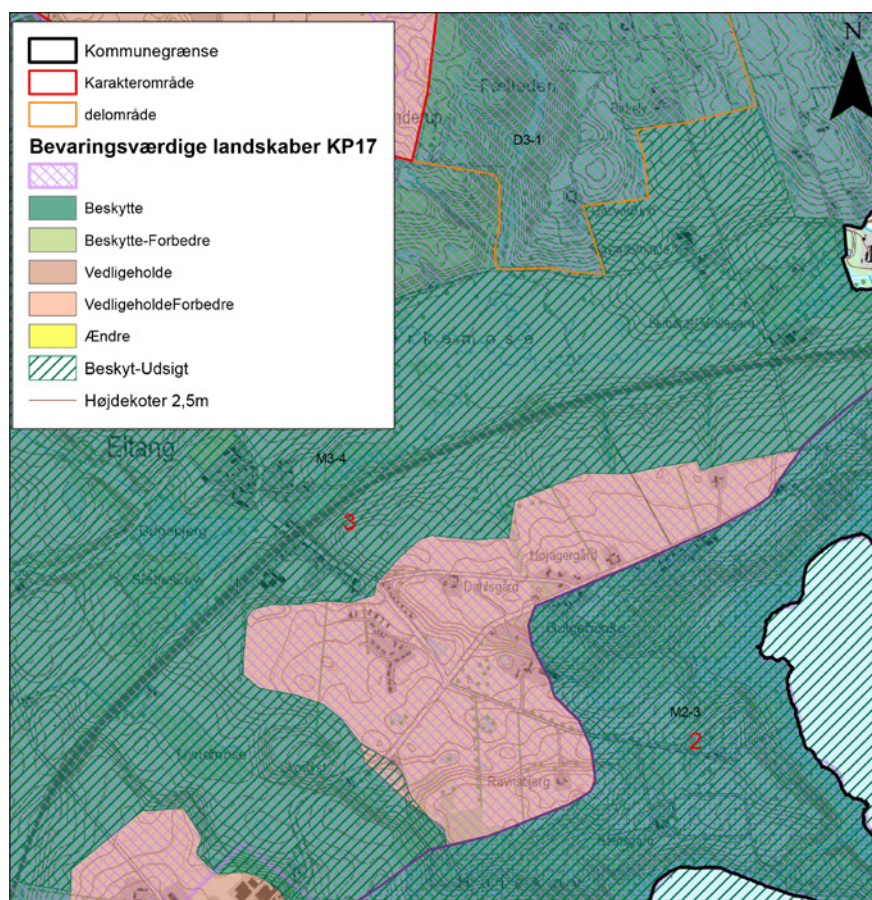
Alle steder er landskabet kendetegnet af udsigter over landskabet, der flere steder er meget vidtrækkende. Udsigterne er især præget af dyrkede marker, der dækker et skrånende eller bakket terræn, samt små skove eller bevoksninger, der delvist omkranser markerne. Særligt sidedalene er i høj grad bevoksede.

Store lavbundsområder dækker den store dalbund med mose og våde enge.

Landskabet har en middelstor skala og let sammensat karakter, og selv om landskabet indeholder meget bevoksning og et kuperet terræn, er det ofte muligt at se hen over bakker og bevoksning. Derfor fremstår landskabet med en transparent karakter. Inden for det afgrænsede delområde er karakteren anderledes.

Størstedelen af karakterområdet vurderes særligt karakteristisk og bevaringsværdigt. Ved Nørre Bjert og omkring Nørre Bjertvej nordøst for Nørre Bjert er landskabet oven for dalstrukturene vurderet karakteristisk og uden for det kystorienterede landskab. Her bør landskabskarakteren vedligeholdes. Disse arealer udpeges derfor ikke som bevaringsværdigt landskab. Afgrænsningen af det bevaringsværdige landskab er primært foretaget på baggrund af terrænforholdene, da

disse arealer ikke er orienteret mod Elbodalen i samme grad som det øvrige karakterområde.



Kort over målsætninger for landskabet sydøst for Eltang. Områder med målsætningen "Beskytte", som er markeret med mørkegrøn farve, er udpeget som bevaringsværdige.

##### 5) Ved Skartved

Omkring Skartved knytter landskabsværdierne sig henholdsvis til Sdr. Bjert-dalen, som udgør karakterområde 12 og til ådalen omkring Goldbækken, som indgår i karakterområde 16.

Sdr. Bjert-dalen har et bugtet forløb mellem Kolding Fjord og Solkær Enge, og det er præget af høje dalsider. Ofte er dalsiderne jævnt skrånende, men især i den vestlige del rejser de sig stejlt fra dalbunden. Dalen er præget af marker, der dækker dalsiderne og strækker sig helt ned til dalbunden. Selv om dalbunden generelt har en ekstensivt dyrket karakter, er det især marker samt hegn og bevoksede diger på dalsiderne, der præger dalens udtryk.

Centralt i området ligger de sammenvoksede byer Sønder Bjert og Agtrup og danner en stor, sammenhængende bebyggelse på tværs af dalen. Byerne ligger på dalsiderne og er i vid udstrækning afskærmet af terræn og bevoksning. Spredt på dalsiderne ligger også små og midelstore gårde samt enkelte små landsbyer, og både den østlige og især vestlige del af dalen er omgivet af bebyggelse.

Landskabet har generelt en åben karakter og er præget af udsigter på langs og på tværs af dalen. Den åbne karakter betyder også, at der de fleste steder er en visuel relation til det omgivende landskab.

Store dele af Sdr. Bjert-dalen er vurderet særligt karakteristisk og i god tilstand, og er derfor udpeget som bevaringsværdigt landskab. Vest for Sdr. Bjert er et område vurderet i dårlig tilstand på grund af den påvirkning, som erhvervsområderne omkring Skartved Enge påfører landskabets karakter, herunder både visuel og skalamæssig påvirkning. Derfor har landskabet en målsætning om at landskabskarakterens

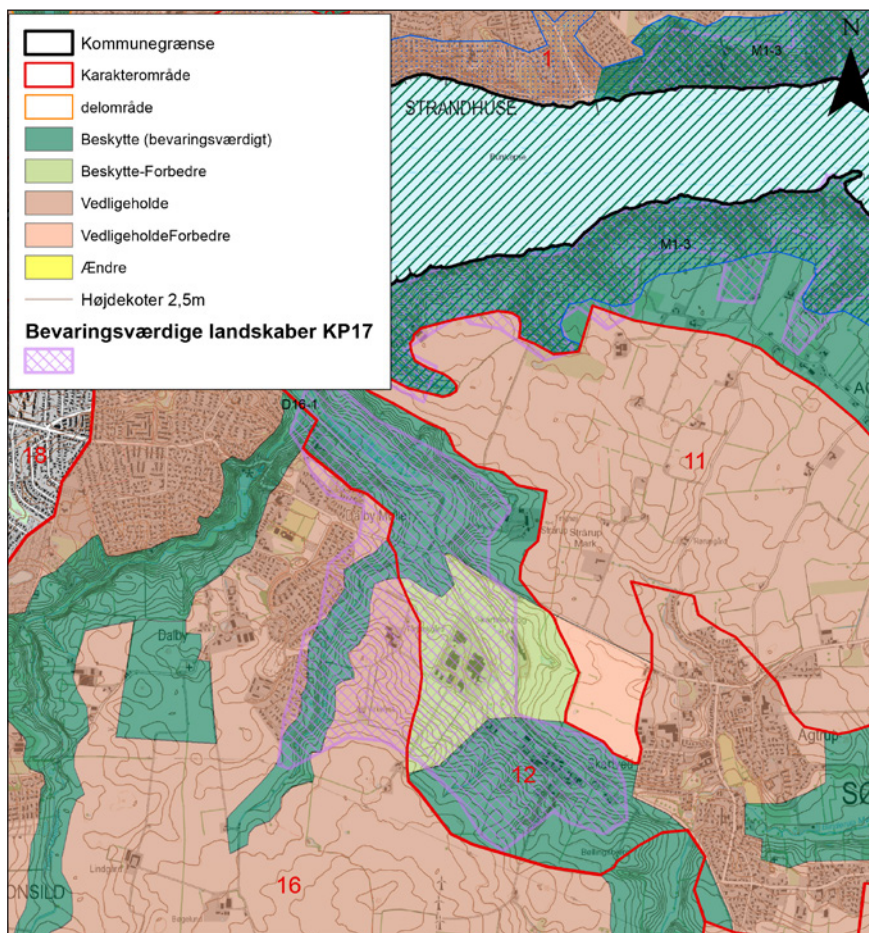
tilstand bør beskyttes og forbedres. Dette område er ikke udpeget som bevaringsværdigt landskab, men indgår i udpegningen af større sammenhængende landskaber, da det er et område som forbinder to bevaringsværdige landskaber og har potentiale til igen at blive bevaringsværdigt, hvis den visuelle påvirkning fra erhvervsområdet kan reduceres.

Karakterområde 16, Vonsild skov- og dallandskab, er kendetegnet ved et næsten fladt terræn, der præges af lange erosionsdale med en øst-vestlig orientering. Dalene har generelt jævnt skrånende dalsider, og de fleste steder ligger de som åbne skår i landskabet, som man ser hen over. Mere markant er dalen omkring Dalby Møllebæk, der er afgrænset og beskrevet som delområde.

Rundt om i området står små og middelstore skove og danner sammen med marker en ustruktureret mosaik i landskabet. Skovene har stor betydning for landskabets udtryk og for landskabets rumlige og visuelle karakter. På grund af deres fordeling og størrelse er de på samme tid med til at indramme landskabet i afgrænsede landskabsrum, men giver også mulighed for udsigter mellem skovene. Landskabet er derfor flere steder præget af udsigter på tværs af området og til de omgivende landskaber, hvor især Skamlingsbanken markerer sig i udsigterne mod øst/sydpøst.

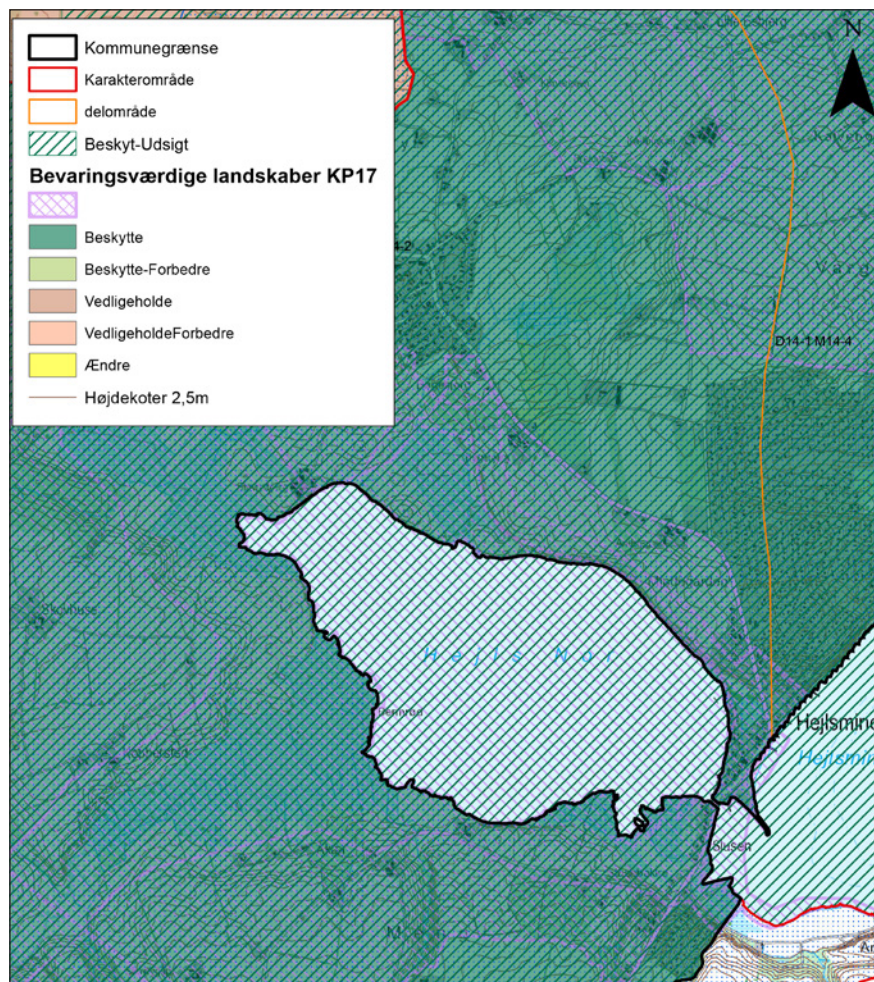
I hovedparten af karakterområdet er landskabet vurderet karakteristisk uden væsentlige landskabelige oplevelsesværdier. Derfor har størstedelen af landskabet fået en vedligeholdelsesmålsætning, og er ikke udpeget som bevaringsværdigt. Undtagelsen er et område omkring Dalby Kirke, samt området erosionsdale, herunder ådalen omkring Goldbæk nær Skartved. Dalene er vurderet at have en landskabelig oplevelsesværdi med betydning for det bynære landskab, og derfor har dalene fået en beskyttelsesmålsætning og er udpeget som bevaringsværdige.

*Kort over målsætninger for landskabet ved Skartved. Områder med målsætningen "Beskytte", som er markeret med mørkegrøn farve, er udpeget som bevaringsværdige..*



## 6) Hejls Nor

Vandfladen på Hejls Nor er udelukkende taget ud af udpegningen af bevaringsværdigt landskab fordi kommunegrænsen følger kystlinjen hele vejen rundt om noret. Det er ikke muligt at indberette arealudpegninger uden for kommunegrænsen til plandata. Noret vurderes fortsat at indgå som et helt centralt element i det bevaringsværdige landskab i karakterområde 14.



## 7) Omkring Aller

Landskabsværdierne omkring Aller knytter sig til karakterområde 14, Hejls Nor, og afgrænsningen af det bevaringsværdige landskab følger i dette områdegrænsen mellem karakterområderne 14 og 15, som ligger, hvor landskabet er orienteret mod Hejls Nor eller dalene omkring Kær Mølleå og Taps Å.

Karakterområdet er kendetegnet ved variationen mellem det relativt åbne landskab i den centrale del af området, hvor landskabet i høj grad er orienteret mod Hejls Nor, samt den smalle ådal omkring Taps Å og den bredere ådal omkring Kær Mølleå. Selv om landskabet inden for dette område varierer, udgør det en samlet enhed omkring Hejls Nor. Det skrånende terræn er alle steder dækket af marker og enkelte hegn, mens de store lavbundsflader omkring Hejls Nor er dækket af enge og stedvist mose. I det mere stejle terræn i den vestlige del af området findes små skove og krat, der skaber et mere lukket landskab.

Det er karakteristisk, at landskabet generelt er præget af udsigter, der orienterer sig på langs af ådalene og på tværs af Hejls Nor. Særligt ud-talt er det i den centrale del af området.

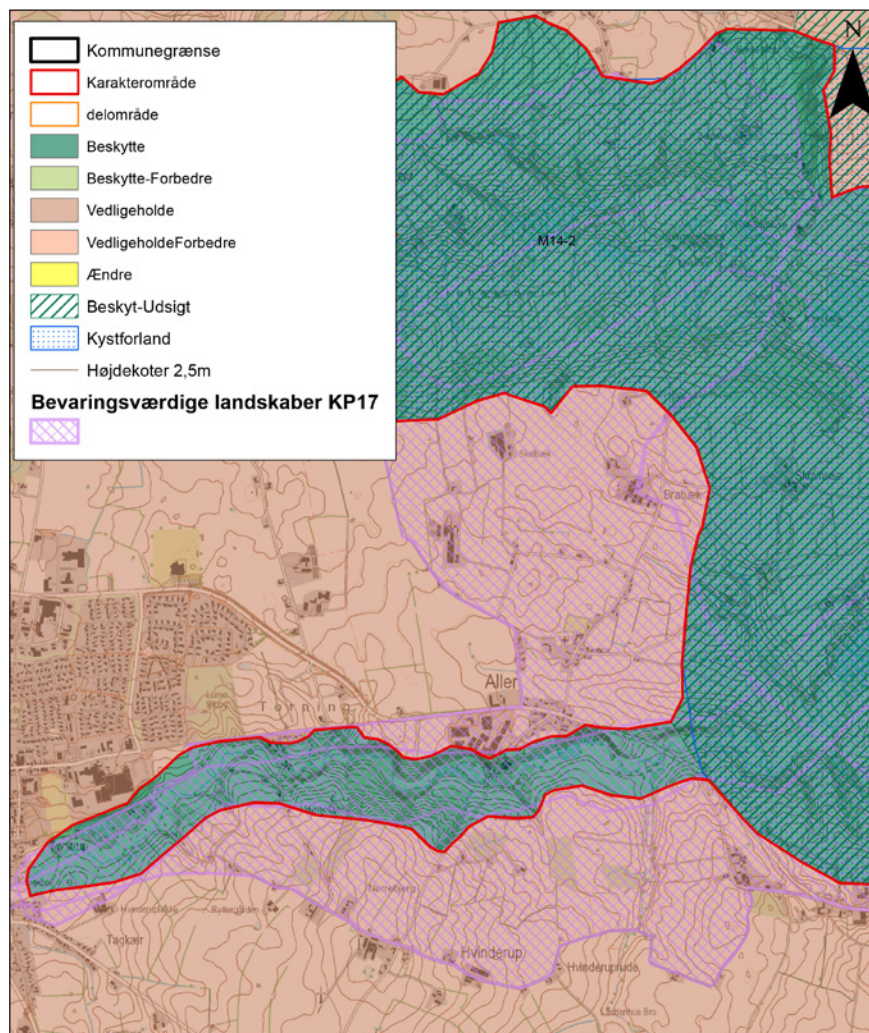
I hele landskabsområdet er landskabet vurderet særligt karakteristisk og i god tilstand, og store dele af området er vurderet at have særlig landskabelig oplevelsesværdi. Derfor bør landskabskarakteren beskyttes og hele karakterområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Karakterområde 15, Christiansfeld Landbrugslandskab, er kendetegnet ved et overvejende jævnt terræn, men flere steder er små dalstrukturer præget ned i terrænet og skaber lokalt et mere varieret terræn. Sydøst for Christiansfeld rejser terrænet sig i markante bakker, der ligeledes bidrager til et varieret terræn.

Landskabet er et landbrugslandskab, der er præget af store og små marker, der delvist afgrænses af hegn, og en spredt forekomst af små skove. Fordelt i landskabet ligger små landsbyer, der i den nordlige del af området ligger med kort indbyrdes afstand. Uden for landsbyerne ligger gårde og husmandssteder langs vejene og skaber en spredt bebyggelse i landskabet. Centralt i området ligger Christiansfeld. Både variationerne i terræn og bebyggelse skaber i sammenhæng med en fragmenteret hegnstruktur et sammensat landskab med varierende skala. Særligt mange ustrukturerede linjelementer som hegn, veje og højspændingstracéer skaber visuelt mange retninger i den vestlige del af landskabsområdet og bidrager til et komplekst udtryk.

I det meste af området er landskabet vurderet karakteristisk, uden oplevelsesværdier, i middel tilstand og generelt robust over for ændringer. Derfor har landskabskarakteren her fået en vedligeholdelsesmålsætning og er ikke udpeget som bevaringsværdigt.

*Kort over målsætninger for landskabet omkring Aller. Områder med målsætningen "Beskytte", som er markeret med mørkegrøn farve, er udpeget som bevaringsværdige.*



---

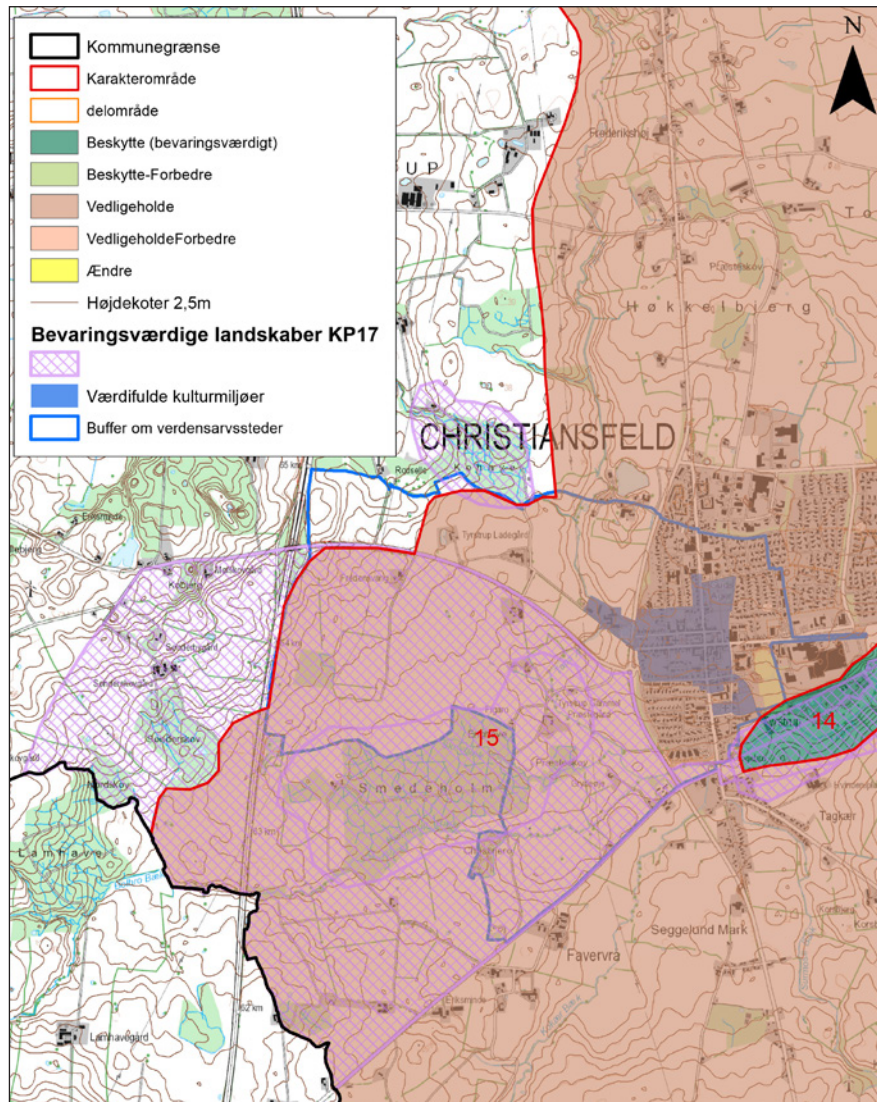
### 8) Sydvest for Christiansfeld

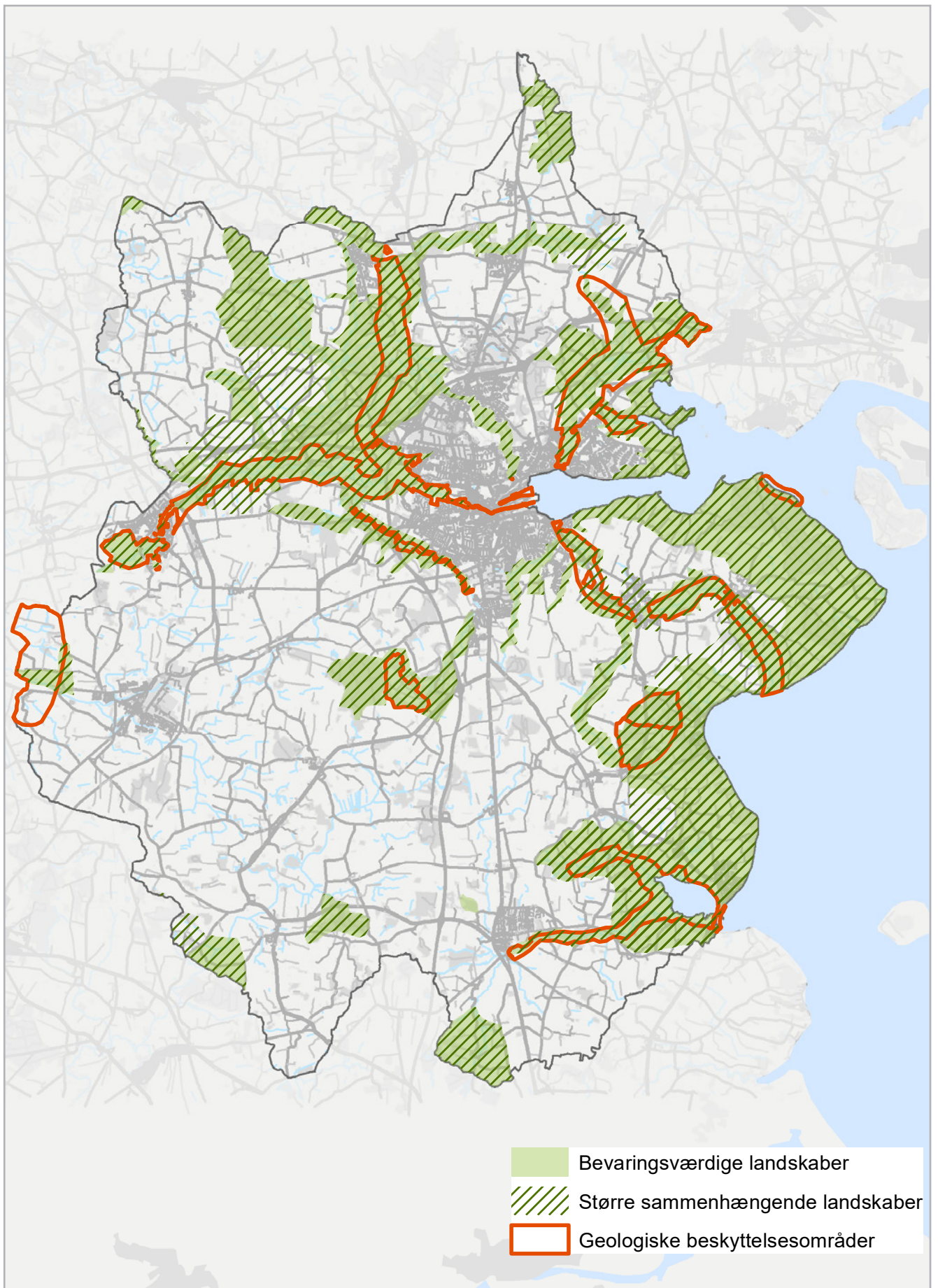
Sydvest for Christiansfeld har et større areal i tidligere kommuneplaner været udpeget som bevaringsværdigt landskab. Størstedelen af arealet indgår i karakterområde 15, Christiansfeld Landbrugslandskab, som er beskrevet i ovenstående afsnit. I det meste af området er landskabet vurderet karakteristisk, uden oplevelsesværdier, i middel tilstand og generelt robust over for ændringer. Derfor har landskabskarakteren her fået en vedligeholdelsesmålsætning og er ikke udpeget som bevaringsværdigt. Det er i forbindelse med besigtigelse og afgrænsning af karakterområdet vurderet, at der heller ikke i de dele af den tidligere udpegning som ligger umiddelbart uden for områdegrensen, er grundlag for en udpegning af bevaringsværdigt landskab.

Den ældste del af Christiansfeld by er udpeget som kulturmiljø og Unesco Verdensarv. Den gamle bydel, som vidner om områdets kulturhistorie, er flere steder synlig i det landskab, som i Kommuneplan 2017 har været udpeget som bevaringsværdigt. En væsentlig del af dette tidligere udpegede landskab er omfattet af en bufferzone om verdensarvsområdet med tilhørende retningslinje i kommuneplanen, som skal sikre, at der ikke etableres byggeri og anlæg som virker dominerende eller forstyrrende i forhold til verdensarven.

Den gamle bydel i Christiansfeld er et væsentligt, kulturhistoriske element, som kan have haft betydning for udpegningen af bevaringsværdigt landskab i tidligere kommuneplaner. Kolding Kommune vurderer dog, at dette element ikke har væsentlig betydning for landskabets karakter og at det ikke tilfører en tilstrækkelig oplevelsesværdi til at berettige en fortsat udpegning som bevaringsværdigt landskab.

Kort over målsætninger for landskabet sydvest for Christiansfeld. Områder med målsætningen "Beskytte", som er markeret med mørkegrøn farve, er udpeget som bevaringsværdige.





Arealudpegninger af bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber og værdifulde geologiske beskyttelsesområder.



# TURISME, FRITID OG KULTUR

## Fritid og friluftsoplevelser

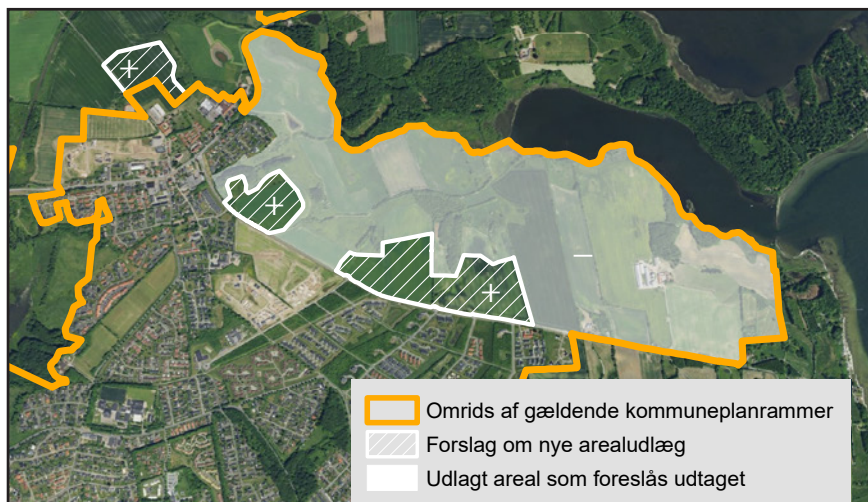
### Golfbane på Drejens udgår

I Kommuneplan 2017-2029 og tidligere kommuneplan har der været udlagt et areal til golfbane på Drejenshalvøen. I forbindelse med statens godkendelse af arealudlægget knyttede der sig en række hensyn og principper. Planlægning for golfbanen skulle muliggøre en ny rekreativ brug af området som helhed og inddrage natur og landskabshensyn. Der blev derfor udarbejdet en kortlægning af Drejenshalvøen efter landskabskaraktermetoden. I henhold til landskabsvurderingen blev området opdelt i to underområder.

Område 1 er landbrugsfladen ved Drejensvej. Området her vurderes ikke til at have en høj oplevelsesmæssig værdi eller særlig styrke desuden er området meget lidt følsom over for ny anvendelse.

Område 2 er kystorienterede skrånninger, der indgår i dalstrøget mod Eltang Vig. Området har en særlig karakter og sammenhæng med det samlede dalstrøg omkring Eltang Vig. Området har meget stor landskabelig værdi og især overgangen fra de bagvedliggende plateauer til dalen skal bibeholdes. Området har en stor følsomhed og ny anvendelse af området skal indpasses på det eksisterende landskabspræmisser og karakter.

Det areal, som hidtil har været udlagt til golfbane, udgår af planlægningen med Kommuneplan 2021-2033. Ønsket om at etablere golfbane i området er ikke længere aktuelt. I stedet ønskes dele af arealet udlagt til boligformål, hvilket indgik i det planforslag der i maj-juni 2021 blev fremlagt i offentlig høring. Denne revision endte dog med, at de pågældende byudviklingsområder ikke blev udlagt, men alene udpeges som perspektivområde i Kommuneplan 2021-2033 (se mere herom på side 56-57).



Arealudlæg til golfbane på Drejenshalvøen, som udgår med kommuneplanrevision 2021.

---

## Marina City - blandet byområde og lystbådehavn

Der er planlagt for at udvikle en ny samlet marina i tilknytning til den eksisterende lystbådehavn på den sydlige side af fjorden. Det vil ske som en del af den nye bydel, Marina City, der også kommer til at indeholde nye attraktive boliger i kombination med serviceerhverv og liberale erhverv, som understøtter områdets attraktivitet for vandsportsudøvere og turister.

I det følgende er indarbejdet kommuneplanens redegørelse, der fulgte kommuneplantillæg 8 til Kommuneplan 2017-2029, "Marina City - blandet byområde og lystbådehavn", og som med Kolding Byråds vedtagelse med virkning fra den 12. februar 2021 hermed er optaget i kommuneplanen. Herefter omtales den optagede planlægning som "kommuneplantillæg 8".

### Helhedsplan for Marina City

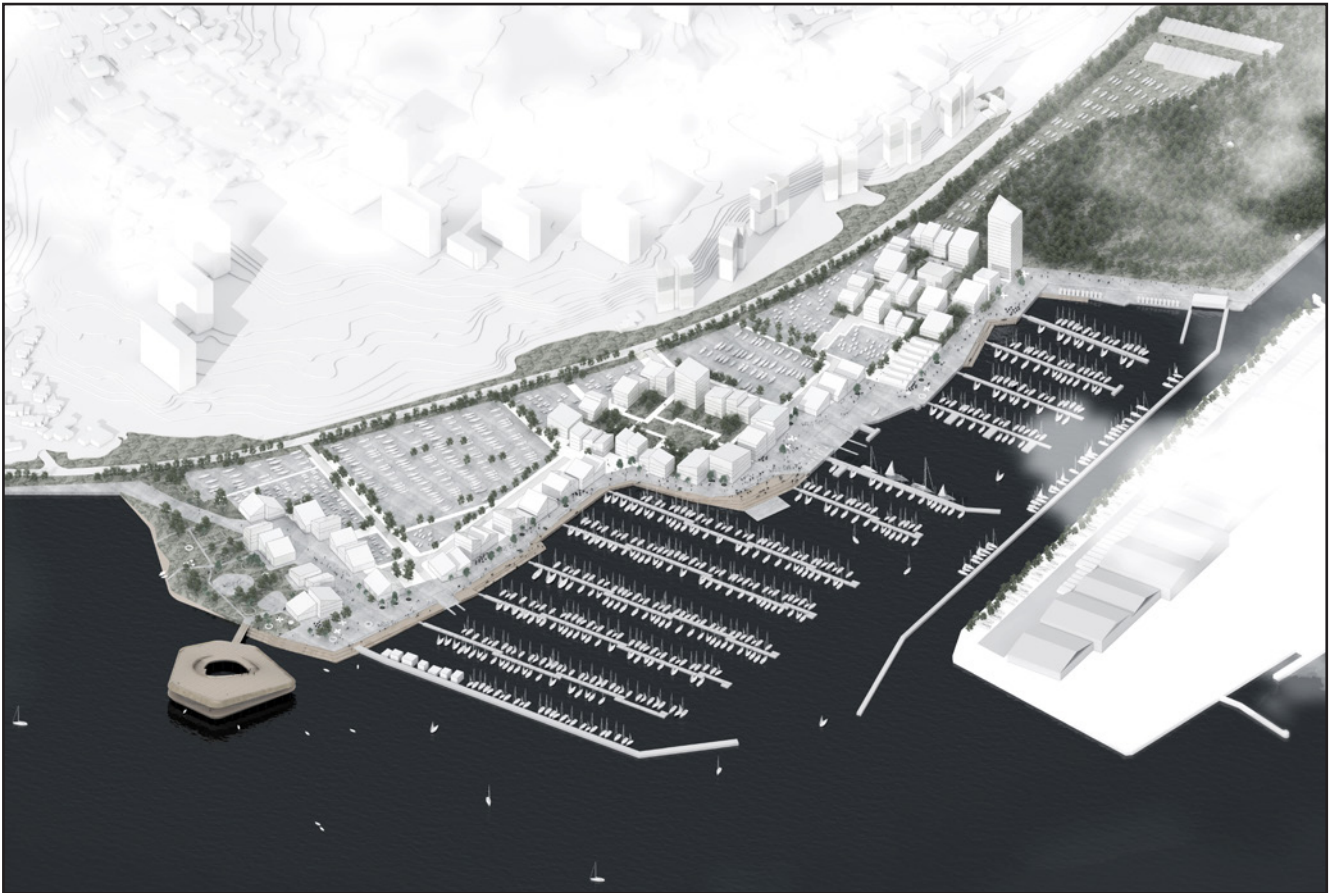
Som forarbejde til realisering af projektet Marina City blev der gennemført forskellige forundersøgelser. Den nye viden og nærmere analyse af relevante forhold i området har ført til forslag til omdisponering af området. I foråret 2017 blev der udarbejdet Helhedsplan for Marina City. I forlængelse af helhedsplanen blev der i 2018-2019 udarbejdet projektforslag, som konkretiserer og viderebearbejder helhedsplanens løsninger.

I helhedsplanen er der lagt vægt på at etablere en bred offentlig promenade langs havnefronten. Promenaden skal sikre, at der gennem hele området er offentlig adgang og ophold langs hele kystlinjen. Samtidig understøttes dette af, at størstedelen af stueetagen i bebyggelsen, som vender ud mod marinaen, skal anvendes til service eller andet med offentlig adgang. Promenaden giver samtidig optimal adgang fra marinaen til Kolding bymidte og er med til at sikre, at boligområdet opleves som et meget bynært område.

Boligbebyggelsen placeres mod syd - bl.a. pga. afstand til støjende virksomhed på Kolding Havn. Boligbebyggelsen i op til 8 etager og en enkelt bygning i op til 16 etager placeres i helhedsplanen udelukkende på det areal, hvor der i gældende rammer tillades boliger – det vil sige den vestlige del af området. Med kommuneplantillæg 8 begrænses placering af boliger til eksisterende landarealer. På de øvrige arealer kan udelukkende etableres bebyggelse til erhverv, service og aktiviteter, der understøtter marinaens virke.

Der åbnes mulighed for et mindre antal husbåde placeret i den indre østlige del af havnebassinet.

I det grønne areal i den vestlige del af området og ud mod Skamlingvejen etableres et areal, som kan anvendes til bådoplag om vinteren, båduse og evt. inddrages til parkering mm. ved sommerarrangementer ved marinaen. Ligeledes er der udlagt arealer



Aksonometri af Marina City jf. Helhedsplan for Marina City, udarbejdet af Cobe Architects, 2017.



Aksonometri af området jf. Projektforslag for Marina City, udarbejdet af Schønherr og ÅF Consult, 2019.



Områdets disponering jf. Projektforslag for Marina City, udarbejdet af Schönherr og ÅF Consult, 2019.

til parkering/bådoplag på arealerne ud mod Skamlingvejen. Det skaber samtidig afstand mellem vejen og boligerne.

På baggrund af geotekniske undersøgelser er det opfyldte areal placeret i et område med relativ stabil bund og maksimalt 3 meters vanddybde. Der er tale om en omdisponering – arealet, som opfyldes, har samme samlede areal, som i den gældende kommuneplan.

### **Projektforslag for Marina City**

I forlængelse af helhedsplanen har landskabsarkitekt Schönherr sammen med ÅF Consult i 2018-2019 udarbejdet et projektforslag, som konkretiserer og viderebearbejder helhedsplanens løsninger. I forhold til helhedsplanen justerer projektforslaget bl.a. forløbet af vandkanten, omfang af parkarealer mod øst og placering af bådvaskepladsen.

Projektforslaget ligger til grund for den nye afgrænsning af kommuneplanrammer og bestemmelserne, som tilvejebringes med kommuneplantillæg 8.

På baggrund af projektforslaget blev der også udarbejdet en designmanual, som beskriver designmæssige hovedtræk for Marina Citys landskab og byrum. Designmanualen fastholder og kvalificerer projektforslagets byrum bl.a. i forhold til byrumsinventar som lygtepæle m.v.



Kommuneplanens rammer efter kommuneplantillægget vist på baggrund af illustrationsplanen fra Projektforslag for Marina City.

### Rammeområder - Marina City

Kommuneplantillæg 8 omfatter arealer beliggende i Område 00 - Bymidten. Kommuneplantillægget ændrer rammeafgrænsninger og bestemmelser for rammeområderne 0042-BE1 og 0042-BE2. Samtidig udgår rammeområdet 0042-BE3 og der dannes nye rammeområder 0042-E1 og 0042-G3. En del af rammeområdet 0042-G1 udskilles til et nyt rammeområde 0042-G2.

De konkrete rammeændringer fremgår af tabeller og kort bagerst i selve kommuneplantillæg 8.

De nye rammebestemmelser muliggør etablering af den nye lystbådehavn og bydel Marina City i overensstemmelse med Projektforslag for Marina City. Afgrænsning mellem rammeområderne fastlægges således, at:

- området 0042-BE1, hvor der tillades etablering af boliger, består primært af allerede i dag landfaste arealer langs Skamlingvejen og forudsætter mindre opfyld på søterritorium, boliger tillades kun etableret på eksisterende landarealer,
- området 0042-BE2 rummer vandarealer, havnepladser og havnepromenaden i den kommende lystbådehavn,
- området 0042-E1, som omfatter lystbådehavn med tilhørende funktioner, udlægges på nuværende søterritorium og forudsætter opfyld langs Skamlingvejen,

- 
- afgrænsning af området 0042-G2, som udlægges til bådoplag mv., følger et eksisterende vandløb,
  - området 0042-G3 udlægges til grønt område og forudsætter opfyld på søterritorium.

Rammeområdet 0042-BE2 vil dermed fungere som en bufferzone mellem boliger i rammeområdet 0042-BE1 og virksomheder i erhvervshavnen i rammeområdet 0041-E1 nord for området omfattet af kommuneplantillægget. Området 0042-G2 vil fremstå som en overgang mellem det grønne område 0042-G1 uden for planlægningsområdet og den bymæssige bebyggelse i Marina City og syd for Skamlingvejen.

Rammeområde 0042-BE1 udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde. Der tillades boliger, service- og kontorerhverv samt lystbådehavn med tilhørende funktioner (herunder forenings- og værkstedsfaciliteter, bådoplag, maritime butikker og proviantering, restauranter og turistfaciliteter). Boliger tillades kun etableret på eksisterende landarealer. Stueetagen mod vandkanten skal overvejende anvendes til udadvendte funktioner som butikker, service- og kontorerhverv og lystbådehavn med tilhørende funktioner. Bebyggelsesprocenten fastlægges på 85 for rammeområdet under ét, mens bebyggelseshøjde fastlægges på maksimum 8 etager og 35 meter. Desuden kan én bygning i det nordvestlige hjørne af rammeområdet etableres med 16 etager og 60 meters højde. De maksimale højder giver mulighed for etablering af skrå tage, som er karakteristiske for havnemiljøet.

Rammeområde 0042-BE2 udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde i form af lystbådehavn med lystbådehavnsrelaterede servicebygninger og servicefaciliteter, havnepromenade med caféer og restauranter, kiosker til forsyning af lystbådehavnens besøgende og husbåde til helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten fastlægges på 10 for området under ét, hvilket sikrer, at husbåde og eventuel havnebebyggelse ikke vil dominere det store areal, som påtænkes som vandareal med de nødvendige bådbroer og lignende. Maksimal bygningshøjde fastlægges på 4 etager og 25 meter, dog i havnebassinet på 2 etager og 7,5 meter over vandniveau. Udover husbåde tillades kun bebyggelse til områdets drift og anvendelse som lystbådehavn. Langs vandkanten skal der etableres en offentlig tilgængelig promenade.

Rammeområde 0042-E1 udlægges til erhvervsområde i form af lystbådehavn med tilhørende funktioner (herunder forenings- og værkstedsfaciliteter, reparations- og servicevirksomhed, bådoplag, maritime butikker og proviantering, kiosker, restauranter, vandrehjem, hotellejligheder, fritids- og turismefaciliteter samt service- og kontorerhverv). Bebyggelsesprocenten fastlægges på 60 for rammeområdet under ét, mens bebyggelseshøjde fastlægges på maksimum 4 etager og 25 meter. De maksimale højder giver mulighed for etablering af skrå tage, som er karakteristiske for havnemiljøet.

Bestemmelserne om, at de ovennævnte erhvervstyper skal være lystbådehavnsrelaterede har til formål at sikre, at området ikke kommer til at ligne et almindeligt erhvervsområde. Der er intentionen at tillade kun de former af erhverv, som understøtter det maritime miljø.

Rammeområde 0042-G2 udlægges til fritidsformål i form af lystbådehavn med tilhørende funktioner som bådoplag, bådhus og værkstedsfaciliteter. Bebyggelsesprocenten fastlægges på 15 for rammeområdet under ét, mens bebyggeshøjde fastlægges på 1 etage og 8 meter.

Rammeområde 0042-G3 udlægges til natur- og friluftsområde. Bebyggelsesprocenten fastlægges på 2 for rammeområdet under ét, mens bebyggeshøjde fastlægges på 1 etage og 8 meter.

For hele området omfattet af kommuneplantillægget gælder, at der tillades virksomheder i miljøklasse 1-3 og at bådoplagspladser ved Skamlingvejen skal etableres med et grønt præg.

Idet området omfattet af kommuneplantillæg 8 ligger umiddelbart ved kysten, tilføjes i de relevante rammeområder, at der ved lokalplanlægning skal stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

Hele området omfattet af kommuneplantillægget udlægges til fremtidig byzone.

#### **Detailhandel - Marina City**

I tilknytning til servicefunktioner som tankstationer, stadioner, lufthavne og lignende kan der udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

I forbindelse med etablering af en stor og moderne lystbådehavn er der behov for butiksarealer til servicering af lystbådehavnens brugere. Med kommuneplantillæg 8 åbnes derfor op for etablering af lystbådehavnsrelaterede butikker. Som relevante butikker betragtes butikker med proviant, fisk, bådudstyr, sejlerudstyr, kajakudstyr, surferudstyr og lignende, som er tilpasset kundekredsen og det vareudbud, der er naturligt forekommende i en lystbådehavn.

I kommuneplantillæggets supplerende rammebestemmelser for rammeområder 0042-BE1 og 0042-E1 fastlægges, at der i disse områder samlet set kan etableres detailhandel med dagligvarer i form af én fiskebutik og én kiosk til forsyning af lystbådehavnens besøgende og lignende. Det samlede areal til butikker inden for området 0042-BE1 må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>, herunder op til 150 m<sup>2</sup> kan anvendes til én fiskebutik og 300 m<sup>2</sup> kan anvendes til én kiosk. Det samlede

areal til butikker inden for området 0042-E1 må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, herunder op til 150 m<sup>2</sup> kan anvendes til én fiskebutik og 300 m<sup>2</sup> kan anvendes til én kiosk. I rammeområdet 0042-BE2 muliggøres ligeledes etablering af detailhandel med dagligvarer i form af kiosker til forsyning af lystbådehavnens besøgende. Det samlede areal til kiosker i rammeområdet må ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.

Med bestemmelserne sikres, at der i området ikke etableres almindelige daglig- og udvalgsvarebutikker uden funktionel tilknytning til lystbådehavnen. De tilladte butiksstørrelser vurderes at afspejle den sekundære funktion, butikkerne har i forhold til lystbådehavnen.

### Begrundelser for kystnær lokalisering

I kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne kan der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Funktionel begrundelse for planlægningen:

- Kolding Kommune ønsker én stor og topmoderne lystbådehavn. Derfor nedlægges Lystbådehavn Nord, som er utidssvarende, og flyttes til Marina Syd. Den store lystbådehavn har behov for nærhed til havet.
- Klubhuse, opbevaringshuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten har behov for nærhed til havet.



Visualisering: Marina City jf. helhedsplanen set fra øst (badebroen ved Lyshøj Alle på nordsiden af Kolding Fjord). Marina City med maksimale bygningshøjder vist med rød stiplede linje.



Nedenunder redegøres for særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær lokalisering af lystbådehavnen med tilhørende faciliteter og maritime erhverv samt boliger.

Planlægningsmæssig begrundelse for placering af den store lystbådehavn og for omfanget af de tilhørende faciliteter:

- Placering af den flyttede lystbådehavn som forlængelse af eksisterende lystbådehavn Marina Syd muliggør optimering af arealudnyttelse (der er kun behov for én stor kran, ét slæbested til store både og ét slæbested til trailerbåde osv.; bedre udnyttelse af arealer til vinteroplag til andre anvendelser i sommerhalvåret f.eks. events og parkering).
- Lystsejlere fra de 1000 både har behov for servicefunktioner i tilknytning til havnen (proviant, værksted, sejlegrejbutik osv.) – lystbådehavnen størrelse fordrer høje krav til servicefunktioners størrelse og standard og disse skal placeres i tilknytning til havnen.
- Turister og korttidsbesøgende på havnen har brug for anlæg som legepladser, grillpladser, kiosk, restaurant og lignende i tilknytning til havnen.
- Turister og besøgende ude fra, som f.eks. foreninger med tilknytning til havet, deltagere i parasport-aktiviteterne i området, institutioner fra andre byer og kunder for bådudlejning, har brug for et mindre overnatningssted inden og/eller efter sejlture og stævner.

Planlægningsmæssig begrundelse for planlægning for boliger og maritime erhverv:

- Kolding by oplever befolkningsvækst og har behov for bymidtenære byudviklingsarealer til boliger (med nærhed til banegården, uddannelsesinstitutioner, stor intensitet af arbejdspladser, detailhandel og servicefunktioner) – det valgte areal ligger i kort afstand fra bymidten, med god sti- og vejforbindelse.
- Kolding by er beliggende ved fjorden, hvilket i sig selv betyder, at nye udbygningsområder vil være beliggende inden for en 3 km kystnærhedszone, og såfremt der er tale om byggeri nær bymidten og banegården, er der ikke andre muligheder end at bygge i kystnærhedszonen.
- Det valgte areal ligger i nærheden af eksisterende bebyggelse i stor skala (højhuse på sydsiden af Skamlingvejen, højhus Kolding Sky, havnebebyggelser) – derfor vil den nye markante bebyggelse kunne indgå i det bestående miljø og fjordlandskabet på en harmonisk måde.
- Arealet grænser op mod et større grønt rekreativt område mod vest og der planlægges for en ny park og en stor rekreativ havnepromenade – derfor kan der planlægges for forholdsvis stor boligtaethed uden at de fremtidige beboere kommer til at mangle adgang til grønne områder.
- En kombination af lystbådehavnen med marinerelaterede kontor- og serviceerhverv, restauranter og boliger skaber liv og dermed tryghed i bydelen samt muliggør dobbelt udnyttelse af parkeringsarealer og forsyningsinfrastruktur i løbet af døgnet.
- Lokalisering af maritime erhverv i tilknytning til lystbådehavnen øger potentiale for økonomisk vækst. Marina Citys vækstpotentiale skal

---

ikke alene ses i relation til selve anlægget eller aktiviteten, men også i forhold til afledte effekter, som skabelse af arbejdspladser i forhold til servicering af anlæg og øvrige hjælpefunktioner samt tilstødende erhvervsliv. Kolding og Trekantområdet er det nationale tyngdepunkt for det maritime erhvervsliv inden for fritidssejlad. Her er der en stor koncentration af værfter, bådservice, producenter af sejl og udstyr til både, salg af både, grossist og detailhandel inden for branchen, tilbagevendende bådudstillinger på land og på vand. Marina City vil facilitere denne erhvervsklynge ved at give mulighed for at nogle af virksomhederne kan etablere sig eller være repræsenteret ved lystbådehavnen, dvs. tæt på deres kunder.

### **Inddragelse af arealer på søterritoriet**

Bortset fra trafikhavne og andre overordnede infrastrukturanlæg kan der kun i ganske særlige tilfælde planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet. På baggrund af tillæg 8's begrundelser og oplysninger vurderes, at Marina City er et ganske særligt tilfælde, hvor der kan planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet.

Projektets størrelse nødvendiggøres af de mange funktioner, som hører til en stor, moderne og fremtidssikret marina. Her er det grundlæggende nødvendigt, at funktioner og faciliteter rummes inden for kort afstand. Dette handler både om anlæggets funktionalitet, om rational/økonomisk drift og om den gode oplevelse for alle brugergrupper.

### **Turistpolitiske overvejelser**

For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Kravet om sammenhængende turistpolitiske overvejelser indebærer, at placering af nye anlæg til ferie- og fritidsformål, større udvidelser af eksisterende anlæg eller ændret anvendelse af anlæg må baseres på reelle behov og realistiske forventninger om udviklingen i den regionale og lokale turisme.

Placering af lystbådehavne skal tage udgangspunkt i en vurdering af den eksisterende kapacitet i de nærmeste lystbådehavne og mulighederne for at udnytte arealer i forbindelse med eksisterende trafikhavne.

Kommuneplantillæg 8 muliggør udvidelse af en eksisterende lystbådehavn og i begrænset omfang også etablering af tilhørende vandrehjem, hotellejligheder, fritids- og turismefaciliteter samt opstilling af autocampere. De nævnte overnatningsmuligheder vil have beskedent omfang i forhold til lystbådehavnens størrelse og skal alene understøtte lystbådehavnens primære funktion. Turister og besøgende ude fra, som f.eks. foreninger med tilknytning til havet, institutioner fra

andre byer og kunder i forhold til bådudlejning har brug for et mindre overnatningssted inden og/eller efter sejlture og stævner. Det er ikke intentionen at åbne op for etablering af feriecentre, campingpladser, forlystelsesparker eller lignende.

#### *Politiske intentioner*

Planlægningen for Marina City er baseret på et politisk ønske om sammenlægning af lystbådehavne i Kolding. På baggrund af dette ønske blev der allerede i Kommuneplan 2010 udlagt arealer til formålet. Fra starten har det været intentionen, at der udvikles en ny stor marina som en del af en ny bydel, der kommer til at indeholde nye attraktive boliger i kombination med serviceerhverv og liberale erhverv.

Gennem årene har det ligget byrådet på sinde at tilbyde gode sejlsportsfaciliteter, og at Marina City skal ses som et initiativ for at videreudvikle og fremtidssikre denne side af byens liv og samfundsmæssige kapital. Med den store og moderne lystbådehavn er der forhåbninger om at kunne tiltrække store vandsportsarrangementer.

#### *Placering*

Arealerne blev udlagt i den sydlige del af Kolding Fjord, i tilknytning til Marina Syd, da udvidelse af Marina Nord ikke er hensigtsmæssig. Lystbådehavn Nord er helt utidssvarende, mangler arealer og er miljømæssigt og arealmæssigt under pres af naboskabet til erhvervshavnen, jernbanen og større vejanlæg. Placeringen ved Marina Syd sikrer, at den udvidede lystbådehavn kan få samspil med omgivelserne og blive en integreret del af byen over tid. Dette er ikke muligt ved den nordlige lystbådehavn, bl.a. grundet eksisterende infrastruktur.

Allerede foretagne investeringer i infrastruktur og faciliteter ved Marina Syd kan udnyttes og integreres i den nye store lystbådehavn.

#### *Nærliggende lystbådehavne*

Lystbådehavnen i Marina City er som bekendt summen af en sammenlægning af Marina Syds nuværende ca. 510 pladser og Lystbådehavn Nord ca. 460 pladser = ca. 970 pladser. Heri er ikke indregnet joller og trailerbåde, som opbevares på land. Lokalt set udvides den lokale kapacitet således ikke ved etableringen af den samlede lystbådehavn med ca. 1000 pladser.

Situationen ser i øvrigt således ud i området:

<b>Havn</b>	<b>Antal pladser</b>
Marina Syd, Kolding	510 pladser
Lystbådehavn Nord, Kolding	462 pladser
Skærbæk Havn	160 pladser
Fredericia Lystbådehavn	470 pladser
Middelfart Marina	450 pladser

Generelt er der således godt et par tusinde pladser i nærområdet, hvoraf ca. halvdelen vil være i Marina City. Ud over de her nævnte

---

havne, findes her tillige et antal småhavne (bl.a. Hejlsminde) og broer med skønsmæssigt ca. 250 bådpladser i alt.

Områdets attraktivitet for fritidssejladss afspejles i, at der løbende foregår betydelige investeringer i udbygning eller modernisering af de anførte havne.

Kolding Lystbådehavn har pr. oktober 2019 en venteliste på 286 både, fordelt på ca. 2/3 fra personer bosat i Kolding kommune, og 1/3 udefra. Ventelisten er dynamisk, med en årlig udskiftning de seneste fem år på lidt over 100 både. Der er et lille antal ledige pladser i Kolding Lystbådehavn, men disse skyldes udelukkende at pladserne er for små i forhold til det efterspurgte, og på grund af trange pladsforhold de pågældende steder ikke kan gøres større. Efterspørgslen går i retning af større pladser.

Der foreligger ikke oplysninger om antal ledige pladser eller ventelister i de øvrige nævnte havne, men helhedsbilledet er, at her stort set er fyldt op.

#### *Kolding turismepolitik*

Koldings turismepolitik fremgår af den fælles kommuneplan for Trekantområdet (syv kommuner, hvor Kolding er centralt beliggende). Udviklingen af Marina City er en direkte eksekvering af den fastlagte turismepolitik. Her er de overordnede mål bl.a.:

- Turismen skal sikres gode udviklingsmuligheder, så den kan bidrage til at styrke Trekantområdet som helhed og lokalt.
- Mulighederne for overnatning og ophold på Trekantområdets feriehoteller, feriecentre, campingpladser og vandrehjem skal være tids- og behovssvarende.
- Trekantområdet skal fastholde sin position som førende indenfor dansk erhvervsturisme og udvikle området som et internationalt mødested.
- Trekantområdet skal gøres til det mest besøgte turistområde i Danmark uden for Hovedstadsområdet.

Af væsentlige turismeudviklingsprojekter fremhæves i kommuneplanen to destinationsprojekter under etablering og udvikling, nemlig "Legoland Billund Ressort" og "Destination Lillebælt". Om Destination Lillebælt hedder det:

*Et nyt destinationssamarbejde udvikles omkring Lillebælt med deltagelse af Fredericia, Kolding og Middelfart kommuner sammen med en lang række private partnere. Projektet tager udgangspunkt i områdets unikke natur- og kulturværdier og handler om gennem en balance mellem benyttelse og beskyttelse at skabe et fælles oplevelses- og vækstprojekt baseret på de naturværdier og turismeaktører, der findes i området omkring Lillebælt.*

Der har været tæt sammenhæng mellem kommunens involvering i Destination Lillebælt og udvikling af Naturpark Lillebælt. Kolding Kommune har med udgangen af 2019 udtrådt af destinationssamarbejdet på grund af nystartet destinationsarbejde i

Trekantområdet. Det særlige samarbejde mellem de tre kommuner fortsætter vel at mærke omkring selve den marine naturpark.

Marina City vil bl.a. fungere som et større turistanlæg, bl.a. med mulighed for mangfoldige aktiviteter og oplevelser, samt overnatninger i både, autocampere og i et vist omfang vandrehjem/sportel/hotellejligheder.

Om temaet "Ferie- og kursuscentre, andre overnatningssteder samt større turistanlæg" hedder det i redegørelsen:

*Over 2 mio. turistovernatninger finder sted på ferie- og kursuscentre samt andre overnatningssteder med over 40 senge (2011). Ud over den del af området, som relaterer til overnatninger, genererer primært hoteller og kursuscentre en stor omsætning baseret på endags kursus- og konferenceophold.*

*Ferie- og kursuscentre samt andre overnatningssteder henvender sig både til den almindelige ferieturisme og erhvervsturismen (møder, kurser, konferencer, etc.).*

*Efterspørgslen efter ferie- og kursuscentre samt andre overnatningssteder har været stigende i de seneste år. Trekantområdet har med sin centrale geografiske beliggenhed nydt godt heraf. Potentialet for at udvikle efterspørgslen yderligere anses ligeledes at være til stede. Det er derfor væsentligt, at der i Trekantområdet er tilvejebragt et tilstrækkeligt antal hoteller, konference- og feriecentre til at imødekomme dette behov.*

*Ressortturismen skal udvikles i Trekantområdet. Udviklingen af ressortturismen tager afsæt i at finde det rette miks, mængde og kvalitet af indkvartering, oplevelser, underholdning, shopping mv. Der vil derfor være en koncentration af flere større turistanlæg.*

Retningslinjerne for ferie- og kursuscentre samt overnatningssteder lyder således:

*Nye ferie- og kursuscentre samt andre overnatningssteder skal som hovedregel placeres i tilknytning til større bymæssig bebyggelse eller ved eksisterende samlinger af ferie- og fritidsanlæg og på en sådan måde, at de indgår i og forbedrer byens rekreative områder. I den kystnære zone kan der i eller i umiddelbar tilknytning til større byområder, hvor der i forvejen er mange turistfaciliteter, udlægges arealer til ferie- og kursuscentre samt andre overnatningssteder i overensstemmelse med de generelle retningslinjer for byudvikling.*

I den tilhørende redegørelse uddybes dette således:

*De eksisterende anlæg skal udnyttes bedst muligt og gøres tidssvarende ved hjælp af moderniseringer og udvidelser. I det omfang, behovene overstiger de eksisterende muligheder, må der gennem planlægning tilvejebringes de fornødne forudsætninger for at kunne etablere nye anlæg. Sådanne nye anlæg bør fortrinsvis placeres ved eksisterende byer eller ved eksisterende samlinger af ferie- og fritidsanlæg. Der skal i den forbindelse og ved udvidelser tages hensyn*

---

til områdernes natur-, landskabs- og miljøinteresser samt til almene rekreative interesser.

*Specielt for kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages arealer til anlæg i kystnærhedszonen, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering. Lokalisering af ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen skal endvidere ske efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.*

Ovenstående turismepolitik m.v. afspejler sig direkte i kommuneplanen for Kolding Kommune. Heri har der siden 2009 været udlagt areal til udviklingen af lystbådehavnen Marina Syd / Marina City.

#### *Konklusion*

Ved planlægningen for Marina City er der taget hensyn til turistområdets størrelse, karakter, identitet og lokalmiljø, så der opretholdes et rimeligt forhold mellem den eksisterende bebyggelse, naturen og størrelsen og karakteren af de påtænkte aktiviteter. Sammenlægning af de to eksisterende lystbådehavne i én moderne lystbådehavn vurderes ikke at medføre en øget turisme, som kunne påføre belastning på beskyttelsesværdige naturområder eller nævneværdig påvirkning af andre lystbådehavne.

Marina City placeres i forbindelse med eksisterende lystbådehavn og umiddelbart ved andre bebyggelser i byzone, hvor kystlinjen er kulturlandskab og præget af den omkringliggende by. I lokalplan 0042-21 og miljøvurderingsrapporten redegøres nærmere for den nye bydels indpasning i kystlandskabet. Det vurderes, at realisering af planlægningen vil påvirke landskabet væsentlig inden for en radius på ca. 2 km. I større afstand vil planlægningen have begrænset indvirkning på kystlinjen og kystlandskabet.

I miljørapporten redegøres ligeledes for påvirkning af naturen, rekreative interesser mv. Konklusionen er, at Marina City kan realiseres med mest mulig hensyntagen til både miljø og mennesker, idet de potentielle påvirkninger i udgangspunktet er reduceret mest muligt ved at indbygge hensynene i projektet, og idet de øvrige påvirkninger kan begrænses til et acceptabelt niveau ved af udføre de opstillede afværgeforanstaltninger.

#### **Offentlighedens adgang til kysten**

Ved planlægningen i kystnærhedszonen gælder desuden, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges. Dette er opfyldt ved planlægningen for Marina City.

I kommuneplantillæg 8 udlægges et friluftsområde, en "marinapark", i den østlige del af området, mens der i hele området sikres en offentlig tilgængelig havnepromenade langs vandkanten med muligheder for ophold. For især cyklende og gående vil havnepromenaden udgøre en ny mulig hovedforbindelse mellem Stenderuphalvøen og Kolding By, med direkte forbindelse til stiforløbet langs Kolding Å.

Endeligt understøtter anvendelsesbestemmelser almindelige rekreative interesser.

### **Forhold til risikovirksomhed**

Kommunalbestyrelsen skal inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommuneplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 m eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed.

Det meste af området omfattet af kommuneplantillæg 8 ligger inden for planlægningsafstand på 500 meter fra et område for risikovirksomhed på Kolding Havn, nordvest for området. Kolding Kommune har fra virksomheden modtaget foreløbig vurdering af risikoen ved virksomhedens aktivitet (opbevaring af gødning). Den viser, at der ikke er en væsentlig risiko uden for havnens område.

I miljøvurderingsrapport til kommuneplantillæg 8 redegøres nærmere for påvirkningen i form af risiko i Marina City som følge af risikoaktiviteter i nærområdet. Påvirkningen vurderes samlet set ikke væsentlig, da etableringen af Marina City ikke medfører, at der etableres følsomme aktiviteter inden for sikkerhedszonen omkring risikoaktiviteterne.

Der er i forbindelse med planudarbejdelsen gennemført en høring af risikomyndighederne (Arbejdstilsynet, Trekantområdets Brandvæsen, Miljøstyrelsen, Sydøstjyllands Politi, Beredskabsstyrelsen og Kolding Kommune som risikomyndighed). Risikomyndighederne har ikke tilkendegivet, at planlægningen har sikkerhedsmæssige konsekvenser.

På baggrund af de indkomne høringssvar fra risikomyndighederne og den foreliggende vurdering af risikoen ved virksomhedens aktivitet vurderes det, at den samfundsmæssige risiko og risikoen for individer i planområdet ligger inden for risiko- og planmyndighedernes acceptkriterium. Det vurderes ligeledes, at der ikke er behov for særlige sikkerhedsmæssige foranstaltninger i planområdet.

#### **Zoner og afstande i forhold til risikovirksomheder**

##### **Sikkerhedszone**

*Sikkerhedszonen udgør det areal omkring virksomheden, hvor konkrete risikoberegninger har vist, at risikoen for at dø er større end et dødsfald pr. 1 mio. år.*

*Som udgangspunkt må der ikke være eksisterende eller planlagt følsom anvendelse inden for sikkerhedszonen.*

##### **Planlægningsafstand**

*Ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 m fra en risikovirksomhed skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen.*

---

## Kulturarv og kulturhistoriske bevaringsværdier

Ifølge Planloven skal kommuneplanen indeholde udpegninger af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier samt fastlægge retningslinjer for beskyttelse heraf. Ved begrebet kulturmiljø forstås: "et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af samfundets historiske udvikling".

Andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier forstås som bevaringsværdige bygninger og fortidsminder, samt kirkeomgivelser.

### Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger i Kolding Kommune er udpeget efter SAVE-systemet og er registreret i Kulturstyrelsens database FBB. Størstedelen af udpegningerne er sket i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas Kolding og Kommuneatlas Christiansfeld i 1991-92, hvor alle bygninger opført før 1940 blev vurderet efter SAVE-metoden og tildelt en bevaringsmæssig værdi. Derudover har Kolding Kommune registreret enkelte bygninger og mindre byområder fra 2009 og frem. De bevaringsværdige bygninger i Kolding Kommune optages i kommuneplanen som en fuldstændig liste over bygninger med bevaringsværdi 1-4 efter SAVE-systemet.

### Kulturmiljøer

Udpegningen af værdifulde kulturmiljøer i Kommuneplan 2021-2033 er en videreførelse af den aktuelt gældende kommuneplan, hvor udpegningerne er baseret på baggrund af "Kulturmiljøer i Vejle Amt 2005" samt samarbejde med Museet på Koldinghus.

For at kunne administrere og målrette en beskyttelse af udpegede kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger er det vigtigt, at disse er afgrænsende og definerede. En lang række afgrænsninger og udpegninger er allerede foretaget af det tidligere Vejle Amt og af Skov- og Naturstyrelsen i forbindelse med udarbejdelse af kommuneatlas for Christiansfeld og Kolding.

### Kirkeomgivelser

I 1989 blev udarbejdet en rapport, "Kirkernes omgivelser i Vejle Amt", på baggrund af en registrering af alle kirker. I rapporten er der lavet en afgrænsning af kirkeomgivelserne i 3 kategorier:

- Kirkernes fjernomgivelser, der består af åbent land eller til dels åbent landskab, hvori kirken opfattes som den markante bygning.
- Kirkernes næromgivelser, der overvejende består af bebygget område, hvor kirkebygningen opfattes som det dominerende bygningselement.



- Særligt kirkeområde, der består af kirkeanlægget med kirkeomgivelsesfredning samt mindre arealer i umiddelbar tilknytning til kirken.

De to sidstnævnte kategorier svarer til definitionen af kirkens næromgivelser nævnt ovenfor.

I år 2000 blev rapporten "Registrering af kirker og kirkeomgivelser i Sønderjyllands Amt, 2000" udgivet. Den afgrænser kirkeomgivelserne uden at udspecificere dem nærmere, men anfører særlige områder, hvor der er indblik til kirken og hvor ændringer i bebyggelse, anlæg eller beplantning kan medføre en negativ påvirkning.

### **Retningslinjer**

Som følge af ændringer i kommuneplanens struktur er retningslinjen for kulturhistoriske værdier i Kommuneplan 2021-2033 flyttet fra den fælles kommuneplan for trekantområdet til den lokale hovedstruktur for Kolding Kommune. I den forbindelse er retningslinjen delt i to nye retningslinjer for henholdsvis kulturmiljøer og kirkeomgivelser. Der er ikke foretaget ændringer i udpegningerne.

---

# TRAFIK OG TEKNISKE ANLÆG

## Tekniske anlæg

### **Forbrændings- og deponeringsanlæg**

Som følge af ændringer i kommuneplanens struktur er retningslinjen for forbrændings- og deponeringsanlæg i Kommuneplan 2021-2033 flyttet fra den fælles kommuneplan for Trekantområdet til den lokale hovedstruktur for Kolding Kommune.

Den danske affaldspolitik tager udgangspunkt i EU's affaldspolitik, som foreskriver, at affaldshierarkiet skal følges, at affaldsdeponering reelt afvikles, at forbrænding af affald begrænses til ikke-genanvendelige materialer, og at genanvendt affald bruges som en væsentlig og pålidelig kilde til råmaterialer i EU.

Der skal derfor fortsat arbejdes på at optimere anvendelsen af ressourcerne i affaldet. Den organiske del af affald bør om muligt energiudnyttes ved bioforgasning, og restproduktet udnyttes til gødningsformål samt anden energiudnyttelse. Deponeringsanlæg skal placeres, så de ikke udgør en forureningsrisiko for drikkevandet.

Med Klimaplanen af 16. juni 2020 har flere af Folketingets partier indgået aftale om en grøn affaldssektor og cirkulær økonomi. Af aftalen fremgår, at den samlede kapacitet for forbrænding i DK forventes reduceret med 30 % frem mod 2030.

Kommunerne står for affaldsplanlægningen, herunder for vurdering af de forventede affaldsmængder til genanvendelse (bortset fra det kildesorterede erhvervsaffald til materialenyttiggørelse), forbrænding og deponi i de kommende 12 år.

Kolding Kommune indgår i fælleskommunale samarbejder både omkring forbrændings- og deponeringsanlæg.

Landets kommuner arbejder ud fra den landsdækkende ressourcestrategi "Danmark uden affald" med henblik på at opnå øget genanvendelse og øget udnyttelse af ressourcerne i affaldet. Miljøministeriet har sendt en ny national handlingsplan for forebyggelse og håndtering af affald 2020-2032 i høring i begyndelsen af 2020.

### **Kolding Erhvervshavn**

Byrådet har vedtaget en ejerstrategi for Kolding Havn, der bl.a. giver udtryk for byrådets vision, om at erhvervshavn, by og fjord skal bindes sammen i en udvikling af havneområdet. Dele af havneområdet skal udvikles med boliger, erhverv, kultur og rekreative områder, hvorved der bliver mere by og grønnere erhvervshavn. Der lægges bl.a. vægt på havnens betydning for realisering af designvisionen, bæredygtighedsstrategien og erhvervs- og vækstpolitikken. Byudvikling skal ske på et økonomisk og miljømæssigt forsvarligt grundlag, og skal bidrage til kvaliteterne i området.

Kolding Havn har foreslået, at arealer langs Trindholmsgade, ved inderhavnen og indspulingsbassinet kan anvendes til byudvikling. Kolding Kommune undersøger derfor mulighederne for byudvikling af disse arealer. Det undersøges desuden, om der som kompensation for afgivelse af arealer til byudvikling kan inddæmnes arealer ved Marina Nord til havneformål. Disse undersøgelser vil pågå i den kommende planperiode og danne grundlag for evt. ændret fremtidig planlægning.

Ejerstrategien suppleres af en samarbejdsaftale, der konkretiserer hvordan Kolding Havn og Kolding Kommune i fællesskab fører strategien ud i livet.

---

# MILJØFORHOLD

## Støjkonsekvenszoner

I forhold til tidligere kommuneplan er der konstateret behov for en ajourføring af kortudpegninger i tilknytning til retningslinje i den fælles del af kommuneplanen. Nærmere bestemt 6.1.2 Retningslinje for støjkonsekvenszoner i Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet.

I det nedenstående beskrives kort ændringer og baggrunden herfor.

### Skydebaner

I et område mellem Kolding Lufthavn og Hjarup har der i tidligere kommuneplaner været udpeget støjkonsekvenszone omkring en skydebane. Udpegningen er videreført fra Vejle Amts regionplan 2005, hvor der det pågældende sted var udpeget en flugt- og riffelskydebane.

Skydebanen er nedlagt for flere år siden, og støjkonsekvenszonen udtages derfor af kommuneplanens udpegninger.

### Grusgrave

I henhold til redegørelse til 6.1.2 Retningslinje for støjkonsekvenszoner er der udlagt 500 meter støjkonsekvenszoner omkring udpegede områder til råstofgrave og for grusgrave uden for udlagte graveområder, men hvor aktiviteten er vurderet som særligt støjbelastende, er der udlagt en støjkonsekvenszone på 300 m.

En gennemgang af aktive grusgrave og eksisterende udpegede råstofgrave har resulteret i følgende ændringer i forhold til kommuneplanens støjkonsekvenszoner omkring grusgrave:

- Nord for Vester Nebel - det udlagte graveområde er færdiggravet, og som følge deraf udtages støjkonsekvenszonen.
- Almind/Møsvrå - i forbindelse med råstofplan 2016 blev udlagt nye råstofområder øst for Storgaden (nord for Almind) og som to delområder vest-nordvest for Sønderjyske Motorvej. Som følge heraf udvides eksisterende udpegning af støjkonsekvenszonen mod nordvest, og mod sydøst. Derimod udtages den sydlige del af eksisterende udpegning af støjkonsekvenszonen, således at zonen følger de 500 meter fra udpegede råstofområder.
- Nordøst for Lunderskov (ved Koldingvej) - der udpeges ny støjkonsekvenszone på 500 meter omkring aktiv råstofgravning syd for Koldingvej
- Vest for Tapsøre / syd for Fovslet - der udpeges nye støjkonsekvenszoner på 500 meter omkring aktive råstofgrave ved henholdsvis Grønforten-Vadhusevej og ved Ødisvej (Brænøre).
- Stepping - i forbindelse med råstofplan 2016 blev udlagt nyt råstofområde øst for Stepping og nord for Hjerndrup. Som følge heraf

---

udvides eksisterende udpegning af støjkonsekvenszonen mod øst. Derimod udtages den sydlige del af eksisterende udpegning af støjkonsekvenszonen, således at zonen følger de 500 meter fra udpegede råstofområder.

- Nord for Sjølund og Grønninghoved - der pågår ikke længere grusgravning i området, og som følge deraf udtages støjkonsekvenszonen.

# KLIMA

## Områder med risiko oversvømmelse og erosion

Følgende udgør Kolding Kommunes redegørelse for de arealudpegninger, der knytter sig til "7.1.2 Retningslinje for oversvømmelse og erosion" i Kommuneplan 2021- 2033 for Trekantområdet.

Redegørelsen supplerer dermed den redegørelse, der fremgår af den fælles kommuneplan for Trekantområdets syv kommuner.

## Supplerende redegørelse

Trekantområdets kommuner har i fællesskab defineret en række kriterier for udpegning af områder med risiko for oversvømmelse og områder med risiko for erosion. I de følgende afsnit redegøres nærmere for, hvordan Kolding Kommune har valgt at omsætte de fælles definerede kriterier til en konkret metode for udpegningen af områder i risiko for oversvømmelse og erosion.

### Udpegningsgrundlag

Klimaforandringerne afhænger primært af indholdet af drivhusgasser som f.eks. CO<sub>2</sub> i atmosfæren. FN's klimapanel (IPCC) udgiver løbende hovedrapporter omkring fremtidens klima - seneste 5. hovedrapport er fra 2014. I den rapport indgår de såkaldte RCP scenarier, som er realistiske bud på udviklingen af fremtidens globale koncentration af drivhusgasser i atmosfæren. IPCC udgiver en ny 6. hovedrapport (AR6) i 2021.

Staten anbefaler, at kommunerne fremadrettet anvender to forskellige scenarier, RCP4,5 og RCP8,5, afhængig af fremtidige projekters robusthed og planlægningshorisont. For planlægning for en kort horisont (frem til 2050) anbefales RCP4,5, mens der for planlægning for en lang tidshorisont ud over 2050 (frem til 2100) anbefales RCP8,5.

Et scenarie er en "hvad nu hvis"-beregning af, hvordan det vil gå med udslippet af drivhusgasser og dermed klimaet under forskellige forudsætninger (udvikling i befolkning, økonomi og teknologi). Dermed har valget af scenarie betydning for størrelsesordenen af den klimafremskrivning, der foretages i de forskellige modeller. Valg af model og scenarier ligger til grund for udpegningen af områder med risiko for oversvømmelse og erosion.

Kommuneplanens udpegninger af områder med risiko for oversvømmelse og erosion skal opfattes som arealer, hvor der bør være særlig opmærksomhed i forbindelse med fremtidig fysisk planlægning, byggeri

---

og anlæg. Områderne er derfor tilstræbt at gøre så omfattende, som det giver mening på baggrund af forhåndenværende data. Det medfører at en stor del af kommunen er omfattet af udpegningerne.

I det følgende forklares nærmere om datagrundlaget for udpegningerne knyttet til henholdsvis oversvømmelse og til erosion.

### **Oversvømmelse**

IPPC opstillede i sin 4. hovedrapport fra 2007, en række globale emissionsscenerier (udslip af drivhusgasser) (A1, A2, A1B, B1 og B2) for fremtidens klima. Frem imod 2050 adskiller scenarierne sig ikke meget fra hinanden, mens der ses større forskelle i perioden 2050-2100. Data og oversvømmelseskort i kommunens Klimatilpasningsplan fra 2014 bygger på scenarie A1B, som er et middelscenarie.

I kommunens klimatilpasningsplan fra 2014 er der fokus på perioden frem til 2050. Niveaueet der sikres for i klimatilpasningsplanens prioriterede projektområder svarer til en 100 års hændelse i 2050. Kommuneplanens udpegningsaf arealer truet af oversvømmelse baserer sig på det samme niveau og scenarie, som blev anvendt i klimatilpasningsplanen.

I forbindelse med en senere ajourføring af klimatilpasningsplanen vil der blive udarbejdet nye oversvømmelseskort, som forventes at tage afsæt i de nyeste data og de nye udledningsscenerier, som anbefales af staten. Når den nye kortlægning af oversvømmelse foreligger, vil der eksistere et nyt grundlag for at ajourføre kommuneplanens udpegnings-

Konsekvensen ved at bruge de lidt ældre kort fra Klimatilpasningsplan 2014 er, at oversvømmelseskortet ikke er helt opdateret i forhold til nyeste viden. Blandt andet kan effekten af de klimatilpasnings- og klimasikringsprojekter, der er gennemført siden 2014, ikke aflæses på oversvømmelseskortet. Siden 2014 er terrænmodellen blevet opdateret og nye klimascenerier er kommet til, hvilket ikke er medtaget i kortlægningen. Desuden rækker planlægningshorisonten i klimatilpasningsplanen kun frem til 2050.

Både kommunens klimatilpasningsplan og den kommunale risikostyringsplan er baseret på en risikokortlægning. Risikokortlægning er en kombination af faren for en oversvømmelse og området's sårbarhed ved en oversvømmelse, der sammenlagt viser risikoen for oversvømmelse.

Kommuneplanens udpegningsaf arealer baseres alene på en farekortlægning. Fare i denne forbindelse defineres som sandsynlighederne for oversvømmelse og erosion.

En del af Kolding by, dele af Kolding ådal og den inderste kyst i Kolding Fjord er omfattet af udpegningsaf arealer som risikoområde i EU's oversvømmelsesdirektiv. Risikokortet viser en 100 års stormflodshændelse, baseret på det nye udledningsscenario RCP8,5. De nyeste data fra Risikokortlægningen bliver anvendt i kommuneplanens arealudpegningsaf arealer af oversvømmelse inden for risikoområdet. Af fremgår det på den måde,



at udpegninger inden for risikoområdet er mere finmasket, da det baserer sig på et grid med mindre kvadrat-celler. Her anvendes dermed ikke de ældre data, anvendt i kommunens klimatilpasningsplan.

Udpegningerne i tilknytning til oversvømmelse baserer sig på følgende kilder for:

- hav
- vandløb
- nedbør i det åbne land (Blue Spot kort)
- nedbør i kloakerede områder
- grundvand

For mere detaljerede oplysninger henvises til klimatilpasningsplanen fra 2014 - se bilag til den lokale del af kommuneplanens hovedstruktur. Heraf fremgår en egentlig teknisk beskrivelse af beregningsmetoder og modeller til de forskellige oversvømmelseskilder, men i det følgende redegøres mere overordnet for den anvendte metodes iagttagelse af de nævnte kilder.

#### *Hav*

Til at beskrive klimaændringernes effekt på stigende havvand i forbindelse med stormflod, er der udarbejdet oversvømmelseskort, der viser forventet fremtidig udbredelse af 100 års stormflod i år 2050, hvilket svarer til en oversvømmelse på 180 cm.

De oversvømmelsestruede arealer omfatter således alle arealer, der vil kunne blive berørt af en højvandshændelse på 180 cm.

I risikoområdet anvendes Kystdirektoratets kortlægning af en 100 års stormflod i 2115 baseret på RPC8,5.

#### *Vandløb*

Kommunen har fået udført beregninger af, hvor der vil kunne ske oversvømmelser, når vandløbene løber over sine bredder som følge af ekstreme nedbørshændelser.

Beregningerne i kommunens klimatilpasningsplan fra 2014, er kun lavet for de større vandløbssystemers hovedløb. Det drejer sig om Vester Nebel Å, Kolding Å, Kongeåen, Fovs Å, Spangs Å, Taps Å og Kær Mølleå.

Det vil også typisk være i de større vandløb, at der vil kunne ske oversvømmelser, på grund af de meget store vandmasser, hvilket kan give anledning til skader på bygninger eller andre væsentlige værdier.

Områder med risiko for større oversvømmelser er medtaget i kommuneplanens udpegninger af arealer truet af oversvømmelse.

I Risikoområdet anvendes dog Kystdirektoratets kortlægning af oversvømmelse fra vandløb fra 2019.

---

### *Nedbør i det åbne land – Bluespot*

Bluespot-kortet dækker det åbne land uden kloakering. Det viser lavninger, huller mv. i terrænet, som ikke har noget naturligt afløb (afløbsløse lavninger). De afløbsløse lavninger kan udgøre et problem i forbindelse med skybrud, fordi det er her, at vandet naturligt vil samles. Oversvømmelser fra hav, vandløb og grundvand kan ligeledes samles i de afløbsløse lavninger. Vandet forsvinder først, når afløbssystemerne igen har kapacitet til at lede vandet væk, eller ved at vandet siver ned gennem jordlagene eller pumpes derfra.

Bluespot kortet har været brugt som basis til at udpege områder i det åbne land, hvor der skal være særlig fokus på bortledning af vand i fremtiden ved skybrud.

### *Nedbør i kloakerede områder*

I forbindelse med kortlægning af arealer truet af oversvømmelse, er der udarbejdet modeller for de områder i Kolding Kommune, der har et afløbssystem, der afleder vand fra terrænoverfladen. I oversvømmelsesberegningerne er afløbsmodellerne koblet til en terrænmodel. Oversvømmelserne fra kloaksystemet er baseret på en 100 års regnhændelse.

### *Grundvand*

Kolding Kommune har benyttet to forskellige modeller til at beskrive klimaændringernes effekt på det terrænnære grundvand. Der benyttes henholdsvis en mindre detaljeret regional grundvandsmodel - som dækker hele Kolding Kommune - og en mere detaljeret lokal klimagrundvandsmodel, som kun dækker Kolding Kommune delvist. Oversvømmelseskortene er udført for perioden 2021 - 2050. Der har været fokus på områder, hvor grundvandsstanden står mindre end 0,5 meter under terræn, idet disse områder har høj risiko for oversvømmelse. Resultaterne er ligeledes vurderet i forhold til, hvor grundvandsspejlet står i dag.

Kommuneplanens udpegninger viser resultater fra begge modeller.

Modellerne viser som forventet, at områder med høj risiko ofte falder sammen med overfladevand og vådområder, og at områderne, der støder op til både overfladevand og vådområder, har højtstående terrænnært grundvand. Grundvandsstanden inden for områder med høj risiko stiger næsten overalt frem imod 2050, og flere steder udvides områder lidt arealmæssigt, når der ses bort fra de tørre klimascenarier.

De arealanvendelser, der kan blive påvirket af en højtstående grundvandsstand i områder med høj risiko, er bl.a. bygninger/kældre, veje, jernbane, indvindingsboringer og landbrugsarealer.

### **Erosion**

De områder der er udpeget som truet af erosion ligger langs kommunens kyststrækning. En gennemgang af kyststrækningen i kommunen viser, at det kun er kortere strækninger langs kysten ved Lillebælt, som er udsat for væsentlig erosion. På kortere strækninger ved Grønninghoved strand og ved Stenderuphage opleves i dag kraftig erosion. På de strækninger vil erosion på sigt kunne udgøre et problem i forhold til det nuværende byggede miljø.

Kortlægning af kyststrækninger der er udsat for erosion er en ny disciplin for kommunen. Derfor har Kolding Kommune udarbejdet et nyt kortgrundlag, der viser de udpegede områder med risiko for kysterosion.

Bebyggelser og anlægs har lange levetider, hvilket bør afspejles i beregningsgrundlaget. Beregningen af området i fare for kysterosion er derfor sket på baggrund af en lang planlægningshorisont frem til 2120, og på baggrund af udledningsscenario RCP8,5.

Udpegningen af erosionstruede kyster er sket på baggrund af erosionsdata fra kystdirektoratet ([www.kystatlas.dk](http://www.kystatlas.dk)) og en registrering af strækninger med tilbagerykning af kysten, ved hjælp af gennemgang af luftfoto over en periode fra 2008-2019. Derefter beregnes hvor langt ind i land erosionen vil have en påvirkning over tid, som resultat af klimaforandringerne.

Ved beregning af det område, der er i fare for kronisk kysterosion, er anvendt Kystdirektoratets beregningsmetode, som den er beskrevet i "Kortlægning af erosion og oversvømmelse – Metoderapport fra 2016".

Der er i kommuneplanen medtaget kyststrækninger i kategorierne "moderat" og "stor" kronisk erosion, fordi disse kategorier omfatter en tilbagerykning af kysten over tid, hvor der kalkuleres med den største påvirkning som følge af klimaforandringer.

Kommuneplanens udpegninger af områder med risiko for af oversvømmelse og erosion er som nævnt ovenfor baseret på en farekortlægning og skal derfor betragtes som et opmærksomhedskort.

Der er flere strækninger langs kysten i Kolding Kommune hvor der er etableret kystbeskyttelse for at forbygge en erosion.

I Kystdirektoratets Kystatlas er de strækninger hvor der er etableret kystbeskyttelse, angivet som trækninger med "lille" eller "ingen" kysterosion, selv om det naturlige erosionspres formentlig er et andet. Disse kyststrækninger indgår derfor ikke i udpegningerne. På sigt vil sådanne kyststrækninger formentlig også blive udsat for kysterosion.

For kyster med "moderat kronisk erosion" vil kystlinjen om 100 år være trukket 63 meter ind i landet i forhold til den nuværende kystlinje, mens det for kyster med "stor kronisk erosion" vil være på hele 113 meter. Selv om beregningsresultatet bør tages med et vist forbehold,

---

giver det en god indikation af, hvilke kyststrækninger der bør være særlig opmærksomhed omkring i den fremtidige planlægning.

#### *Kystdynamik og forventet påvirkning af kyststrækninger*

Overordnet set skelnes der i metoden mellem kronisk og akut kysterosion samt graden af erosion.

Ved kronisk erosion føres havbundsmateriale langs med kysten ved en kontinuerlig proces, hvor sediment aflejres på nedstrømsstrækningen. Erosionen sker ved, at sedimenttransporten vokser i transportretningen, så der transporteres mere sediment væk, end der tilføres. Selv om det varierer år for år, vil tendensen til erosion være kronisk. Det bevirker, at der konstant sker en større eller mindre tilbagetrækning (eller tilvækst) af kysten.

Akut erosion sker under storm i kombination med højvande og kraftig bølgepåvirkning i den øvre del af kystprofilen. Sedimenttransporten går fra strand og kystskrænt på tværs af kysten, hvor det aflejres på havbunden i de dybere dele af kystprofilen. Erosion forekommer i større eller mindre grad og siger noget om erosionspresset på den pågældende kyststrækning.

På kyster med stort erosionspres, men hvor der er udført kystbeskyttelse, vil der typisk kun være en lille eller ingen kysterosion, selv om erosionspresset stadig er til stede i det aktive kystprofil. Det betyder dog, at erosionen kan blive et problem på sigt, da stranden foran de eksisterende kystbeskyttelsesforanstaltninger i sådanne tilfælde fortsætter med at blive gradvist borteroderet.

Kystdirektoratet har kortlagt Danmark i forhold til akut og kronisk erosion. Resultaterne fremgår af [www.kystatlas.dk](http://www.kystatlas.dk).

Inden for akut erosion arbejder Kystdirektoratet med erosionsklasserne: lille, moderat, stor og meget stor. Ifølge Kystdirektoratet er den akutte erosion langs Kolding kommunes kyster kategoriseret som "lille". Den akutte erosion indgår derfor ikke i kortlægningen af kysterosion i Kolding Kommune.

Inden for kronisk erosion arbejder Kystdirektoratet med erosionsklasserne: fremrykning, lille, moderat, stor og meget stor.

Ifølge Kystdirektoratet er der både "fremrykning", "lille" og "moderat" kronisk erosion langs Kolding kommunes kyster. Kystdirektoratets data om erosionsklasser er verificeret manuelt ved at gennemgå den historiske kystlinje ved hjælp af målfaste ortofotos, hvilket gav anledning til ændringer. Den lokale gennemgang viste, at der er få strækninger med "stor" erosion, som ikke er registreret i Kystdirektoratets udpegninger.

Kun kyststrækninger med "moderat" og "stor" kronisk erosion indgår i kortlægningen af kysterosion i Kolding Kommune.

Beregningen af området i fare for kysterosion er sket ved brug af Kystdirektoratets beregningsmetode, som beskrevet i deres metoderapport fra 2016 "Kortlægning af erosion og oversvømmelse".

For kyststrækninger med "moderat kronisk erosion" udgør fareområde en zone på 63 meters bredde og for "stor kronisk erosion" udgør fareområdet en zone på 113 meters bredde.

For kyster med "moderat kronisk erosion" vil kystlinjen om 100 år være trukket 63 meter ind i landet i forhold til den nuværende kystlinje, mens det for kyster med "stor kronisk erosion" vil være sket en tilbagetrækning af kystlinjen på hele 113 meter. Selv om beregningsresultatet bør tages med et vist forbehold, giver det en god indikation af, hvilke kyststrækninger der skal være særlig opmærksomhed omkring i den fremtidige planlægning.

I Kystdirektoratets Kystatlas er områder med kystbeskyttelse angivet som kyststrækninger med "lille" eller "ingen" kysterosion, selv om det naturlige erosionspres formentlig er et andet. Disse kyststrækninger indgår derfor ikke i udpegningen af fareområdet til retningslinjekortet. På sigt vil sådanne kyststrækninger formentlig også blive udsat for kysterosion.

---

## Klimatilpasningsprojekter

Nedenstående er en oversigt over de projekter, der er igangsat med henblik på at håndtere forskellige problemstillinger i tilknytning til klimatilpasning:

Risikoområde	Projekt	Beskrivelse
Christiansfeld bymidte	Christiansfeld	Projektet var tidligere et takstfinansieret klimatilpasningsprojekt. Udfordringerne med oversvømmelse i området vil blive håndteret via sanering af kloaksystemet i byen.
Kolding Bymidte	Byparken Øst/Legeparken	Et forsinkelsesbassin for et større opland er realiseret og anvendt i Bypark Øst, hvor parken samtidig er blevet revitaliseret.
Kolding Bymidte	Rylevej	Forsinkelse af overfladevand via regnbede i vejen, bassin og skybrudsvej. Kombineres med separering af spildevand i området.
Kolding Bymidte	Skovvangen - grønne lavninger	Slugten langs med Skovvangen, skal bruges til at forsinke regnvandet fra den nordlige bydel så kapaciteten i kloakkerne nedstrøms ikke overbelastes.
Kolding Bymidte	Vifdam - klimatilpasning af området omkring Slotssøen	Semiseparering af en række gader. Regnvandet ledes til Slotssøen, for at mindske belastningen på kloaknettet og dermed medvirker til færre oversvømmelser ved ekstrem-regn. Regnbede etableres i udvalgte veje til forsinkelse og rensning af regnvand.
Bymidte langs Kolding Å	Kolding Å <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kolding Ådal</li> <li>• Pumpepluse</li> </ul>	Tilbageholde vand i oplandet til Kolding Å, ved store afstrømninger, for at afhjælpe oversvømmelser i Kolding By. Afhjælpning af oversvømmelser fra åen i Kolding by, forårsaget af stormflod der støver vandet op i åen.
Bymidte langs Kolding Å	Brændkjær - vandløb	Tag og overfladevand ledes på overfladen og indgår i LAR løsninger i boligområdet, før det ledes fra Brændkjærområdet til Kolding Fjord via nyt vandløb.
Bymidte langs Kolding Å	Søndergade	For at afhjælpe oversvømmelser omkring Søndergade, er der behov for at lede overfladevandet fra Haderslevvej og tilstødende boligveje til Kolding Å på kontrolleret vis, delvis via Søndergade. Ligeledes er det planen at forsinke overfladevandet i området.

På hjemmesiden [www.klimatilpasning.kolding.dk](http://www.klimatilpasning.kolding.dk) er der mulighed for at læse mere om projekterne og den samlede indsats, der foretages i et samarbejde mellem Kolding Kommune og BlueKolding mv.

# ÆNDRINGER I RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING

## Oversigt over væsentlige ændringer i kommuneplanrevision 2021 i forhold til kommuneplan 2017:

Tillæg til Kommuneplan 2017 fremgår ikke af nedenstående oversigt. Tillæg, vedtaget før godkendelse af forslag til kommuneplan 2021, var optaget og indarbejdet i planforslaget. Senere vedtagne tillæg til Kommuneplan 2017, der blev optaget i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033, er desuden indarbejdet i den endelige plan.

		Ændring
<b>Generelle rammer for hele kommunen</b>		Krav til vurdering af behov for etablering af afværgeforanstaltninger i forbindelse med lokalplanlægning, er tilføjet rammeområder beliggende helt eller delvist inden for kommuneplanens udpegninger af oversvømmelse og erosion. Krav til sikring af drikkevand er præciseret for henholdsvis bolig- og erhvervsbebyggelse.
<b>Generelle rammer for anvendelseskategorier</b>		
Centerområder		Skema over "gældende arealrammer for detailhandel" udgår. De oplysninger fremgår nu alene af kommuneplanens hovedstruktur, og i sammenhæng med retningslinjer for de forskellige typer af detailhandelscentre. Henvisning til detailhandelsbestemmelser fremgår fortsat af de specifikke rammer.
<b>Specifikke rammer for enkeltområder</b>		
<b>Område</b>	<b>Ramme</b>	
00	0011.C1	Ændring af bygningshøjder og bebyggelsesprocent som rettelse af en fejl i Kommuneplan 2017. Ændring muliggør boliger i stueetagen ved Nicolai Plads 6 i forbindelse med intentioner om ny lokalplan for boliger.
	0012.C1	Ændring af bygningshøjder og bebyggelsesprocent som rettelse af en fejl i Kommuneplan 2017. Krav, om butikker mv. og udstillingsvinduer i stueetager i forbindelse med intentioner om at øge mulighed for boliger i stueetagen i kommende lokalplanlægning, fjernes.
	0022.B4	Afgrænsningen mellem 0022.B4 og 0022.G2 justeres for at flugte med udvidet naborammeområde 0021-B7 (kommuneplantillæg 22).
	0022.B5	Udgår, fordi der ikke er reel mulighed for boligbebyggelse efter realisering af tunnelanlæg under Ndr. Ringvej.
	0022.G2	Se bemærkninger under 0022.B4
	0042.BE1+BE2+BE3	Suppl. rammebestemmelser tilføjes præciseringer af de tilladte anvendelser. efter Planklagenævnets afgørelse af 3. juli 2020 vedr. arealudlæg til Marina City i Kommuneplan 2017.
01	0113.B1+B2	Justering af rammeområders afgrænsninger, så de følger skel.
	0113.O1+B2	Justering af rammeområders afgrænsninger i forbindelse med matrikulær sag.
	0115.B1	Nyt rammeområde udskilles i overensstemmelse med faktisk anvendelse.
	0115.O1+G1	Justering af rammeområders afgrænsninger.
	0131.E1+E2	Justering af rammeområders afgrænsninger, så de svarer til at 0131.E2 omfatter en virksomheds tilkøbte arealer.
02	0212.B1+G2	Justering af rammeområders afgrænsninger.
	0213.B1	Justering af rammeafgrænsning til byzonegrænsen.
03	0314-B2+BE1	Justering af rammeområders afgrænsninger, som følge af en udstykningssag.
04	0412.O4	Udtag af rammeområde til off. formål, da oprindeligt behov er løst ved anden placering.
	0415.B1	Bestemmelser er tilpasset til seneste planlægning i området, hvor bl.a. nyt rammeområde 0415.B2 er udskilt. Rækkefølgeplan udgår. Området er udvidet mod syd i forbindelse med udlæg af nyt byudviklingsområde.
	0415.G2	Rammeområdet er udvidet i sammenhæng med at område 0415.B1 udvides mod syd.
	0415.G3	Udvidelse af område udlagt til fritidsformål, som følge af konkretiseret planlægning for fremtidig udvikling af området. Se desuden bemærkninger under 0415.B1, 1031.B1, 1031.B2, 1031.B3, 1031.C1, 1031.B1, 1031.G1, 1031.G2.
05	0511.O2	Områdets anvendelse ændres fra offentligt formål til boligformål, og inddrages i rammeområde 0511.B2 i overensstemmelse med faktisk anvendelse.
	0511.B2	Rammeområdet udvides, som det fremgår af bemærkninger under 0511.O2.
	0512.G1	Udvides med stiforbindelsen igennem boligområde (0512.B2) for at sikre mod inddragelse til private haver.
	0512.B2	Se bemærkninger under 0512.G1.
	0515.B2	Nyt rammeområde til boligformål - vest for Fynsvej, omkring Bramdrupskovvej. Som følge af udlæg af nyt byudviklingsområde.



05	0523.G1	Udtag af ramme til fritidsformål (golfbane mv.), som følge af, at det ikke længere er aktuelt.
	0531.O1+BE1 +B7+B8	Rammeområdet 0531.O1 reduceres og der udskilles nye rammeområder 0531.BE1 og 0531.B7. Desuden udlægges nye arealer til byudvikling, nord for Nr. Bjert og nordøst for Slette-skovvej, ved forlængelse af rammeområde 0531.B7 og nyt rammeområde 0531.B8.
	0541.B1	Den maksimale bygningshøjde øges fra 8,5 meter til 11 meter i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området.
06	0643.B1	Udvidelse af rammeområde til boligformål - øst for Koldingvej i Vester Nebel, syd for Karl Ankers Vej. Som følge af udlæg af nyt byudviklingsområde.
	0651.BE1	Mindre udvidelse af rammeområdet i forbindelse med en konkret landzonesag.
07	0715.E2	Justering af rammeafgrænsning i vestlig del, så den følger lokalplanens afgrænsning, og på nogle strækninger følger vejen Trianglen, som grænse mellem erhvervsområde og landzone.
	0715.E3	Nyt rammeområde til erhvervsformål - nord for Højvangen, vest for Vejlevej. Som følge af udlæg af nyt byudviklingsområde.
	0731.E1	Justering af rammeafgrænsning.
	0731.O1	Justering af rammeafgrænsning.
	0735.E4	Rammeområde med mulighed for højlager har fået nyt nummer, som rettelse af en nummereringsfejl i forbindelse med kommuneplantillæg.
08	0811.B1	Justering af rammeafgrænsning i sammenhæng med 0811.G2.
	0811.B2	Justering af rammeafgrænsning i sammenhæng med 0811.G2.
	0811.G2	Se bemærkninger under 0811.B2 og 0811.B2.
	0813.C1	Centerområde på Lykkegårdsvej udgår - at der planlægges for boligformål på arealerne.
	0813.B4	Nyt rammeområde til boligformål, jf. bemærkninger under 0813.C1.
09	0911.E1	Rammeområdet reduceres til at omfatte eksisterende virksomhed ved Stenderupvej, og sker i sammenhæng med 0911.B5.
	0911.B5	Tidl. rammeområde 0911.E1 ændrer for hovedparten af arealerne anvendelse fra erhvervsformål til boligformål, reduceres i sydvestlige hjørne samt udvides i nordvestlige hjørne.
	0911.E2	Rammeområdet udvides for at omfatte eksisterende virksomhed, og i forlængelse af beskrevne ændringer i 0911.E1.
	0911.BE1	Justering af rammeafgrænsning, så den følger byzone.
10	1011.B1	Justering af rammeafgrænsning, så den følger skel.
	1011.G1	Justering af rammeafgrænsning, så den følger skel.
	1016.B2	Specifikke bestemmelse om private opholdsarealer og fælles opholdsarealer er fjernet.
	1018.C1	Nyt centerområde ved Idyl, øst for Idylvænget. Som følge af udlæg af nyt byudvikling.
	1018.G2	Område udlagt til fritidsformål udvides i forbindelse med udlæg af 1018.C1.
	1031.B1	Justering af rammeafgrænsning og udskillelse af nye rammeområder med andre bestemmelser. Som følge af konkretiseret planlægning for fremtidig udvikling af området øst for Dalby Møllebæk, nord for kommende sydlig ringvejsforbindelse syd om Vonsild.
	1031.B2	Nyt rammeområde til boligformål. Se desuden bemærkning under 1031.B1.
	1031.B3	Nyt rammeområde til boligformål. Se desuden bemærkning under 1031.B1.
	1031.C1	Nyt centerområde ved Lindgård. Se desuden bemærkning under 1031.B1.
	1031.G1	Udvidelse af område udlagt til fritidsformål. Se desuden bemærkning under 1031.B1.
	1031.G2	Omplacering af område udlagt til fritidsformål. Se desuden bemærkning under 1031.B1. Hiditidige rammeområde 1031.G2 udtages.
	1031.O1	Udtag af rammeområde til offentligt formål, da det ikke længere er aktuelt. Arealerne indgår delvist i i nyt rammeområde 1031.B3.
1031.O2	Udtag af rammeområde til offentligt formål, da det ikke længere er aktuelt.	
11	1111.C1	Justering af rammeafgrænsning til byzonegrænsen.
	1112.B2	Justering af rammeafgrænsning til byzonegrænsen.
	1117.E2	Supplerende bestemmelse om konsekvenszone omkring Daka er slettet i forbindelse med nyt plangrundlag for erhvervsområdet.
	1117.E4	Udtag af rammeområde i forbindelse med omfordeling af byudviklingsområder.
	1121.B2	Bestemm. om rækkefølge for udbygn. og vejadg. udgår, fordi hele området er lokalplanlagt.
	1133.O1	Under specifik anvendelse tilføjes "klublokaler, foreningsaktiviteter, forsamlingshus, sognehus o. lign" i forbindelse med planer om nyt sognehus ved Fynslundhallen.
12	1215.E1	Justering af rammeafgrænsning, i så den følger Koldingvejs kanter, og ikke vejmidte.
13	1312.E1	Rammeområde til erhvervsformål udvides til at omfatte virksomhedens tilkøbte arealer.
	1312.O2	Rammeområde til offentlig formål reduceres. Se bemærkning til 1312.E1.
	1331.BE1	Rammeområde justeres til at omfatte matrikel 66e.

---

# BILAG

Af det følgende fremgår bilag til kommuneplanens forudsætningsredegørelse, ved:

## **Grundvandsredegørelse**

Redegørelse for grundvand og sikring af drikkevand i forbindelse med byudvikling.





**Kolding**  
Kommune

## **Grundvandsredegørelse**

### **Redegørelse til forslag til Kommuneplan 2017**

Februar 2017

## 1. Indholdsfortegnelse

<b>1. Indledning</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Statens kortlægning af grundvandet</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Forsyningssituationen</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)</b> .....	<b>6</b>
<b>Nye byudviklingsområder</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Vurdering af grundvandsressourcen i hele kommunen</b> .....	<b>10</b>
<b>7. Vurdering af grundvandsressourcen per delområde</b> .....	<b>20</b>
7.1 Follerup kortlægningsområde.....	20
7.2 Vonsild kortlægningsområde .....	22
7.3 Agtrup kortlægningsområde .....	23
7.4 Trudsbro kortlægningsområde .....	25
7.5 Vamdrup kortlægningsområde .....	27
7.6 Sommersted kortlægningsområde .....	27
7.7 Bramdrup kortlægningsområde .....	28
7.8 Ødis kortlægningsområde.....	29
7.9 Christiansfeld kortlægningsområde .....	31
7.10 Viuf-Bramdrupdam kortlægningsområde .....	32
7.10.1 Profilvervej, Industri Nord i Kolding .....	33
7.10.2 Højvangen ved Almind Hede .....	35
<b>8. Tiltag til grundvandsbeskyttelse</b> .....	<b>37</b>
8.1 Beskrivelse af mulige tiltag til grundvandsbeskyttelse .....	38
<b>9. OSD og byudvikling – samlet vurdering</b> .....	<b>41</b>
9.1 Vurdering for Kolding Kommune generelt .....	41

## 1. Indledning

De vigtigste grundvandsressourcer for drikkevandsforsyningen er af staten udpeget som 'Områder med særlige drikkevandsinteresser' (OSD), som skal dække det nuværende og fremtidige behov for vand af drikkevandskvalitet. I disse områder, samt indvindingsoplande uden for OSD og boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) skal der gøres en målrettet ekstra indsats for at beskytte grundvandet, som giver mulighed for at forebygge forurening og at fjerne allerede eksisterende forurening. Kommunerne skal derfor i deres fysiske planlægning tage hensyn til områderne.

Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse /1/, herefter "bekendtgørelsen", skal sikre de statslige interesser, her grund og drikkevandet, i planlægningen.

Bekendtgørelsens formål er at sikre, at kommunernes fysiske planlægning bidrager til forebyggelse af fare for forurening af nuværende og fremtidige grundvandsressourcer inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), BNBO og vandværkernes indvindingsoplande uden for disse.

I henhold til bekendtgørelsen skal kommunalbestyrelsen friholde OSD, BNBO og almene vandforsyningers indvindingsoplande uden for disse for udlæg af nye arealer i kommuneplanen til erhvervsformål eller ændret arealanvendelse af eksisterende kommuneplanlagte arealer, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Ved vurdering af faren for forurening af grundvandet skal kommunalbestyrelsen lægge vægt på, om planlægningen omfatter virksomhedstyper, hvor oplæg, anvendelse eller frembringelse af grundvandsforurenende, mobile stoffer sædvanlig forekommer.

Hovedreglen om ikke kommeplanlægge erhvervsområder i OSD og indvindingsoplande uden for disse kan fraviges, hvis kommunalbestyrelsen kan godtgøre, at der er en særlig planmæssige begrundelse for planlægning, herunder at lokalisering uden disse områder undersøgt og ikke fundet mulig samt at faren for forurening af grundvandet kan forebygges. Indenfor BNBO kan der ikke ske udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Disse regler kan dog fraviges jf. ovenstående.

Vejledning til bekendtgørelsen uddyber og forklarer forholdene om planlægningsforhold, mulighed for beskyttende bestemmelser i rammerne for lokalplanlægning, redegørelseskrav m.m.

I forslag til Kommuneplan 2017 er der udlagt byudviklingsarealer indenfor OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD. Det gælder for udlæg til erhvervsformål, som beskrives nærmere under hver af disse områder. Kommuneplanen foreskriver endvidere, at der skal være fokus på muligheder for fortætning og omdannelse inden for eksisterende byområder. Der er i forslag til Kommuneplan 2017 ikke udlagt nye

arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet inden for afgrænsede BNBO.

Før der kan planlægges nærmere for arealudlæg til erhvervsformål skal kommunen udarbejde en grundvandsredegørelse herfor jf. bekendtgørelsen. Redegørelsen skal dække hele kommunen og fremgå af kommuneplanen. Redegørelsen skal endvidere tage udgangspunkt i statens grundvandskortlægning. Formålet med redegørelsen er at sikre fokus på grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med planlægning for erhvervsudlægning, så hensyn til grundvand håndteres samlet ved en overordnet planlægning. Samtidig er det formålet, at offentligheden bliver opmærksom på planlægning i OSD, BNBO og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, og konsekvenserne af den.

Der henvises i denne redegørelse til målsætningerne for grundvandsbeskyttelse. Der er her taget udgangspunkt i målsætninger i statens vedtagne vandområdeplaner.

Med denne redegørelse bringes forslag til Kommuneplan 2017 i overensstemmelse med de krav der stilles i bekendtgørelsen om udlæg af nye byudviklingsområder i OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD. Redegørelsen omfatter hele kommunen og er udarbejdet på baggrund af det foreliggende datagrundlag.

Statens kortlægning af grundvand efter Lov om vandforsyning m.v. for Kolding Kommune er afsluttet i 2015. Ved fremkom af ny viden kan der blive behov for en revision/udvidelse af nærværende redegørelse.

## **2. Statens kortlægning af grundvandet**

I den nordøstlige del af kommunen er der i indsatsområderne Follerup og Kongsted foretaget geologiske og hydrologiske undersøgelser af det tidligere Vejle Amt. Indsatsplaner for disse to områder er udarbejdet.

Statens kortlægning af grundvandet er afsluttet i alle indsatsområder i kommunen. For kortlægningsområderne Vonsild og Agtrup, syd og sydøst for Kolding by, er der udarbejdet en samlet indsatsplan.

Kortlægning af resten af kommunen er afsluttet og indsatsplanerne er under udarbejdelse.

Ved ny viden kan der ske ændringer i den geografiske udbredelse af OSD, BNBO og indvindingsoplande til almene vandforsyninger og udpegning af områdernes følsomhed overfor forurening. Derfor kan der blive behov for en revidering af nærværende redegørelse.



### 3. Forsyningsituationen

Vandforsyningen er baseret på en decentral struktur med i alt 37 vandværker med egen indvinding og 4 distributionsvandværker uden egen indvinding. Det store antal vandværker skyldes den historiske tilknytning til de lokale bysamfund.

Der er 13 små vandværker med en indvindingstilladelse under 60.000 m<sup>3</sup>, 18 mellemstore vandværker med en indvindingstilladelse fra 60.000 og op til 300.000 m<sup>3</sup> og 6 store vandværker med en indvindingstilladelse fra 300.000 og op til 2.300.000 m<sup>3</sup>.

Den samlede indvinding af almen vandforsyning i 2015 var på 5,4 mio. m<sup>3</sup>, hvoraf indvindingen fra kommunens største vandforsyning TREFOR Vand A/S udgør i alt 2,6 mio. m<sup>3</sup>. Indvindingen har de senere år ligget mellem 5,4 – 5,8 mio. m<sup>3</sup> årligt.

Import og eksport af vand på tværs af kommunegrænsen er begrænset. 5 mindre vandværker i nabokommuner forsyner ganske få forbrugere i Kolding Kommune, og 6 vandværker i Kolding Kommunen forsyner et mindre antal forbrugere i nabokommuner.

Langt overvejende vurderes vandværkerne at være velfungerende og med tilstrækkelig indvindings- og behandlingskapacitet i forhold til både det aktuelle forsyningsbehov og det forventede fremtidige behov. Forsyningssikkerheden i kommunen er generelt forbedret i de senere år. I vurderingen af det enkelte vandværks forsyningssikkerhed indgår antal boringer/kildepladser, sikringen af boringerne og vandværksanlægget, type proceslinje og produktionskapaciteten, tilstand af boringer og forsyningsledningerne, samt forekomst af nødforbindelse til nabovandværk. De fleste vandværker har endvidere en beredskabsplan.

Der forventes ikke væsentlige ændringer i den nuværende forsyningsstruktur. Der er imidlertid en tendens til øget samarbejde vandværkerne imellem og aktuelle sammenlægninger af mindre vandværker.

Kommunen fører tilsyn med vandværkernes tekniske tilstand hvert andet år. Tilsyn med vandkvaliteten gennemføres løbende. Alle vandværker har en råvandskvalitet, der kun kræver simpel vandbehandling (iltning og filtrering). Kvaliteten af grundvandet har gennem mange år været meget stabil.

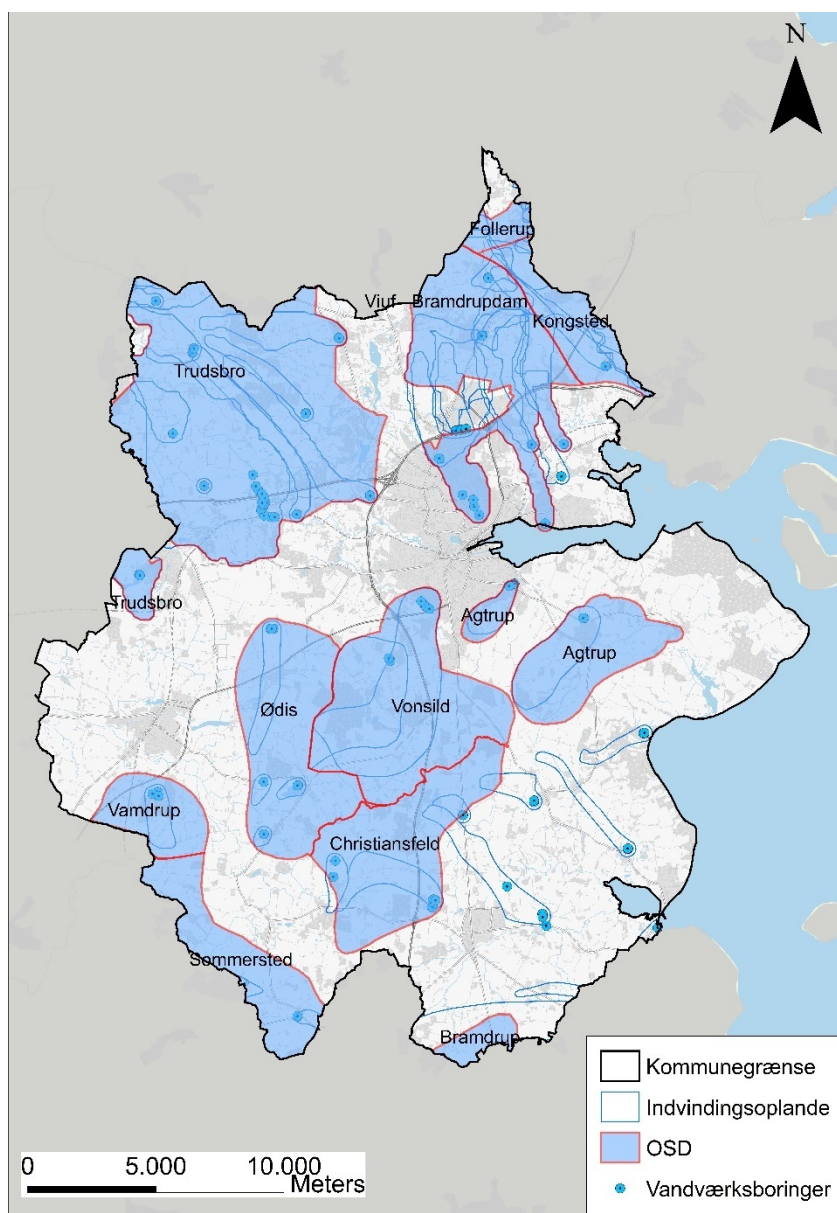
Flertallet af vandværkerne har gennem de sidste år fået fornyet deres indvindingstilladelser.

Kolding Kommune har udarbejdet en vandforsynings- og grundvandsbeskyttelsesplan gældende for perioden 2011-2021 /3/. Planen er baseret på de tidligere vandforsyningsplaner for de tidligere kommuner Christiansfeld, Kolding, Egtved, Vamdrup og Lunderskov. Planen omfatter ud over vandforsyningsdelen også en grundvandsbeskyttelsesdel.

#### 4. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

OSD områderne i Kolding Kommune er fastlagt af staten. OSD omfatter de fleste indvindingsoplande til vandværkerne i kommunen og de umiddelbare nærområder mellem oplandene. Der er imidlertid nogle indvindingsoplande og delområder af disse som ikke er udpeget til OSD.

I det følgende er kommunen opdelt i 11 OSD-områder, som afspejler områdeafgrænsningen i forhold til kortlægningsområderne, se Figur 4.1.



Figur 4.1 Opdeling af Kolding Kommune i OSD-områder.

## Nye byudviklingsområder

### Bymønstre

#### Hovedbyen Kolding

Kolding by er som kommunens hovedby dynamo for udviklingen i hele kommunen, se Figur 5.1. Det er hér den største del af såvel borgere som erhvervsliv er lokaliseret og hér det største udbud af kulturtilbud og uddannelsesinstitutioner forefindes. En stor tiltrækningskraft i hovedbyen kan give en positiv afsmittende effekt på centerbyerne som bosætningsområder.

Udover at sikre rummelighed for den kommende 12-års periode, er det vigtigt for Byrådet at have fokus på byomdannelse, hvilket vil sige ændring og fornyelse i de eksisterende byområder. Disse ændringer vil ofte føre til en fortætning, blandt andet for at skabe boliger i tilknytning til bymidten og stationsnære boliger.

#### Centerbyerne

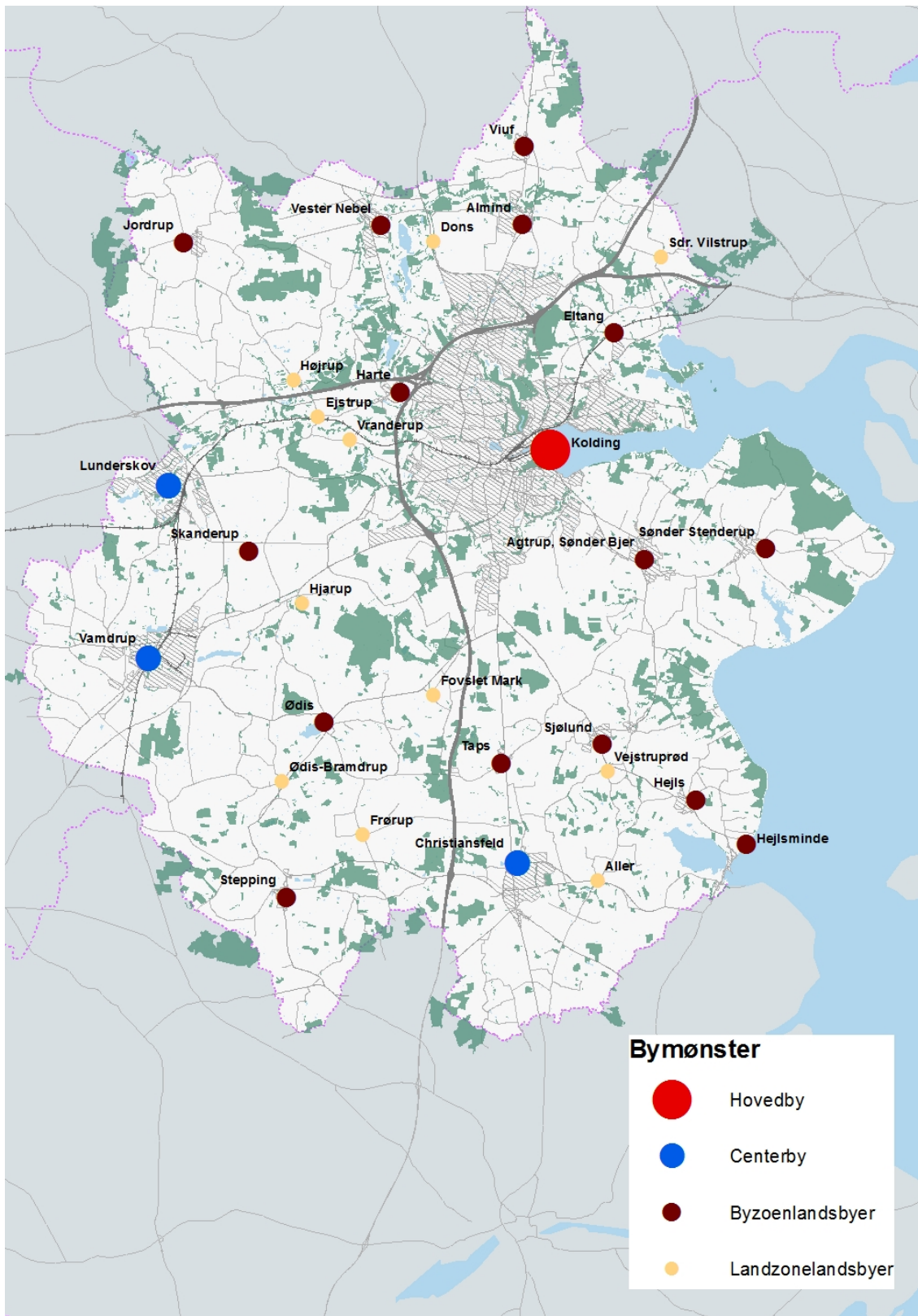
De tre centerbyer Christiansfeld, Lunderskov og Vamdrup har et bredt udbud af både privat og offentlig service. Byerne har hver deres profil, og disse profiler bør styrkes gennem en velplanlagt udbygning og byomdannelse. En udbygning af centerbyerne skal sikre et fortsat varieret udbud af både boliger, erhvervsområder og offentlig og privat service i form af institutioner, butikker med videre.

#### Byzonelandsbyerne (lokalbyer)

Der skal skabes de bedst mulige rammer for en videre udvikling af de mindre byer - både hvad angår boliger samt privat og offentlig service. I landsbyer med skole og et vist udbud af service og detailhandel kan der - afhængig af nærhed til hovedby og centerbyer samt trafikbetjening og nærhed til herlighedsværdier - ske en vis boligudbygning. Det forudsættes, at erhvervsudbygning sker i form af virksomheder med lokal tilknytning, primært inden for serviceerhverv.

#### Landzonelandsbyerne

I en række mindre landsbyer, som ikke har et udbud af privat og offentlig service, skal der ikke ske boligudbygning. Der kan dog etableres enkelte boliger som huludfyldning og afgrænsning af landsbyen.



Figur 0.1 Bymønstre i Kolding Kommune.

## Nye byudviklingsområder i forslag til kommuneplan 2017 – 2029

I forlængelse af planstrategi 2015's revisionsbeslutning om, at fastholde niveau i kommunens arealrestrummelighed, udlægges nye byudviklingsarealer i udgangspunktet ved udtag af eksisterende udlæg.

Hvad angår kommuneplanens nye udlæg til boligformål er de ikke omfattet af redegørelseskrav, da de er beliggende uden for BNBO. Flere af de nye boligområder er beliggende i OSD, og for de tilfælde henvises der i de specifikke rammer til kommuneplanens generelle rammebestemmelser for bebyggelser i drikkevandsområder. De generelle rammebestemmelser indeholder tiltag til sikring af grundvandet.

Hvad angår kommuneplanens nye udlæg til erhvervsformål, og som der er redegjort nærmere for i dette notat, handler det om:

### 1. Område ved Profilvervej, Industri Nord i Kolding

Arealet udlægges i tilknytning til et eksisterende erhvervsområde. Det nye areal matcher eksisterende områdes anvendelse, og vil desuden give en mere naturlig afgrænsning af erhvervsområdet.

Området udlægges til tung industri, i virksomhedsklasse 4-6. Som følge af, at arealudlægget er beliggende i OSD, suppleres ramme for lokalplanlægning med en bestemmelse om, at der ikke kan placeres grundvandstruende virksomhedstyper i henhold til bekendtgørelsen om kommuneplanlægning i OSD.

### 2. Område nord for Højvangen ved Almind Hede - nordlig Kolding

Nord for erhvervsområdet Bramdrup Industripark, på den nordlige side af Højvangen, udlægges et nyt byudviklingsområde til erhvervsformål. I kommuneplan 2013 var det pågældende areal en del af et større område, udpeget som potentielt byudviklingsområde (perspektivområde). Dette havde blandt andet baggrund i den daværende manglende grundvandskortlægning af området.

Området udlægges til kontor- og serviceerhverv samt lettere industri – virksomhedsklasse 1-4. Som følge af, at arealudlægget er beliggende i OSD, suppleres ramme for lokalplanlægning med en bestemmelse om, at der ikke kan placeres grundvandstruende virksomhedstyper i henhold til bekendtgørelsen om kommuneplanlægning i OSD.

## 5. Vurdering af grundvandsressourcen i hele kommunen

Der indvindes ca. 9,2 mio. m<sup>3</sup> grundvand i Kolding Kommune. Det vurderes, at grundvandsressourcen i Kolding Kommune er tilstrækkeligt til at dække langt større indvinding end det nuværende. Alene i indsatsområdet Vonsild og Agtrup indvindes kun ca. 2% af den infiltrerede vandmængde /6/.

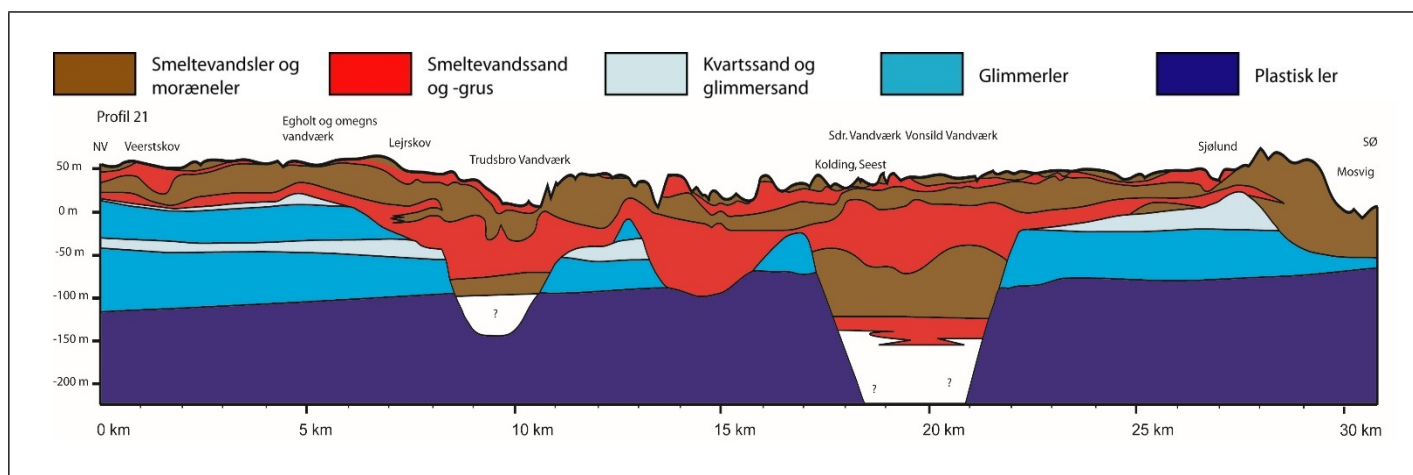
Kolding Kommune er selvforsynende med drikkevand, og har en mindre eksport til nabo kommunerne.

Den største part af vandindvinding fra almene vandforsyningsanlæg i kommunen foregår fra et grundvandsmagasin med middelgod til god beskyttelse.

Der er i forbindelse med udarbejdelse/fornyelse af indvindingstilladelser ikke konstateret overskridelse af vandplanernes tilladte påvirkning af medianminimum vandføring i vandløbene eller af den våde natur i kommunen.

Ifølge de statslige vandplaner har grundvandsmagasinerne i Kolding Kommune generelt både kvantitativt og kemisk god tilstand.

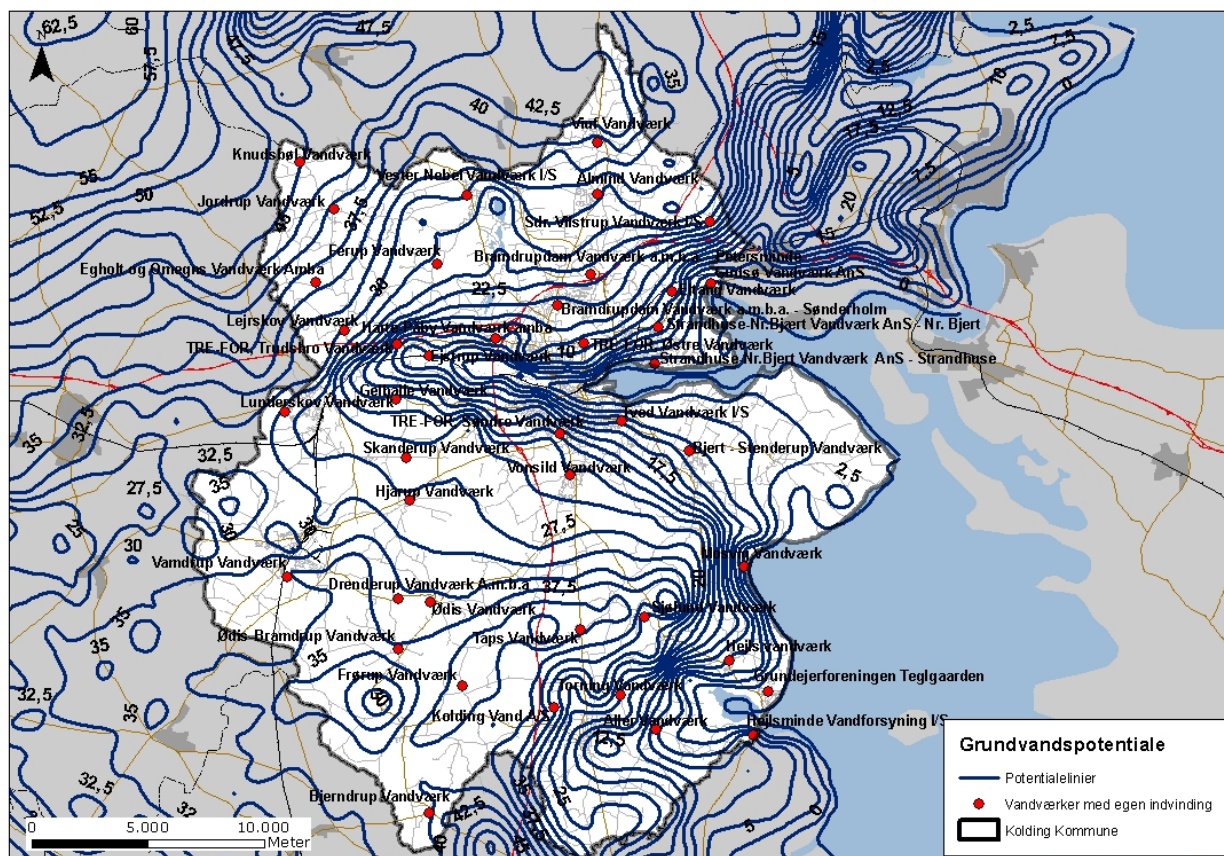
Indvindingen i den nordlige del af kommunen sker fra både tertiære og kvartære magasiner, mens indvindingen i den sydlige del af kommunen næsten udelukkende sker fra kvartære magasiner. Nedenstående principskitse (Figur 6.1) viser et nordvest-sydøst gående geologisk snit.



Figur 5.1 Principskitse af den geologiske opbygning af Kolding Kommune /3/.

De almene vandværker (mere end 9 forbrugere) i Kolding Kommune indvinder overvejende fra de dybereliggende og velbeskyttede grundvandsmagasiner, som findes i både kvartære og tertiære aflejringer. Husholdningsboringerne (op til 9 forbrugere) indvinder derimod overvejende fra de terrænnære og dårligere beskyttede grundvandsmagasiner. Grundvandsspejlet (grundvandspotentialet) i de dybe magasiner i Kolding Kommune ses på Figur 6.2/6.4. Grundvandsspejlet i de terrænnære

grundvandsmagasiner er ikke indmålt, og der findes derfor ikke noget tilsvarende kort for dette.



Figur 5.2 Grundvandsspejlet i de dybe grundvandsmagasiner i Kolding Kommune /3/.

### Den naturlige beskyttelse af grundvand

Generelt er der god naturlig beskyttelse af grundvandsmagasiner med lerlag på op til 30-40 meter over de regionale og dybe magasiner i Kolding Kommune.

Når grundvandsmagasinerne sårbarhed skal vurderes i forhold til geologien, tages der bl.a. udgangspunkt i fordelingen af ler og sand i den øverste del af lagserien. Hvis der er over 15 m reduceret ler (iltfrit ler) i et område, betragtes det som et område med "ringe sårbarhed". Hvis der er mellem 5 og 15 m reduceret ler i området, betegnes det som et område med "nogen sårbarhed". Hvis der er under 5 m reduceret ler, betegnes det som et område med "stor sårbarhed".

Lerlagene er ikke alle steder ensartede. Moræneler er en meget uensartet jordtype, med meget forskellige kornstørrelser. Moræneler besidder ikke de samme beskyttende egenskaber som de meget ensartede og finkornede ler typer fra fx Tertiærtiden. Moræneler kan ofte være opsprækket - specielt i de mere overfladenære dele af laget. Sprækkerne kan være opstået som følge af tørke, gennemvoksede rødder eller bevægelser

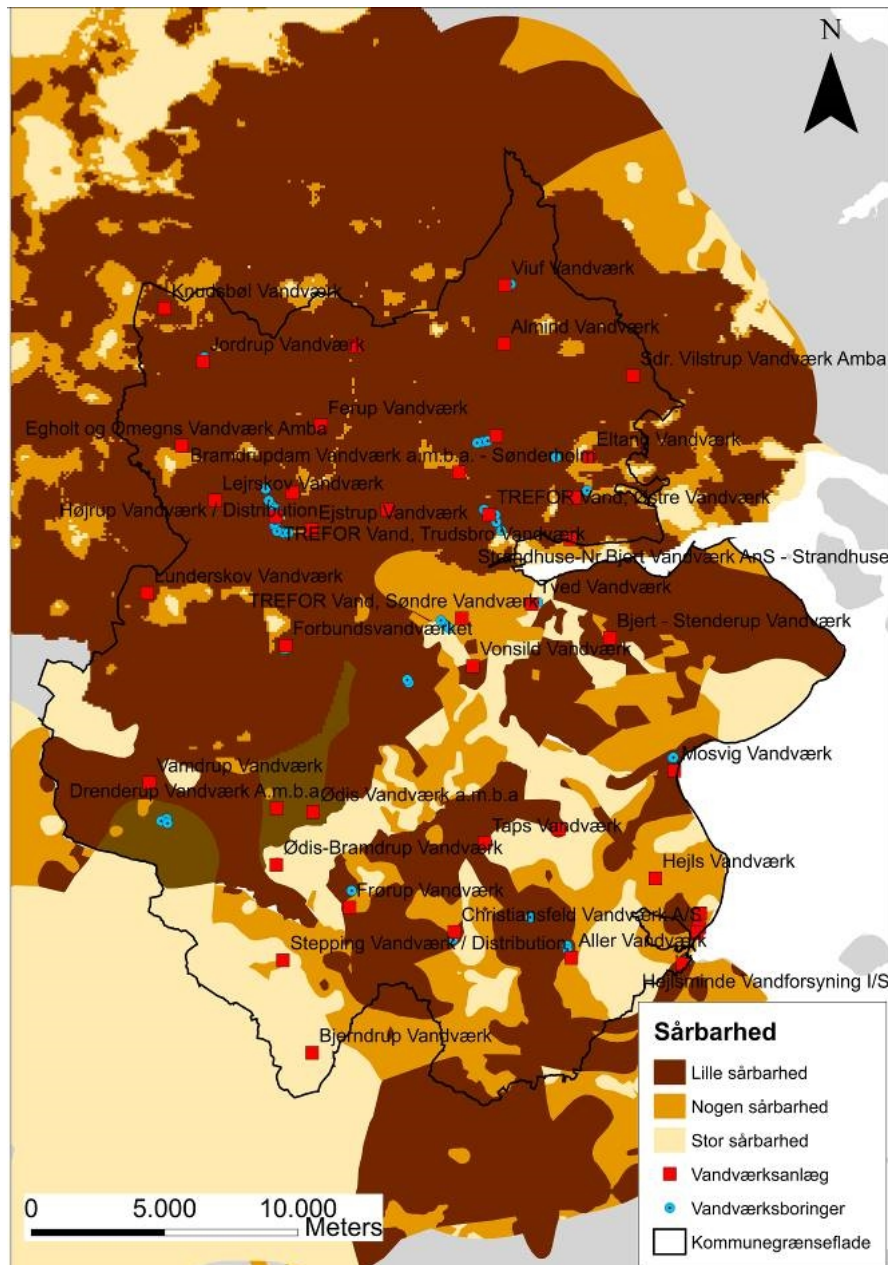
i de øvre jordlag. Vandtransporten gennem sådanne sprækker kan være meget høj og en evt. forurening vil hurtigt kunne sprede sig via dem.

Sprækkerne kan endvidere stamme fra istidens gletsjerbevægelser hen over området. Trykket og bevægelsen af isen kan resultere i omlejringer og forstyrrelser (opskudte flager) af lagene, hvorved lerlagenes beskyttende egenskaber kan være gået tabt. Sprækkerne, eller "vinduerne", kan siden være fyldt op med mere sandede aflejringer. Det er meget vigtigt, at få disse lokaliseret, hvor dette er muligt, hvilket efterfølgende gør det muligt at få igangsat en målrettet indsats i forhold til grundvandsbeskyttelse.

På Figur 6.3 ses grundvandsmagasinernes sårbarhed i Kolding Kommune. Store områder i den centrale og nordlige del af kommunen har en lille sårbarhed, mens der specielt i den sydlige del af kommunen er større sammenhængende områder med nogen til stor sårbarhed. Syd for Kolding by ses et sammenhængende område med nogen sårbarhed.

Sårbarhedskortlægningen er overvejende udarbejdet ifm. med Statens grundvandskortlægning. I de områder i kommunen, som ifm. med statens kortlægning, ikke indgik i sårbarhedsvurderingen, er de blanke områder erstattet med tidligere lavet sårbarhedsvurdering.





Figur 5.3 Kort over de primære grundvandsmagasins sårbarhed i Kolding Kommune /3/.

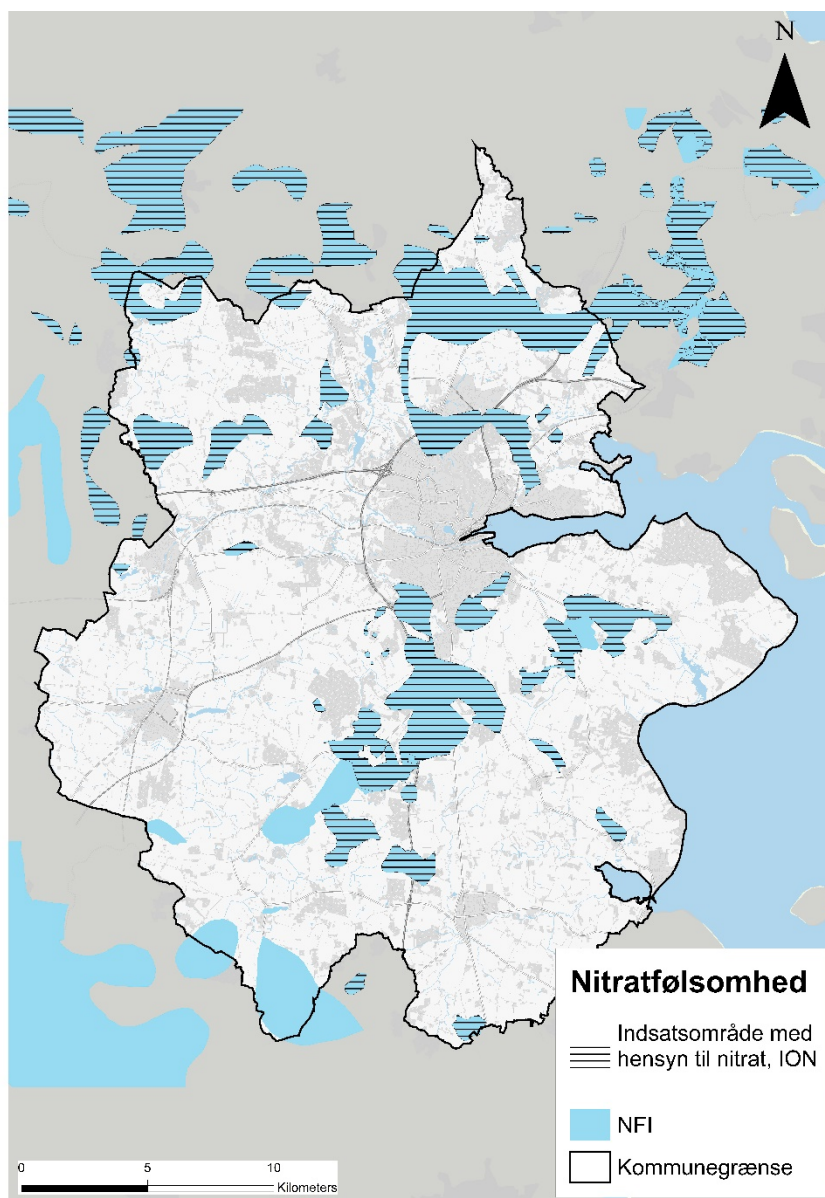
### Nitratfølsomme indvindingsområder og indsatsområder mht. nitrat

Der har over mange år været særlig bevågenhed omkring grundvandets sårbarhed over for nitrat. Det skyldes bl.a., at der over en årrække er konstateret nitrat i mange vandværksboringer, og at nitrat er en indikator for, at grundvandet også er sårbart over for nedtrængning af andre forureninger.

I forbindelse med statens grundvadskortlægning er der foruden ny viden om lertykkelse og grundvandskemi udpeget nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og indsatsområder med hensyn til nitrat (IO). Områderne er udpeget indenfor OSD og indvindingsoplande til

almene vandværker udenfor OSD, hvor grundvandsressourcen er særlig sårbar over for udvaskning af nitrat. NFI og IO er næsten over alt i kommune sammenfaldende.

Formålet med udpegningen af de nitratfølsomme indvindingsområder og indsatsområder hertil er, at målrette indsatsen til særligt sårbare arealer, så den nutidige og fremtidige drikkevandsressource beskyttes, der hvor det er mest nødvendigt.



Figur 5.4 Nitrutfølsomt indvindingsområde (NFI) og indsatsområde med hensyn til nitrat (ION) /3/.

Ifølge Miljøstyrelsen udpeges de nitratfølsomme indvindingsområder, hvor grundvandet allerede er nitratbelastet samt i områder, hvor den geologiske beskyttelse (i form af lerlag) over for nitrat er ringe. Indsatsområder mht. nitrat udpeges, hvor nitratfølsomme indvindingsområder ligger i det åbne land og hovedsageligt på omdriftsjord. Nogle arealer

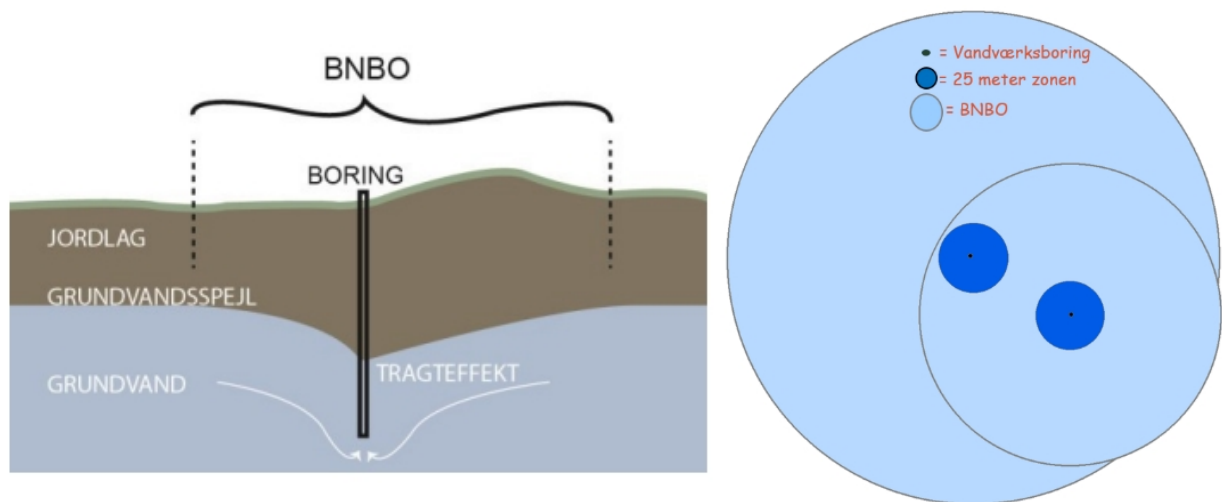
som fx eng, hvor nitratudvaskningen er minimal, er ikke medtaget i indsatsområder mht. nitrat /2/. Udpegningen af indsatsområder mht. nitrat sker med baggrund i grundvandskortlægningen og medtages i indsatsplanerne. Tiltag til begrænsning af nitratbelastningen fastlægges i indsatsplanerne. **Figur 5.4** viser placeringen af de nitratfølsomme indvindingsområder i Kolding Kommune samt indsatsområder mht. nitrat inden for allerede kortlagte områder i Kolding Kommune.

### Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)

Risikoen for forurening af grundvandet er størst i de boringsnære beskyttelsesområder. Her bevæger grundvandet sig hurtigt mod indvindingsboringen og opholdstiden, hvor en nedbrydning af uønskede stoffer kan finde sted, er mindst.

BNBO kan variere i størrelse. Størrelsen afhænger bl.a. af boringens indvindingsmængde, grundvandsmagasinet tykkelse og hyppigheden af analyser for organiske mikroforureninger. BNBO ændres, hvis den indvundne vandmængde øges eller mindskes samt hvis antallet af indvindingsboringer ændres.

Begrænset transporttid til boringen samt en større sænkning af grundvandsspejlet omkring boringen er faktorer, der er afgørende for, at BNBO som helhed betragtes som særlig sårbart. BNBO har derfor højeste prioritet i forhold til grundvandsbeskyttende indsatser.



Figur 5.5 Vejledende illustrationer af det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO). BNBO'r kan overlappe hinanden, når vandværksboringer er placeret tæt. Ofte vil BNBO være mere ovale end det illustrerede.

## Vandtyper - Grundvandskemien

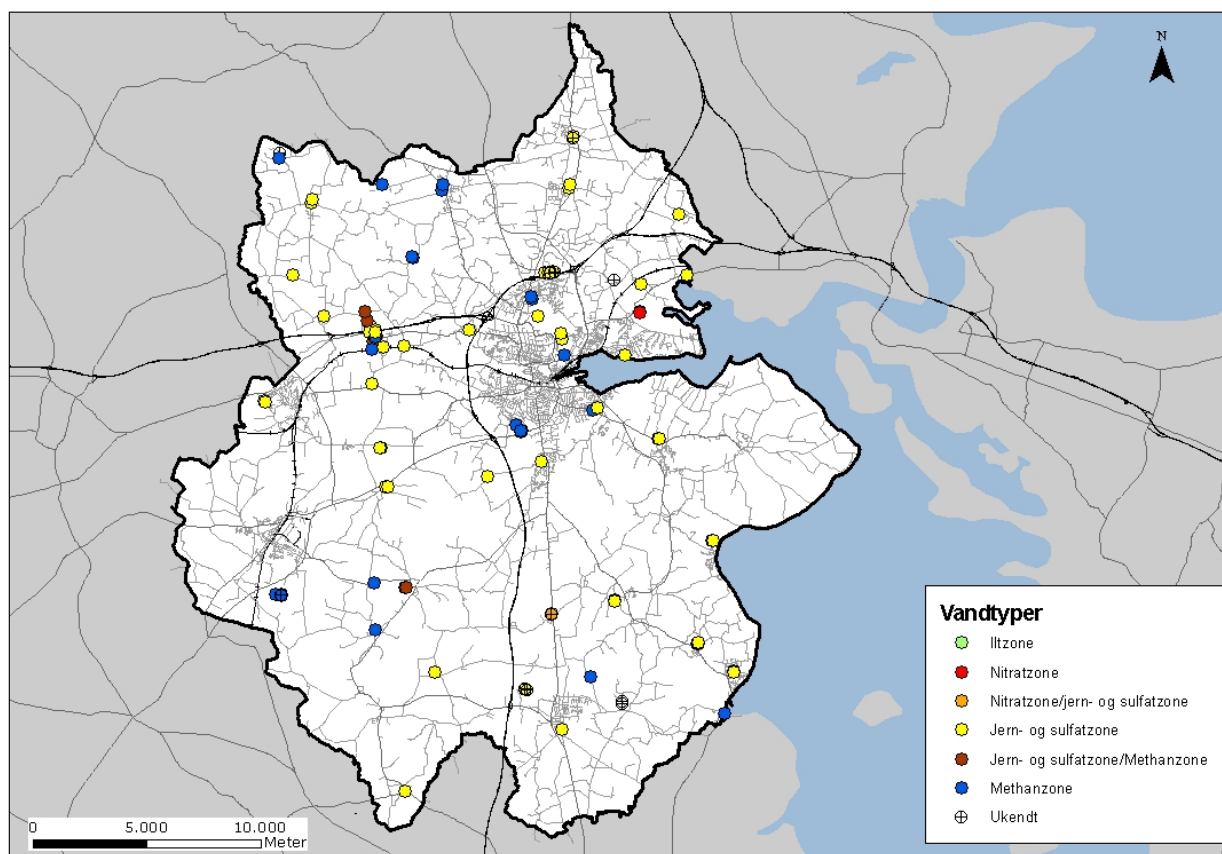
Miljøstyrelsen har defineret 4 vandtyper, som fremgår af boksen herunder.

### De 4 vandtyper

- **Ilt-zone:** Iltholdigt grundvand
- **Nitrat-zone:** Svagt reduceret grundvand
- **Jern- og sulfat-zone:** svagt til stærkt reduceret grundvand
- **Methan-zone:** Stærkt reduceret grundvand

Grundvand fra ilt- og nitratzonen er ofte ungt grundvand fra terrænnære grundvandsmagasiner. Grundvandet i disse magasiner er ofte udsat for forurening

med bl.a. nitrat og miljøfremmede stoffer. Grundvand fra jern- og sulfatzonen er ofte lidt ældre vand fra dybere og mere velbeskyttede grundvandsmagasiner. Disse grundvandsmagasiner kan dog stadig være sårbare overfor miljøfremmede stoffer. Grundvand fra methanzonen er oftest meget gammelt vand fra dybtliggende grundvandsmagasiner med en god beskyttelse. Det er meget sjældent, at der findes forurening med miljøfremmede stoffer i disse grundvandsmagasiner.



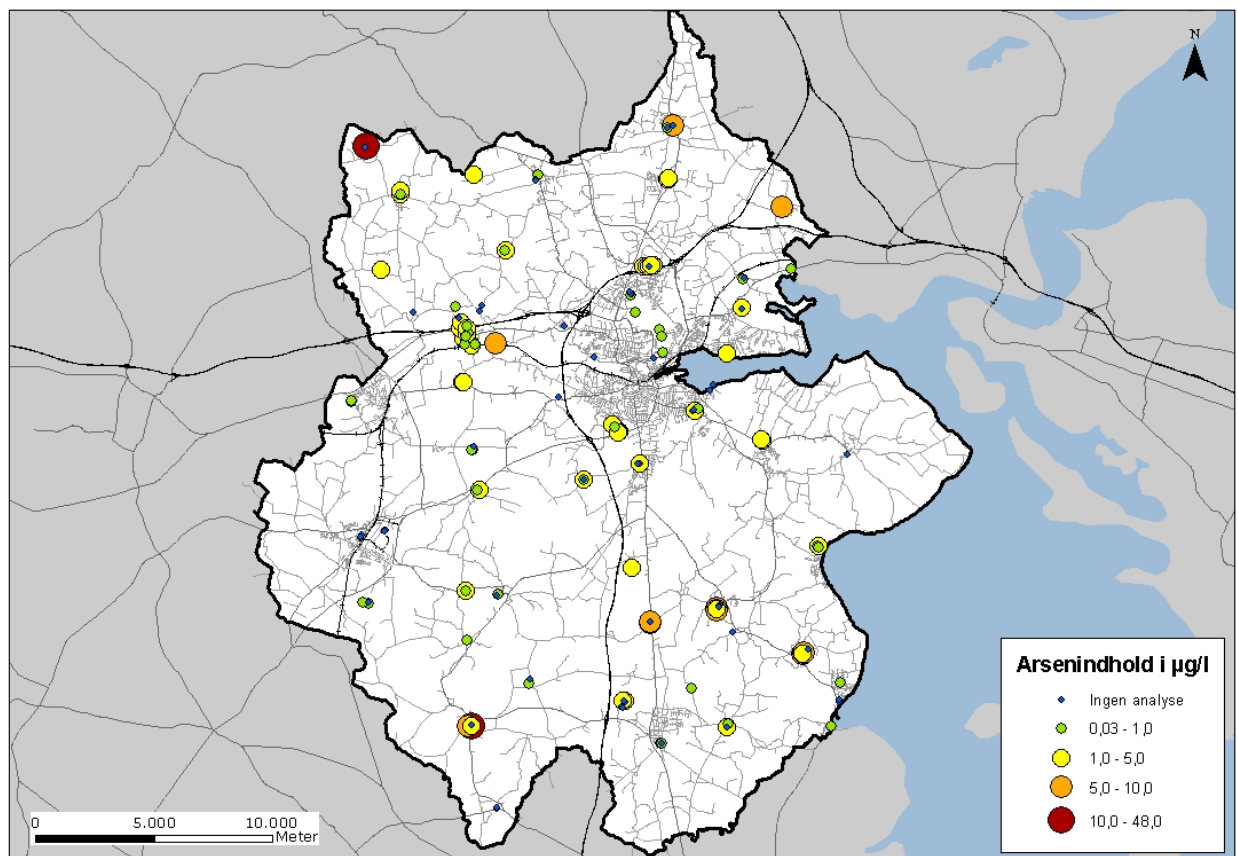
Figur 5.6 Vandtyper i vandværksboringer i Kolding Kommune /3/.

**Figur 5.6** viser fordelingen af vandtyper i Kolding Kommunes aktive vandværksboringer. Kun ganske få af vandværksboringerne indvinder fra ilt- og nitratzonen i modsætning til kommunens forbrugere med egen husholdningsboring, som ofte indvinder fra terrænnære

brønde og boringer. Disse er meget sårbare over for forurening fra overfladen. Hovedparten af vandværksboringerne i Kolding Kommune indvinder vand fra jern- og sulfatzonen, der generelt er en velbeskyttet vandtype. Trods en god beskyttelse er der som tidligere nævnt risiko for forurening med miljøfremmede stoffer (fx pesticider). En betydelig del af vandværkernes boringer indvinder fra magasiner med vand fra methanzonen, som er godt beskyttede.

### Naturligt forekommende forureninger

I dele af Danmark kan der være problemer med grundvandets naturlige kvalitet som følge af et forhøjet indhold af fx nikkel, klorid eller arsen. Problemerne kendes ligeledes i Kolding Kommune, men dog kun i en meget lille målestok. I det følgende er det kun udfordringen med arsen, der omtales.



Figur 5.7 Arsen-indholdet i aktive og sløjfede vandværksboringer i Kolding Kommune /3/.

### Arsen

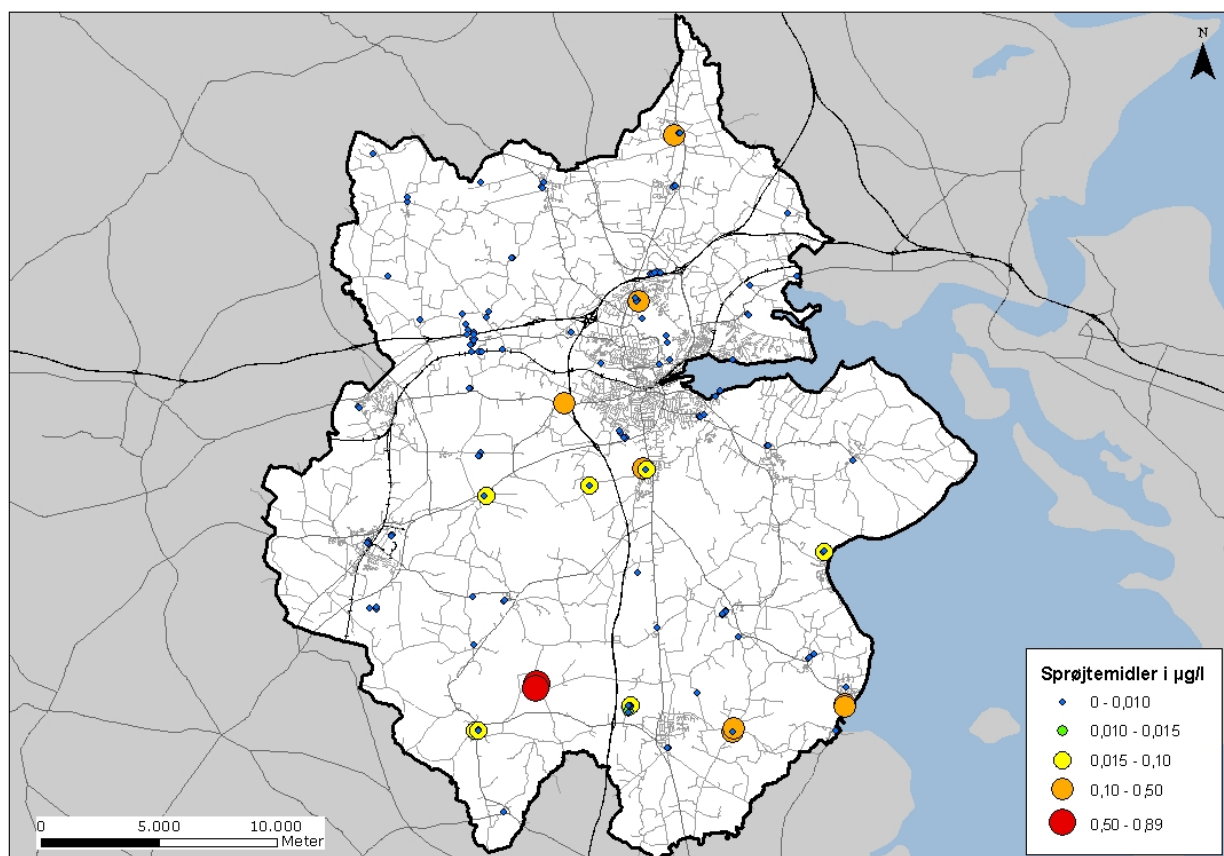
Arsen indgår i vandværkernes boringskontrol. **Figur 5.7** viser arsenindholdet i vandværkernes råvandsanalyser i Kolding Kommune. Analyserne gælder for både aktive og sløjfede boringer. Der er fundet koncentrationer over kvalitetskriteriet på 5 µg/l på 6 vandværker. Fundene ligger i intervallet 5 til 48 µg/l. Flere af analyserne er imidlertid ikke fra aktive boringer, heriblandt værdien på 48 µg arsen/l.

Årsagerne til forekomsten af arsen i råvandet er ikke klarlagt. Det er dog især de tertiære fede lerlag, der mistænkes for at være den primære kilde. Nyere forskningsresultater tyder endvidere på, at organiske aflejringer spiller en rolle i forhold til frigivelse af arsen.

De fleste vandværker i Kolding Kommune ilter og filtrerer vandet, før det sendes videre til forbrugerne som drikkevand. Denne proces vil i langt de fleste tilfælde medvirke til, at kvalitetskravet kan overholdes. Arsen kan dog efterfølgende ophobes i filtersand og okkerslam, hvilket bevirker, at dette materiale ved udskiftning og tømning skal sendes til en godkendt deponering.

### Sprøjtemidler og organiske opløsningsmidler

Sprøjtemidler (pesticider) og andre miljøfremmede stoffer har vist sig at udgøre en alvorlig trussel mod grundvandet og indvindingsinteresserne i Danmark. Det forhold gør sig også gældende i Kolding Kommune.



Figur 5.8 Fund af sprøjtemidler i vandværksboringer i Kolding Kommune /3/.

**Figur 5.8** viser fund af pesticider i råvandet i aktive og sløjfede vandværksboringer i Kolding Kommune. Største parten af fundene stammer fra sløjfede eller nedlagte boringer, der netop er taget ud af drift pga. fund sprøjtemiddelrester i grundvandet.

Inden for de sidste 10 år er der ikke konstateret nye tilfælde af forureninger med pesticider eller nedbrydningsprodukterne heraf i de almene vandværkers borer i Kolding Kommune.

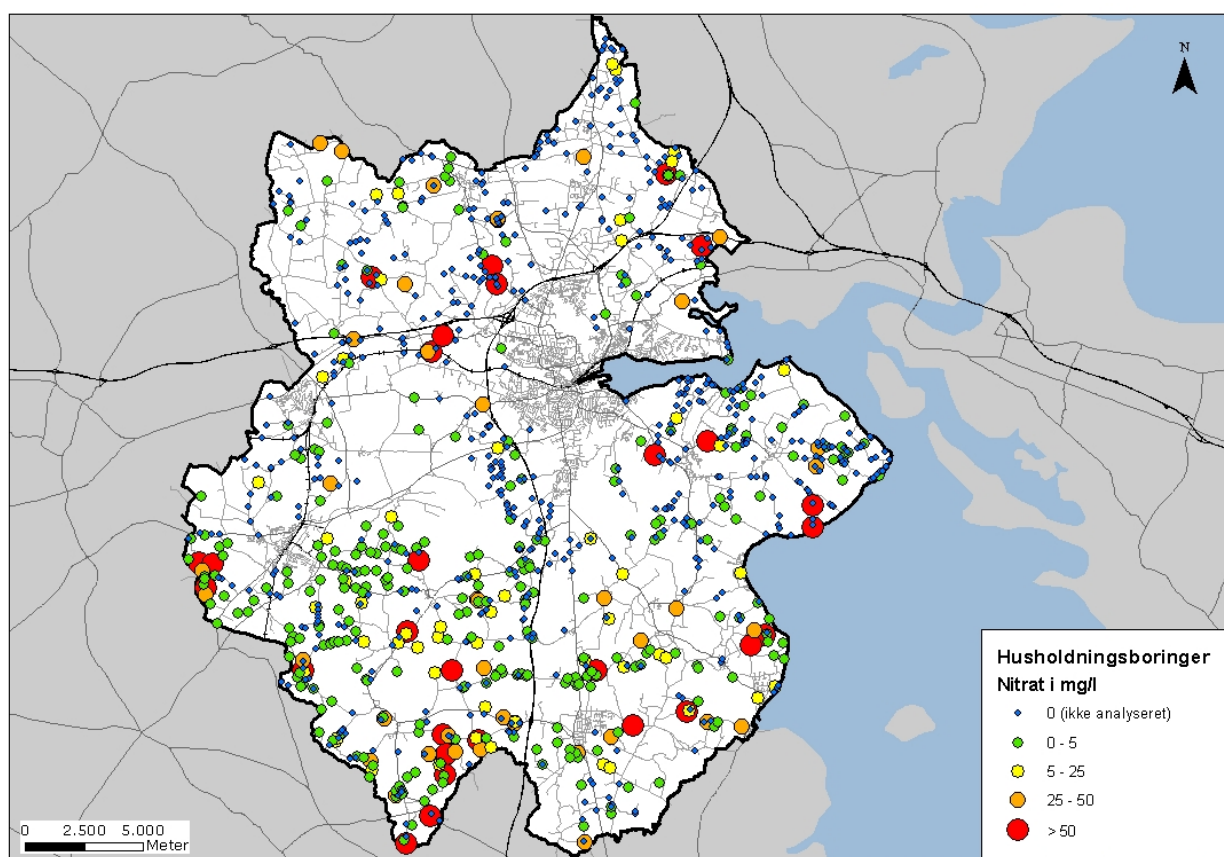
2,6-dichlorbenzamid (BAM) er det sprøjtemiddel der oftest findes i grundvandet på landsplan. Det samme gør sig gældende i Kolding Kommune. Ofte tyder fundene på, at kilden til forureningen er lokal. BAM er det sprøjtemiddel, der har givet anledning til lukning af flest vandværksboringer i Kolding Kommune.

Det er ikke lovpligtigt, at drikkevandet i husholdningsboringer analyseres for pesticider og andre miljøfremmede stoffer. Kolding Kommune opfordrer alligevel til, at der foretages en analyse for pesticider i forbindelse med den forenkede kontrol i husholdningsboringerne hvert 5. år.

Der er konstateret spor af klorerede opløsningsmidler, dog langt under grænseværdien, for drikkevandet i et enkelt vandværks borer nordøst for Kolding by. Forurening formodes at stamme fra affedtningsmidler, der er anvendt i nogle af de nærved liggende industrier.

### **Nitrat**

Der har igennem mange år været fokus på indholdet af nitrat i drikkevandet. Nitrat tilføres landbrugsarealer som handelsgødning og husdyrgødning, men benyttes ligeledes på golfbaner, sportspladser og andre grønne områder. Nitrat i grundvandet er et tegn på, at grundvandsmagasinet er sårbart.



Figur 5.9 Nitratkoncentrationer i husholdningsboringer og -brønde i Kolding Kommune /3/.

Analysen fra vandværkernes råvand i Kolding Kommune viser, at nitratkoncentrationerne ligger i intervallet 0,005 til 46 mg/l i de aktive vandværksboringer. Kun fem vandværksboringer har koncentrationer i råvandet på mere end 1 mg/l. Nitrat udgør derfor ikke noget større problem på vandværkerne i Kolding Kommune.

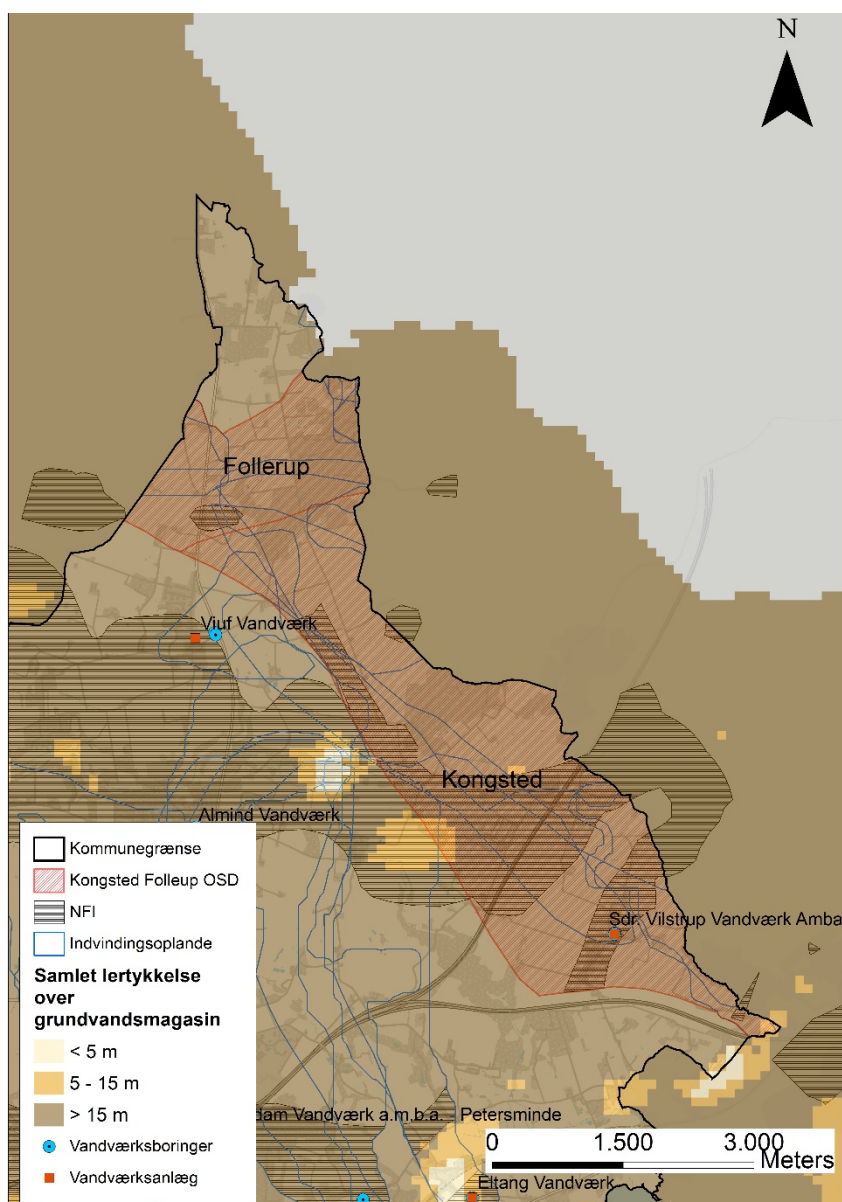
Nitratindholdet i husholdningsboringer og -brønde er derimod ofte højere. Årsagen er, at vandet indvindes fra korte brønde og boringer, hvor grundvandsmagasinet er sårbart. **Figur 5.9** viser nitratkoncentrationer af analyser (fra 2007 til sommeren 2009) i husholdningsboringer og -brønde.

## Vurdering af grundvandsressourcen per delområde

### 7.1 Follerup kortlægningsområde

I Follerup kortlægningsområde er der ingen vandværker i Kolding Kommune. Det område, der er udpeget som OSD, vurderes til ikke at være sårbart, pga. høj lerdæklagstykkelse over grundvandsmagasinet, se **Figur 7.1**.





Figur 7.1 Sårbarhedsvurdering af Kongsted og Follerup kortlægningsområder

I **Kongsted kortlægningsområde** findes ét vandværk i Kolding Kommune, Sdr. Vilstrup Vandværk, se **Figur 7.1**.

Sdr. Vilstrup Vandværk indvinder fra det øvre primære grundvandsmagasin. Lertykkelsen er i Kongsted kortlægningsområde overvejende over 15 m tykt, og grundvandsmagasinet vurderes derfor ikke at være sårbart. Enkelte små områder, der ligger udenfor indvindingsoplandet, har nogen sårbarhed. Dele af indvindingsoplandet til Sdr. Vilstrup Vandværk er NFI-område.

Grundvandets strømningsretning i området er overvejende østlig.

## 7.2 Vonsild kortlægningsområde

I Vonsild kortlægningsområde findes to vandværker, Søndre Vandværk (TREFOR Vand A/S) og Vonsild Vandværk, se Figur 7.2.

Søndre Vandværks boringer indvinder fra "mellem sand" og "nedre sand" og er filtersat i smeltevandsgrus i intervallet 25 – 64 m u.t. Lagene af smeltevandsgrus er dækket af op mod 25 m moræneler. Da det meste af moræneleret ligger over grundvandsspejlet, er lerlaget sandsynligvis opsprækket, og således uden god beskyttelse. Grundvandsmagasinet kan derfor have en stor sårbarhed.

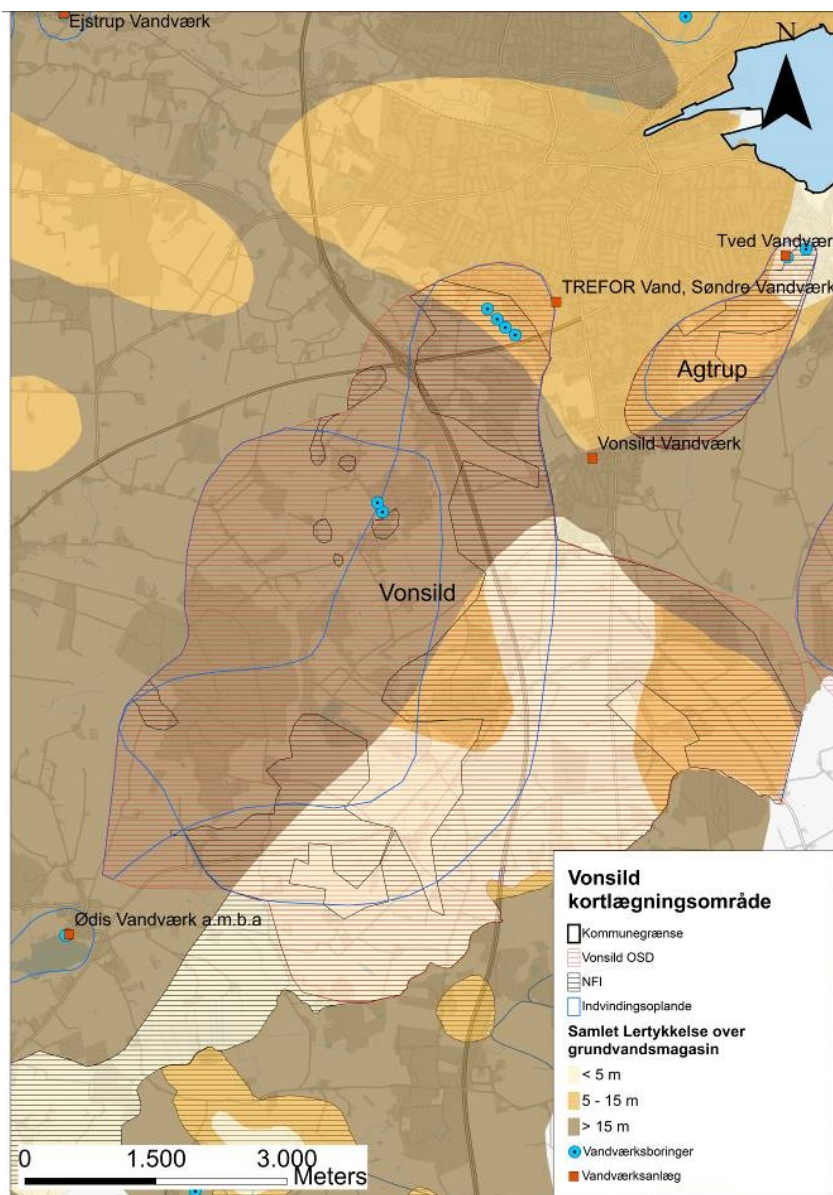
Vandtypen i de fire indvindingsboringer er defineret som methanzone, hvilket dog er usædvanligt for de korteste af boringerne. Det vurderes derfor, at det grundvand, der indvindes fra disse boringer stammer fra mere dybtliggende grundvandsmagasiner.

Vonsild Vandværks boringer indvinder fra "nedre sand" og "dal sand" og er filtersat i intervallet 122 – 134 m u.t. og 176 - 185 m u.t. Den gennemborede lagfølge består af 45 m moræneler, ca. 90 m smeltevandssand med mindre lag af smeltevandsler, ca. 40 m smeltevandsler og ca. 15 m smeltevandssand. Grundvandsmagasinerne, hvorfra der indvindes, tillægges derfor på det sted lille sårbarhed.

Vandtypen i de to indvindingsboringer er fastlagt til methanzonen.

Grundvandsdannelsen er simuleret til at ske i og syd for Fovslet Skov og Svanemosen, samt et mindre område vest for Vonsild Vandværks kildeplads.

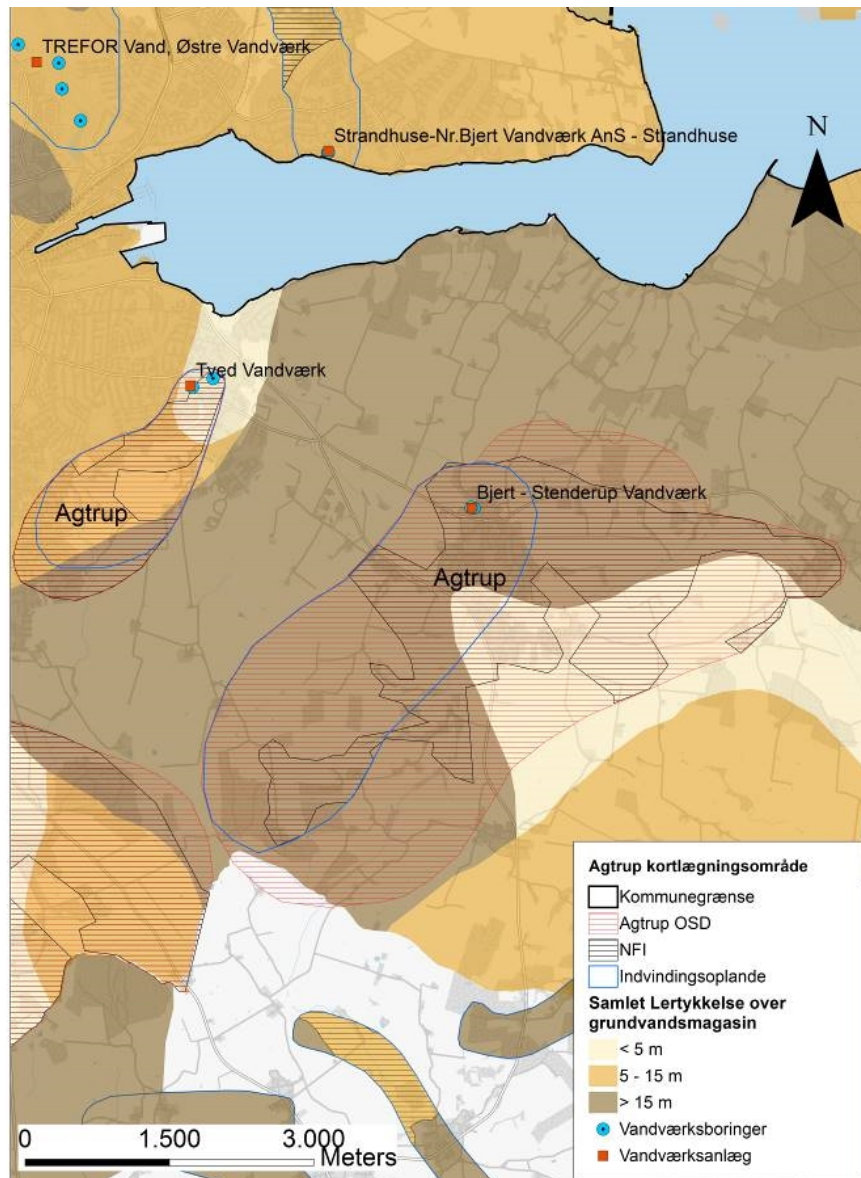
Grundvandet i både "mellem sand", "nedre sand" og "dalsand" strømmer mod nordnordøst.



Figur 7.2 Sårbarhedsvurdering af Vonsild kortlægningsområde.

### 7.3 Agtrup kortlægningsområde

I Agtrup kortlægningsområde findes ligeledes to vandværker, Tved Vandværk og Bjert-Stenderup Vandværk, se Figur 7.3. Bjert-Stenderup Vandværk påtænkte, at etablere en ny kildeplads øst for Bjert by, men der er endnu ikke taget endelig beslutning om en placering.



Figur 7.3 Sårbarhedsvurdering af Agtrup kortlægningsområde.

Tved Vandværks borer indvinder fra "mellem sand" og "dalsand", og borerne er filtersat i intervallet 44 – 50 m u.t. og 90 – 102 m u.t. Der er nogen afstand mellem vandværket to indvindingsboringer, og geologien i disse er noget forskellig. Den nordligste boring er dækket af sen-glacialt "terrassesand" og "-silt". Grundvandsmagasinet på denne lokalitet har derfor stor sårbarhed. Den anden boring er dækket af en lagfølge med ca. 22 meter tykke lag af moræneler. Grundvandsmagasinet på denne lokalitet har derfor lille sårbarhed.

Vandtypen i de to indvindingsboringer er fastlagt til henholdsvis jern- og sulfatzonen og methanzonen.

Bjert-Stenderup Vandværks to borer indvinder fra "nedre sand" og er filtersat i intervallet 68 – 82 m u.t. Det vandførende smeltevandssand er dækket af moræneler og smeltevandsler med en tykkelse på mellem 35 og 50 meter. Grundvandsmagasinet har derfor på dette sted lille sårbarhed.

Vandtypen i de to indvindingsboringer er fastlagt til jern- og sulfatzonen.

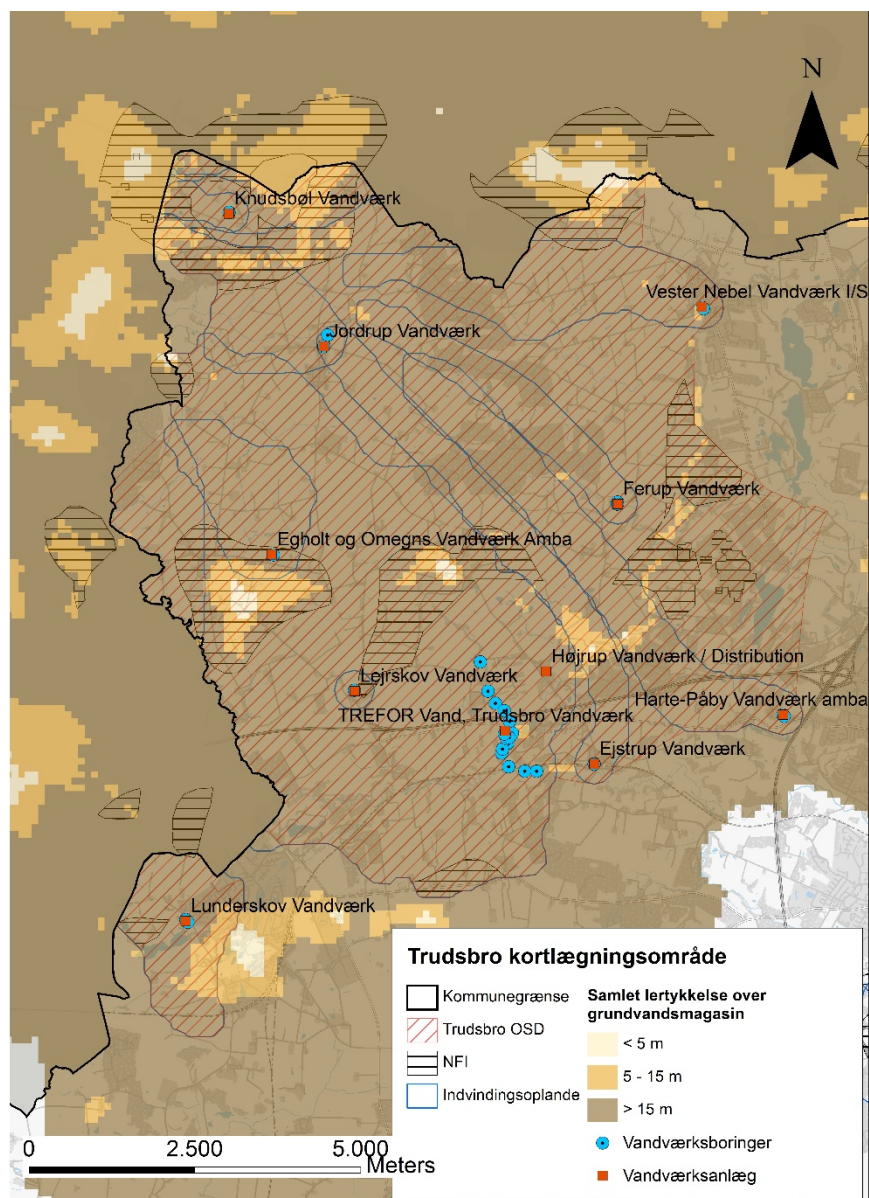
På grund af usikkerheder i modellen er der ikke beregnet grundvandsdannende områder for de to indvindingsoplande.

Grundvandet i Agtrup indsatsområde strømmer generelt mod østnordøst.

#### **7.4 Trudsbro kortlægningsområde**

I Trudsbro kortlægningsområde findes 11 vandværker, Trudsbro Vandværk (TREFOR Vand A/S), Lerskov Vandværk, Ejstrup Vandværk, Ferup Vandværk, Egholt og Omegns Vandværk, Jordrup Vandværk og Knudsbøl Vandværk, Vester Nebel Vandværk, Højrup Vandværk, Harte-Påby Vandværk, Lunderskov Vandværk, se **Figur 7.4**.

Lerdæklagstykkelse i kortlægningsområdet er overvejende over 15 m tyk, og området er derfor godt beskyttet mod nitrat og miljøfremmede stoffer. Enkelte områder udviser dog større sårbarhed.

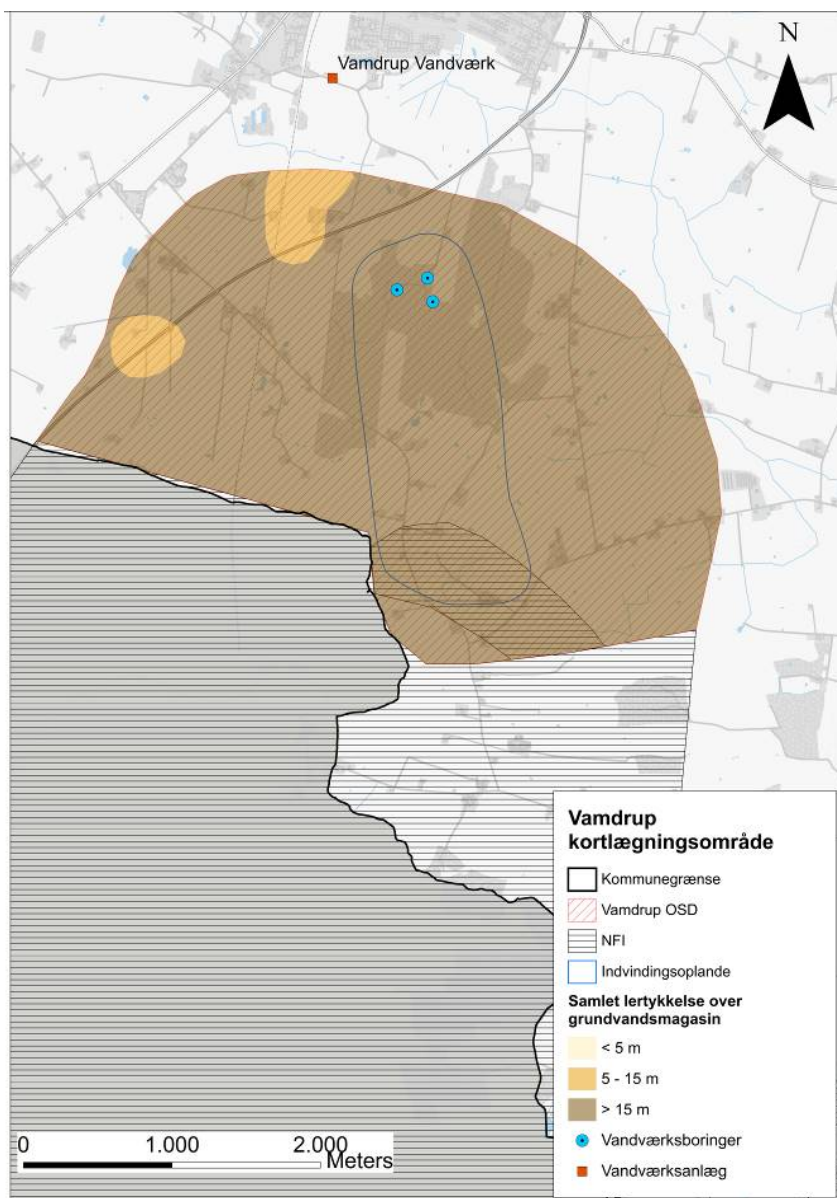


Figur 7.4 Områder med særlige drikkevandsinteresser i Trudsbro kortlægningsområde.

## 7.5 Vamdrup kortlægningsområde

I Vamdrup kortlægningsområde ses ingen vandværker, men Vamdrup Vandværk nord for OSD området har 3 indvindingsboringer i OSD området, se **Figur 7.5**.

Den samlede lertykkelse over grundvandsmagasinet er generelt over 15 m tyk, med undtagelse af to små områder i den nordlige og østlige del, som har en lertykkelse på mellem 5 og 15 m. Området vurderes derfor overvejende at have en god beskyttelse mod nitrat og miljøfremmede stoffer.

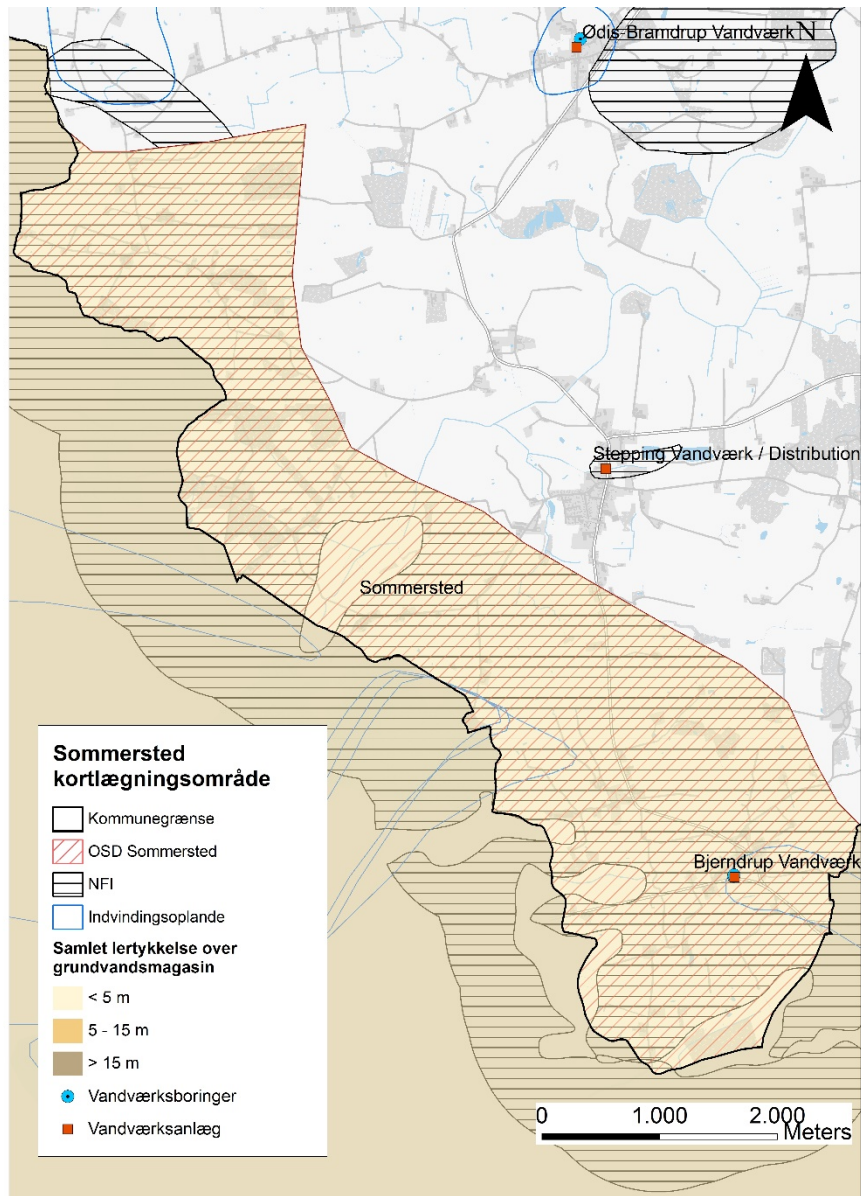


Figur 7.5 Områder med særlige drikkevandsinteresser i Vamdrup kortlægningsområde.

## 7.6 Sommersted kortlægningsområde

I Sommersted kortlægningsområde findes ét vandværk, Bjerndrup Vandværk, se **Figur 7.6**.

Den samlede lertykkelse over grundvandsmagasinet er under 5 m tyk, og området er derfor særligt sårbart over for nitrat og miljøfremmede stoffer.



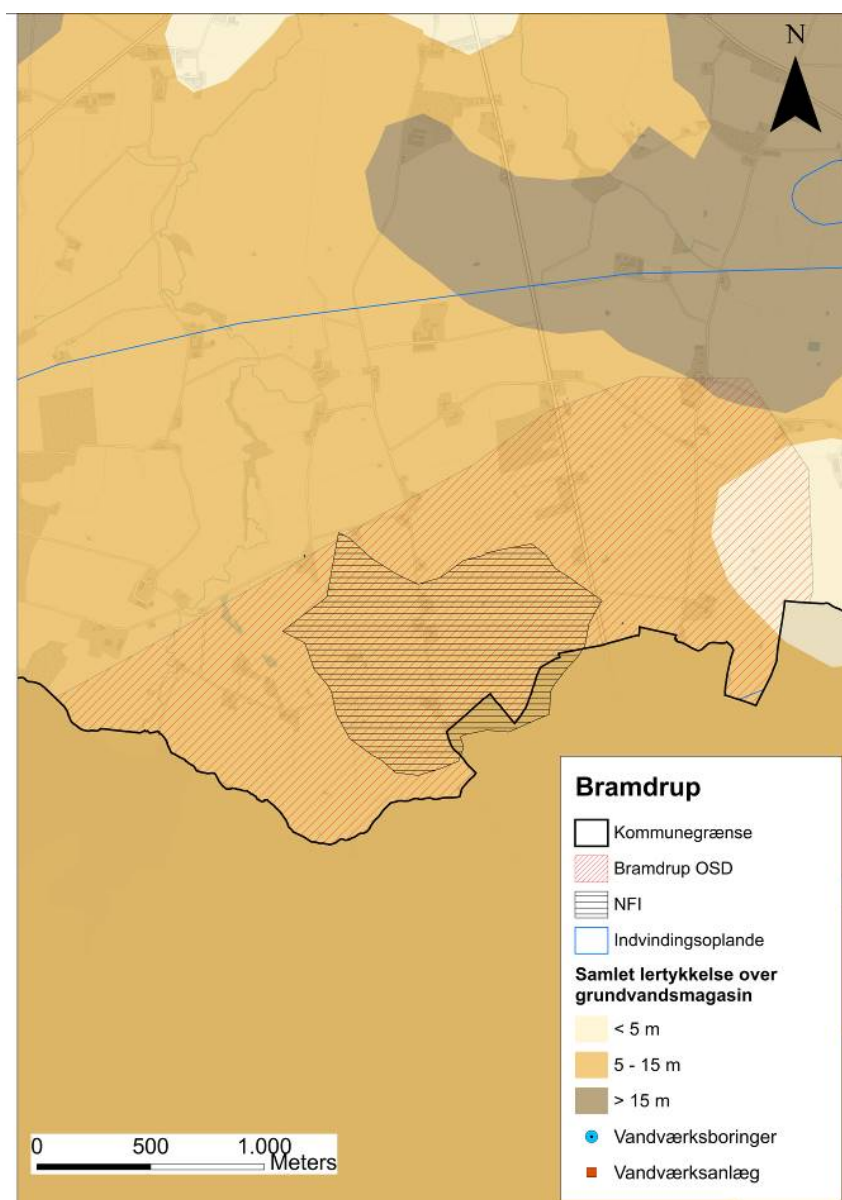
Figur 7.6 Områder med særlige drikkevandsinteresser i Sommersted kortlægningsområde.

### 7.7 Bramdrup kortlægningsområde

I Bramdrup kortlægningsområde ses ingen vandværker, se **Figur 7.7**.

Den samlede lertykkelse over grundvandsmagasinet er generelt mellem 5 og 15 m tyk, med undtagelse af to små områder i den østlige del, som har en lertykkelse på henholdsvis under 5 m og over 15 m. Området vurderes derfor overvejende at have nogen beskyttelse mod nitrat og miljøfremmede stoffer.





Figur 7.7 Sårbarhedsvurdering i Bramdrup kortlægningsområde.

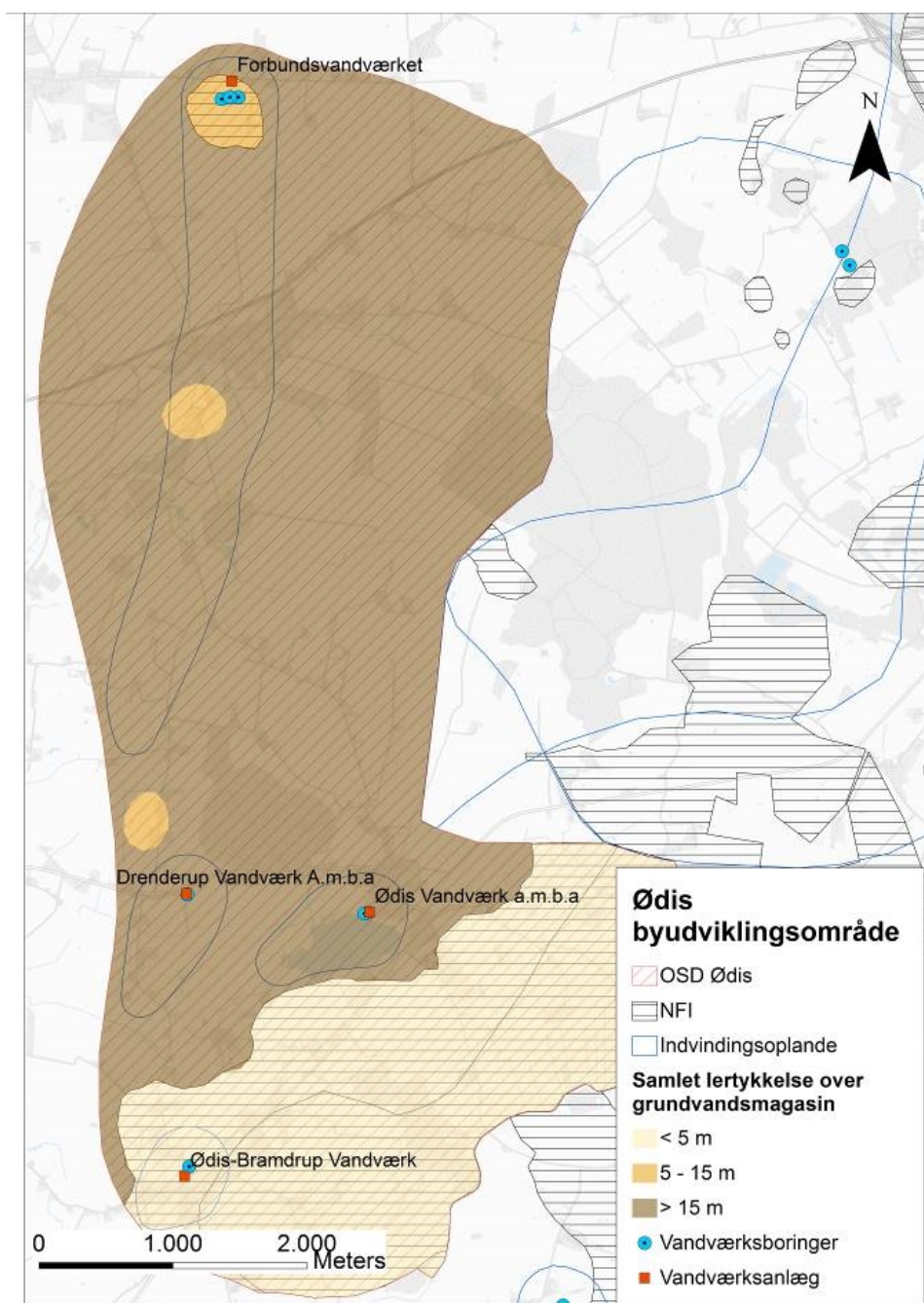
### 7.8 Ødis kortlægningsområde

I Ødis kortlægningsområde findes 4 vandværker, Ødis Vandværk, Ødis-Bramdrup Vandværk, Forbundsvandværket og Drenderup Vandværk, se **Figur 7.8**.

Den samlede lertykkelse over grundvandsmagasinet er i den centrale og nordlige del af området overvejende over 15 m tyk, og yder derfor god beskyttelse af grundvandet mod nitrat og miljøfremmede stoffer.

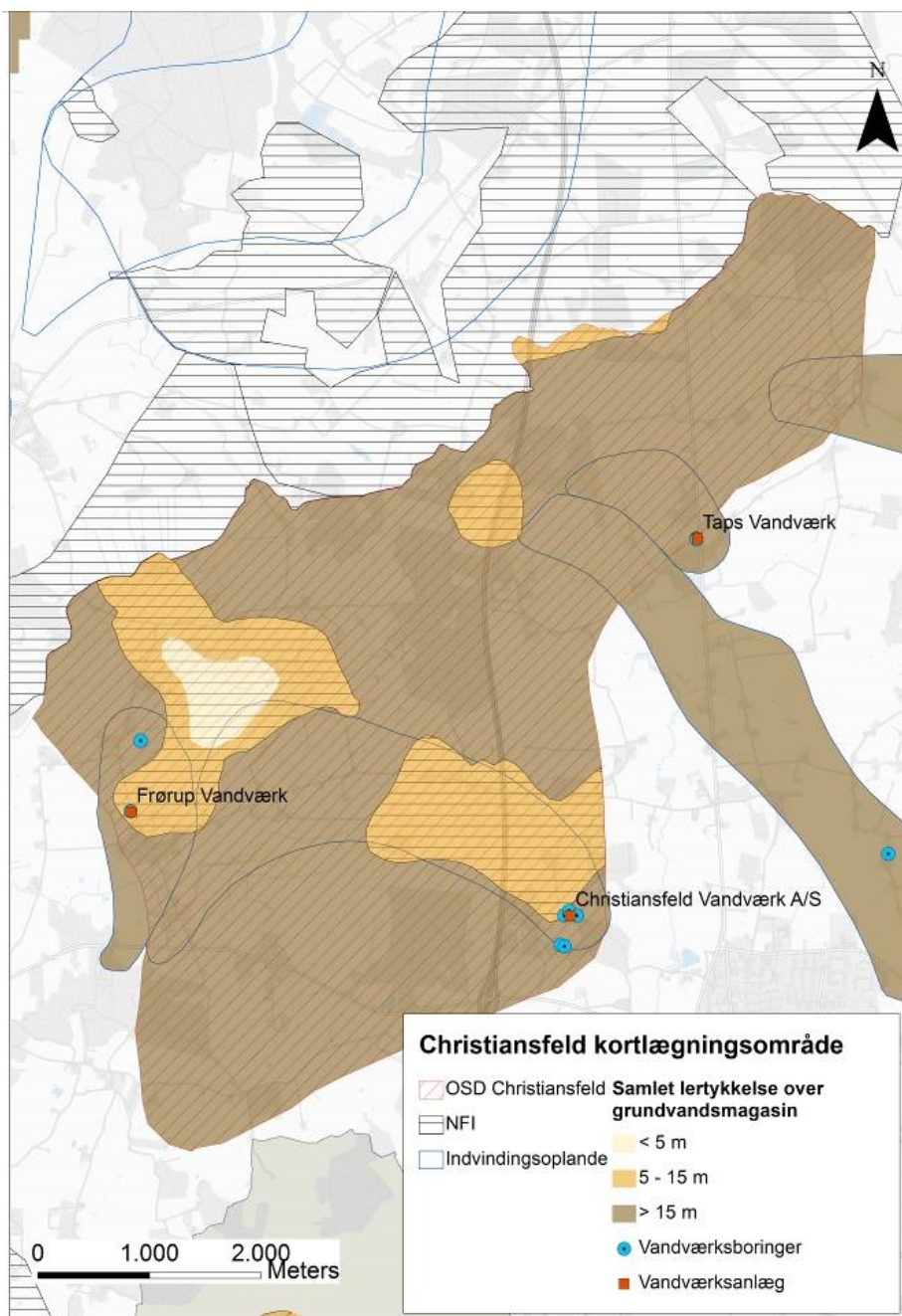
I den sydlige del af området, er den samlede lertykkelse over det primære grundvandsmagasin derimod begrænset til under 5 m, og sårbarheden er derfor stor.

Ødis-Bramdrup Vandværk indvinder i den sydlige del af kortlægningsområdet. Ødis-Bramdrup Vandværk indvinder fra et dybereliggende grundvandsmagasin med filter sat i 70-80 m dybde, som er beskyttet af et over 50 m tykt morænelerslag. Sårbarhedsvurderingen på **Figur 7.8** viser stor sårbarhed, hvilket er i modstrid med det tykke morænelerslag. Dette skyldes, at sårbarhedsvurderingen er foretaget ud fra det primære grundvandsmagasin i indvindingsoplandet, som er et mere terrænnært magasin med begrænset lerdæklagstykkelse. NFI området er ligeledes blevet udpeget på baggrund af det terrænnære magasin.



Figur 7.8 Områder med særlige drikkevandsinteresser i Ødis kortlægningsområde.

## 7.9 Christiansfeld kortlægningsområde



Figur 7.9 Områder med særlige drikkevandsinteresser i Christiansfeld kortlægningsområde.

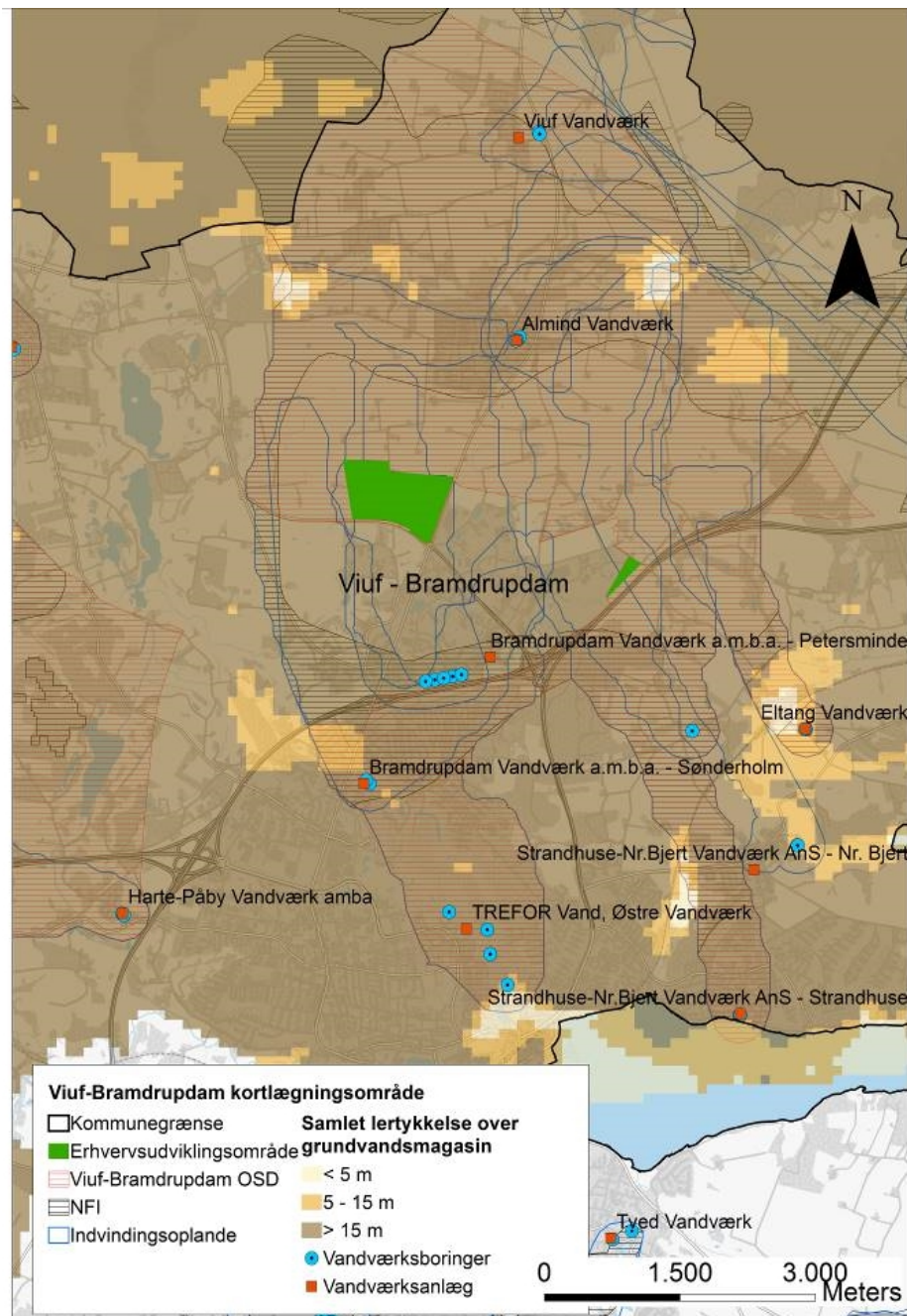
I Christiansfeld kortlægningsområde findes tre vandværker, Taps Vandværk, Christiansfeld Vandværk (Kolding Spildevand A/S) og Frørup Vandværk, se **Figur 7.9**.

Den samlede lertykkelse over grundvandsmagasinet er overvejende over 15 m tyk, og yder derfor god beskyttelse af grundvandet mod nitrat og miljøfremmede stoffer. Der ses

dog områder centralt i kortlægningsområdet omkring Christiansfeld Vandværk og Frørup Vandværk mindre lertykkelser, som øger sårbarheden mod nitrat og miljøfremmede stoffer.

### 7.10 Viuf-Bramdrupdam kortlægningsområde

I Viuf-Bramdrupdam kortlægningsområde findes 7 vandværker, Viuf Vandværk, Almind Vandværk, Bramdrupdam Vandværk (Sønderholm og Petersminde), Østre vandværk (TREFOR Vand A/S), Eltang Vandværk og Nr. Bjert-Strandhuse Vandværk (Strandhuse).



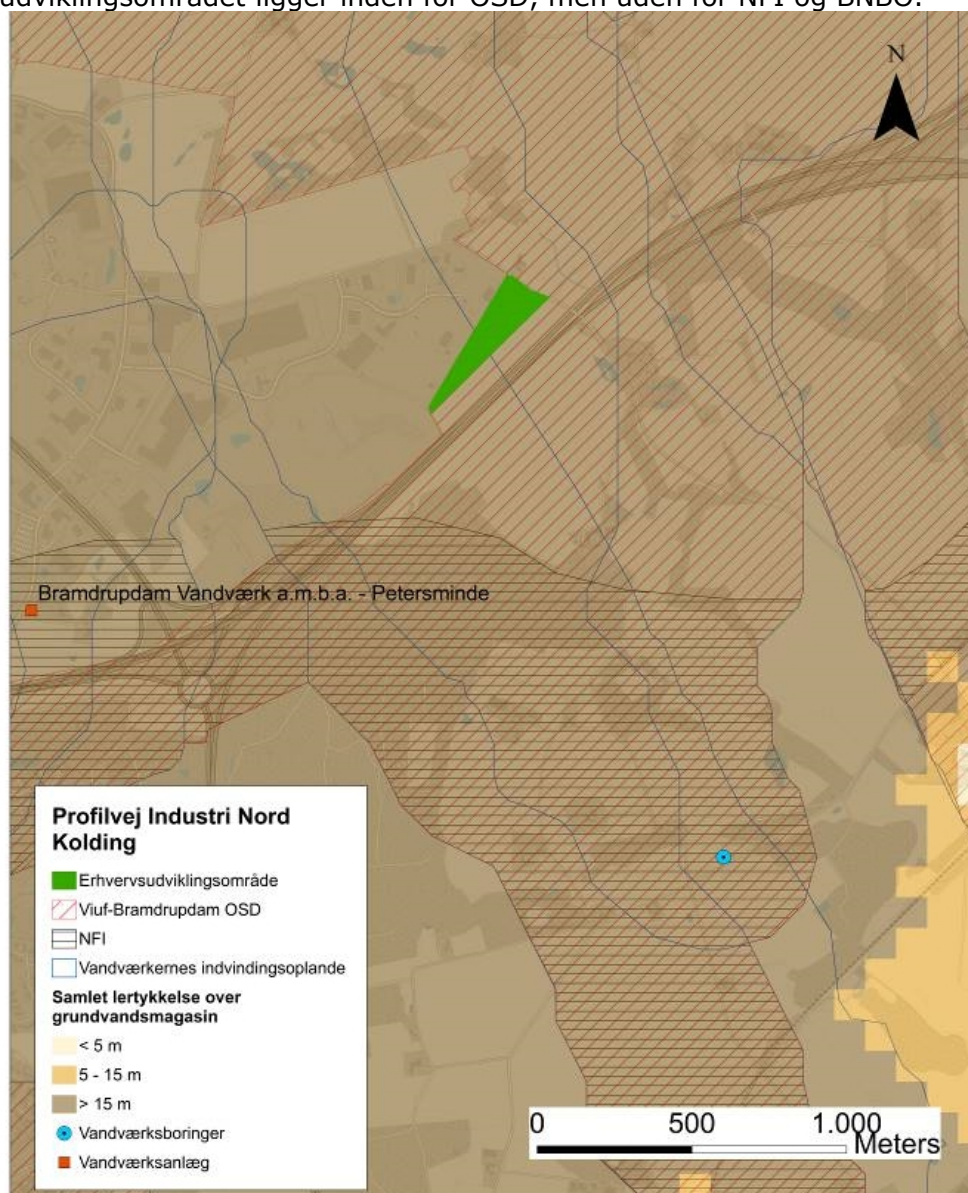
Figur 7.10 Sårbarhedsvurdering af Viuf-Bramdrupdam kortlægningsområde.

Den samlede lertykkelse over grundvandsmagasinet er overvejende over 15 m tyk, og yder derfor god beskyttelse af grundvandet mod nitrat og miljøfremmede stoffer, se **Figur 7.10**. Inden for kortlægningsområdet er der enkelte områder hvor lertykkelsen er under 15 m tyk. Dette ses bl.a. ved Eltang Vandværk og øst for Almind Vandværk.

I Viuf-Bramdrupdam kortlægningsområde er der placeret to erhvervsudlægningsprojekter. Projekterne fordeler sig omkring Almind by og Eltang Kirkeby.

### 7.10.1 Profilvej, Industri Nord i Kolding

Ved Profilvej, Industri Nord i Kolding ønskes der udlagt et område til erhverv. Erhvervsudviklingsområdet ligger inden for OSD, men uden for NFI og BNBO.



Figur 7.11 Placering af byudviklingsområde ved Profilvej, Industri Nord i Kolding.

Erhvervsudviklingsområdet er jf. jordartskortet overvejende beliggende på lag af glacialt smeltevandssand, med enkelte indslag af senglacialt smeltevandsler og moræneler.

Samlet tykkelse af lerlag over primært grundvandsmagasin er i byudviklingsområdet vurderet til at være over 15 m tykt, og området har derfor ringe sårbarhed.

Området ligger inden for indvindingsoplandet til Strandhuse Nr. Bjert Vandværk, hvis boringer er placeret uden for billedet med syd, se **Figur 7.11**. Byudviklingsområdet ligger ydermere inden for det grundvandsdannende opland til Strandhuse Nr. Bjert Vandværk. Derudover ligger erhvervsudviklingsområdet inden for indvindingsoplandet til Bøgebjerg Vandværk hvis boring ligger ca. 1700 m fra området.

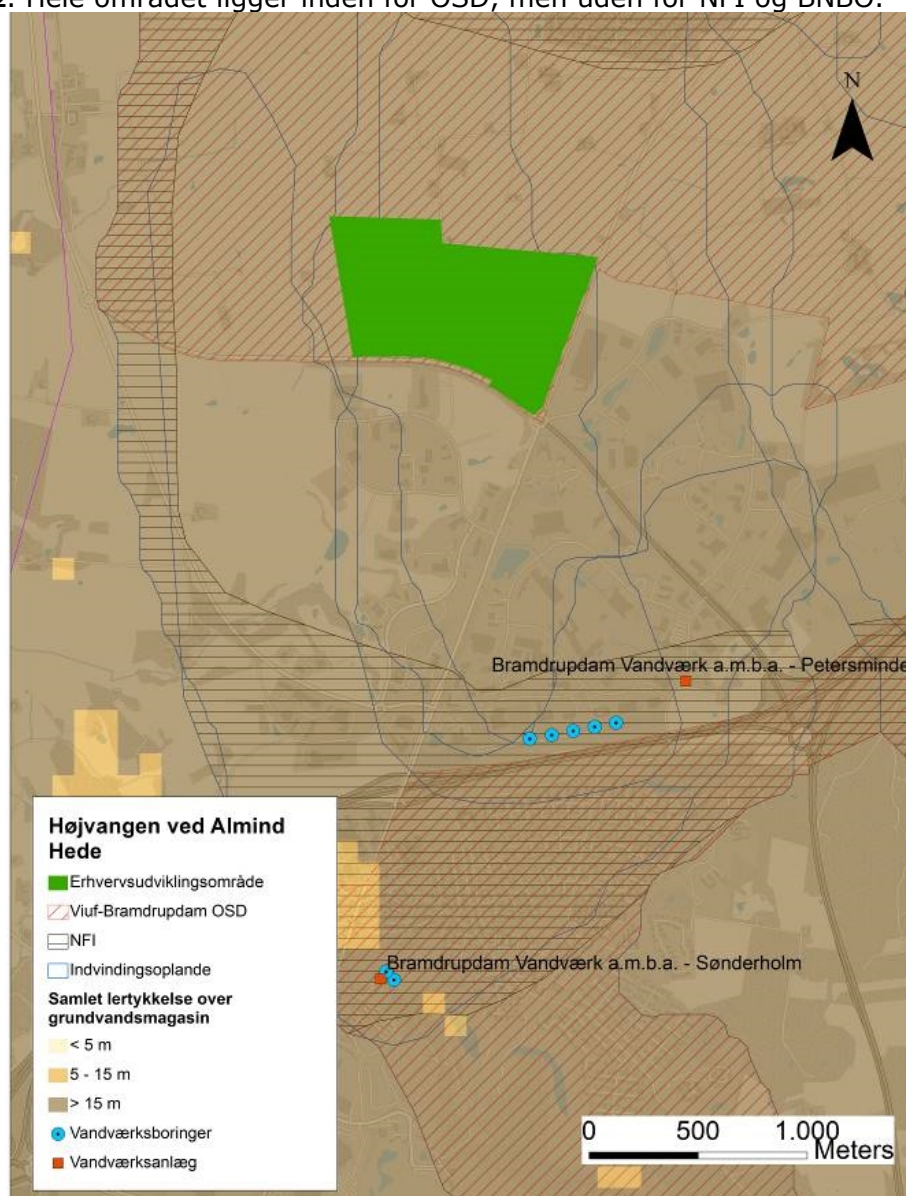
Hele området forsynes af vand fra Bramdrupdam Vandværk. Bramdrup Vandværk består af to vandværker, et ved Petersminde og et ved Sønderholm.

Bramdrupdams Vandværker har gennem de seneste år indvundet omkring 355.000 m<sup>3</sup>/år. Der forventes ikke væsentlige ændringer i indvindingen fremadrettet. Bramdrupdam Vandværk arbejder for at etablere ny kildeplads sydvest for rundkørsel ved Dons Landevej.

Kolding Kommune vil kræve sikring af grundvandsbeskyttelsen ved tiltag jf. kapitel 8.

### 7.10.2 Højvangen ved Almind Hede

Byudviklingsområdet nord for Højvangen ved Almind Hede udlægges til erhvervsområde, se **Figur 7.12**. Hele området ligger inden for OSD, men uden for NFI og BNBO.



Figur 7.12 Placering af byudviklingsområde nord for Højvangen ved Almind Hede.

Erhvervsudviklingsområdet er jf. jordartskortet overvejende beliggende på lag af moræneler med enkelte som områder præget af postglaciale ferskvandsaflejringer.

Samlet tykkelse af lerlag over grundvandsmagasiner er i udviklingsområdet vurderet til at være over 15 m. Grundvandsbeskyttelsen mod nitrat og miljøfremmede stoffer vurderes derfor at være god.

Udviklingsområdet ligger inden for indvindingsoplandet og det grundvanddannende opland til Bramdrupdam Vandværk a.m.b.a Petersminde.

Korteste afstand til Bramdrupdam Vandværk a.m.b.a. Petersmindes indvindingsboringer syd for byudviklingsområdet er ca. 1400 m.

Hele området forsynes af vand fra Almind Vandværk.

Almind Vandværks indvinding har gennem de seneste par år ligget stabilt omkring 90.000 m<sup>3</sup>. Der forventes ikke væsentlige ændringer i indvindingen fremadrettet.

Kolding Kommune vil kræve sikring af grundvandsbeskyttelsen ved tiltag jf. kapitel 8.



## 8. Tiltag til grundvandsbeskyttelse

Hensynet til grundvandet prioriteres specielt højt i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande til almene vandværker og vandværkernes boringsnære beskyttelses områder (BNBO). Det betyder, at planlægning af aktiviteter, der kan forurene grundvandet, så vidt muligt undgås i disse områder. Tilsyn, overvågning og afværge prioriteres tilsvarende højt i disse områder.

Afgrænsning af OSD er som udgangspunkt fastlagt således, at den naturlige grundvandsstrøm altid bevæger sig ud af områderne. Sker der en forurening inden for et OSD, vil forureningen derfor spredes ud i et større område. Der er således risiko for, at forureningen kan påvirke en stor grundvandsressource.

Ved etablering af bebyggelse og aktiviteter i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande skal der tages særligt hensyn til grundvandet, blandt andet i form af krav til indretning af parkerings- og kørselsarealer, vaskepladser, regn- og spildevandssystemer, opbevaring og håndtering af olie og kemikalier, som kan udgøre en risiko for grundvandet.

Herudover skal BNBO som udgangspunkt friholdes for enhver form for byudvikling. Formålet med BNBO er at forhindre/begrænse risikoen for forurening af grundvand i boringens nærområde og derved beskytte drikkevandet. Der kan omkring en indvindingsboring opstå en tragteffekt, som kan medføre, at miljøfremmede stoffer spildt på jordoverfladen, kan blive suget ned mod grundvandet.

Bebyggelse i OSD og indvindingsoplande kan opføres på særlige vilkår, der tilgodeser grundvandsinteresserne. De særlige vilkår for henholdsvis boligbebyggelse og for erhvervsbebyggelse er følgende:

### Boligbebyggelse

- Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret.
- Tagvand kan nedsives, hvor det er hensigtsmæssigt.

### Erhvervsbebyggelse

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
- Tagvand kan nedsives, hvor det er hensigtsmæssigt.

## **8.1 Beskrivelse af mulige tiltag til grundvandsbeskyttelse**

Tiltag til grundvandsbeskyttelsen inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger omfatter:

- Udpegning af BNBO.
- Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse, der udarbejdes i perioden 2013-2016.
- Rådighedsindskrænkning eller andre nødvendige foranstaltninger til sikring af nuværende eller fremtidige drikkevandsinteresser mod forurening med nitrat eller pesticid efter miljøbeskyttelseslovens § 26a om sikring af drikkevandsinteresser.
- Håndhævelse af miljøbeskyttelsesloven § 24 i forbindelse med anlæg af nyt erhverv /industri.
- Befæstelsesgrad i forbindelse med den kvantitative påvirkning af grundvandsressourcen.
- Erstatnings OSD, hvor arealer uden for eksisterende OSD udpeges.
- Sokkelgrundmodel, hvor private ejer bygning og grund svarende til afgrænsning af sokkel, mens kommunen ejer og vedligeholder alle øvrige arealer i en udstykning.

### **Udpegning af BNBO**

BNBO er boringsnære beskyttelsesområder efter Miljøbeskyttelseslovens § 24 om beskyttelse af vandindvindinger. Staten beregner BNBO arealerne som vedtages gennem indsatsplanerne. BNBO for samtlige indvindingsboringer i Kolding Kommune er udpeget gennem forskellige indsatsplaner.

### **Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse**

Kolding Kommune har udarbejdet indsatsplanerne for alle indsatsområder i Kolding Kommune. For områderne Kongsted og Follerup er der fra det tidligere Vejle Amt lavet to indsatsplaner /4/ og /5/ som berører Kolding Kommune i et begrænset geografisk område i den nordøstlige del af kommunen.

Statens kortlægningsrapporter danner grundlag for indsatsplanerne for Vonsild-Agtrup /7/, Trudsbro /8/, Viuf-Bramdrupdam /9/, Sommersted /10/, Christiansfeld /11/ og Ødis-Vamdrup /12/.

Indsatsplanerne indeholder en række indsatser mht. beskyttelse af grundvandet i disse områder. Tiltagene spænder bredt fra kortlægning af gamle forureninger, begrænsning og regulering af anlæg og aktiviteter med forurenings-trusler via tilladelser og tilsyn, regulering af arealanvendelsen til info-kampagner og oplysningsarbejde sammen med vandværkerne ift. haveejere og andre målgrupper.

### **Dyrkningsaftaler og rådighedsindskrænkning**

Efter vedtagelse af indsatsplaner kan Miljøbeskyttelseslovens § 26a anvendes til sikring af drikkevandsinteresserne.

Følgende er indarbejdet i indsatsplanerne:

*"Såfremt de nødvendige dyrkningsaftaler ikke kan indgås ved frivillighed, er der jf. Miljøbeskyttelsesloven § 26 a mulighed for, at kommunen kan endeligt eller midlertidigt mod fuld erstatning pålægge ejeren af ejendommen i indsatsområdet rådhedsindskrænkninger, som er nødvendige for at sikre den nuværende eller fremtidige drikkevandsinteresser mod forurening med nitrat og pesticider.*

*Pålæg om dyrkningsrestriktioner (rådhedsindskrænkninger), som sker mod fuld erstatning og gennemføres på ekspropriationslignende vilkår, kan kun omfatte brugen af kvælstof og pesticider. Der kan således ikke pålægges restriktioner i forhold til brugen af spildevandsslam og andre jordforbedrende produkter.*

*Kolding Kommune er sindet at gennemføre rådhedsindskrænkninger som overfor nævnt, såfremt det bliver nødvendigt. Kommunen er endvidere sindet jf. Miljøbeskyttelsesloven § 64 a til at videresende regningen for én sådan rådhedsindskrænkning til den eller de vandværker, som drager direkte fordel af sagen.*

*Dyrkningsaftaler skal som udgangspunkt kun indgås i de boringsnære områder BNBO."*

Dyrkningsaftaler omfatter anvendelse af kvælstof, pesticider og spildevandsslam.

### **Anvendelse af pesticider**

Privates anvendelse af pesticider forudsættes at finde sted efter gældende regler og kun anvendelse af godkendte midler.

Der er dog ifølge indsatsplanerne /7/ indsatser rettet mod en begrænset brug af pesticider. Indsatserne omfatter indgåelse af aftaler om sprøjtefri vedligehold af haver og belægninger, samt information og formidling mht. ændring af adfærd for bedre beskyttelse af grundvand. Indsatser gennemføres af vandværkerne i samarbejde med Kolding Kommune.

### **Håndhævelse efter Miljøbeskyttelsesloven**

Ved etablering eller udvidelser på virksomheder, som kræver miljøgodkendelse, sikres grundvandsbeskyttelsen gennem godkendelser og tilsyn efter Miljøbeskyttelsesloven.

På virksomheder efter branchebekendtgørelse eller virksomheder på bilag 1 i

Bekendtgørelse om brugerbetaling for godkendelse og tilsyn efter lov om miljøbeskyttelse føres tilsyn med fokus på beskyttelse af grundvandet. Grundvandsbeskyttelsen sikres gennem påbud.

Ved etablering af nye anlæg og aktiviteter, der kræver tilladelse efter

Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelser herunder, eller anden lovgivning, vil der blive lagt særlig vægt på grundvandsbeskyttelse i sagsbehandlingen inden for OSD og indsatsområder. Af eksempler på disse anlæg kan bl.a. nævnes nedgravede olietanke og nedsivningsanlæg for spildevand.

### **Nedsivning og befæstelse**

Befæstelse af arealer i byudviklingsområder vil reducere grundvandsdannelsen lokalt, men det planlagte omfang af byudviklingen i Kolding Kommune er så lille i forhold til de samlede arealer med grundvandsdannelse, at dette forhold ikke vurderes at have nogen betydning i planperioden.

Uanset dette skal det tilstræbes, at så meget rent overfladevand som muligt nedsives til fornyelse af grundvandsressourcen.

I Kommuneplan 2013-2025 for Trekantområdet under afsnit 2.1.1 RETNINGSLINJE FOR BÆREDYGTIGT BYMILJØ, retningslinjen for Ressourcer og klimaudfordringer er følgende nævnt:

*”I planlægningen skal vi lære at udnytte de nye klimaudfordringer til gavn for bymiljøet. Byrum og grønne områder skal udvikles med tanke for, at de ændrede vilkår kan give nye rekreative udfoldelsesmuligheder. Vi skal se regnvand som en ressource til opsamling og genbrug, der kan tænkes ind i forhold til udformning af rekreative områder i byen. Samtidig skal vi arbejde med løsninger, hvor regnvand kan nedsives og danne nyt grundvand i stedet for at blive opsamlet og sendt via kloaksystemet. Vi skal klimatilpasse vores planlægning og samtidig sikre eksisterende og nye byområder mod oversvømmelser som følge af skybrud og stigende vandstande”.*

I Kommuneplan 2013-2025 for Trekantområdet under afsnit 7.2.2 RETNINGSLINJE FOR HÅNDBETING AF TAG- OG OVERFLADEVAND er følgende nævnt:

*”Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden”.*

Kolding Kommune har allerede i de senest vedtagne lokalplaner indarbejdet bestemmelser om tilladte befæstelsesgrad af arealer i de nye udstykninger. Dette er i overensstemmelse med retningslinjerne fra Kommuneplan 2013-2025 for Trekantområdet, hvor der skal tages hensyn til ressourcen, klimatilpasninger m.m.

### **Erstatnings OSD**

Erstatnings OSD som redskab indebærer, at kommunen i forbindelse med planlægning for byudvikling i OSD udpeger nye OSD uden for eksisterende OSD, hvis der kan lokaliseres grundvandsressourcer af samme kvalitet og kvantitet, som den ressource, der afskrives pga. byudvikling med grundvandstruende anlæg.

I Kolding Kommune vurderes de arealer, der allerede er udpeget som OSD, at være tilstrækkelige til at forsyne kommunen med drikkevand, også hvis det skulle blive nødvendigt at flytte eksisterende kildepladser.

Nye kildepladser bør derfor lokaliseres inden for allerede kortlagte områder (dvs. inden for OSD). Eventuelle grundvandstruende virksomheder inden for OSD må derfor pålægges særlige krav til grundvandsbeskyttelse. Det vurderes derfor ikke at være relevant at udpege erstatnings OSD i Kolding Kommune inden for planperioden.

---

### **Sokkelgrundsmode**

Kommunen kan eje og vedligeholde arealer uden for private grunde i en udstykning for at undgå privates brug af pesticider på befæstede og ikke befæstede udearealer - såvel de nære opholdsarealer ved bygningen (haver, terrasser, indkørsler mv.) som fællesarealer (fælles grønne områder, legepladser mv.). Tilsvarende gælder for private virksomheders drift og vedligehold af udstillingsområder, lagerpladser, grønne områder mv. KL har på kommunernes vegne indgået en frivillig aftale med staten om at der ikke bruges pesticider på kommunalt ejede arealer. Denne aftale forudsættes at indgå som en del af sokkelgrundsløsningen.

Kolding Kommune praktiserer ikke Sokkelgrundmodellen.

## **9. OSD og byudvikling – samlet vurdering**

Generelt har de udpegede OSD og indsatsområderne i Kolding Kommune en kvantitativ og kvalitativ god tilstand.

### **9.1 Vurdering for Kolding Kommune generelt**

#### **Kvantitet**

I Kolding Kommune indvindes kun en mindre del af grundvandsdannelsen til almen vandforsyning. Vandindvindingen er væsentligt mindre end målsætningen, der anbefaler en indvindingsprocent på højst 35%. Der er dog stor forskel i indvindingernes størrelse.

De arealer, der i kommuneplanen er udlagt til byudvikling eller hvor der planlægges ændret anvendelse, er af en størrelsesorden, som ikke vil have betydning for den overordnede grundvandsdannelse, selv om grundvandsdannelsen lokalt bliver mindre i områder, der befæstes og tilbygges.

Den totale vandindvinding i Kolding Kommune ligger på ca. 9,2 mio. m<sup>3</sup>/år, hvor de almene vandindvindinger udgør ca. 5,5 mio. m<sup>3</sup>/år.

Vandindvindingen forventes at stige med op til 18 % til 2021, jf. kommunens vandforsynings- og grundvandsbeskyttelsesplan /3/.

Det forventes, at der ikke er konflikt mellem den planlagte byudvikling og den kvantitative tilstand af grundvandet.

#### **Kvalitet**

Den gennemførte vurdering af grundvandsmagasinerne sårbarhed over for forureninger - især i forhold til byudviklingsområder - viser, at der generelt er en tilfredsstillende beskyttelsesgrad.

## Referencer

- /1/ Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, Miljø og Fødevareministeriet 2016
- /2/ Zonering Vejledning nr. 3 Miljøstyrelsen, 2000
- /3/ Vandforsynings- og grundvandsbeskyttelsesplan 2011-2021, Kolding Kommune
- /4/ Indsatsplan for Follerup området, 2009
- /5/ Indsatsplan for Kongsted området, 2006
- /6/ Grundvandskortlægning, Vonsild og Agtrup området, 2009
- /7/ Indsatsplan for Vonsild og Agtrup området, 2013
- /8/ Indsatsplan for Trudsbro området, 2017
- /9/ Indsatsplan for Viuf-Bramdrupdam området, 2017
- /10/ Indsatsplan for Sommersted området, 2017
- /11/ Indsatsplan for Christiansfeld området, 2017
- /12/ Indsatsplan for Ødis-Vamdrup området, 2017

## **Supplerende grundvandsredegørelse i forhold til tillæg 1 til kommuneplan 2017-2029 og lokalplan 0831-32 ved Tankedalsvej – et erhvervsområde**

### **Arealudlæg:**

Erhvervsområdet ved Tankedalsvej (0831-32) er i følge rammebestemmelser i den gældende kommuneplan, planlagt til anvendelse til kontor- og serviceerhverv med mulighed for uddannelse, forskning og viden baserede erhverv, hotelvirksomhed, restaurant samt kulturelle formål – miljøklasse 1-2.

Området ønskes nu anvendt til industri, transport- og logistikvirksomheder med miljøklasse 3-6.

Området vandforsynes af TREFOR Vand A/S fra Søndre Vandværk.

### **Drikkevandsinteresser:**

Den sydøstlige del af rammeområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor der stilles særlige krav med hensyn til planlægning og anvendelse af arealerne.

Kommuneplanen har generelle rammer vedrørende drikkevandsinteresser, og der er udarbejdet en grundvandsredegørelse til kommuneplan 2017-2029.

### **Begrundelsen for arealudlæg i OSD:**

Udlæg af arealet til tungindustri og transport formål kan begrundes med den gode beliggenhed ift. adgang til motorvejen E45.

### **Det geologiske / hydrogeologiske forhold:**

Arealet ligger lige nord for en begravede dal med øst-vestgående retning, hvilken Tved Vandværk og Vonsild vandværk har indvindingsboringer placeret inden for og Søndre Vandværk har sine boringer ved flanken af denne.

Jordartskort viser at planområdet er domineret af moræneler i den øverste meter af jorden.

I området findes der fire grundvandsmagasiner i forskellige niveauer adskilt af lerlag. Flere af grundvandsmagasinerne er sandudfyldninger i dalstrukturerne.

Det terrænnære grundvandsmagasin (Kvartært sand - KS1) er 3-4 meter tyk. En enkelt husholdningsboring ca. 100 meter syd for planområdet (Østerskovvej 34) indvinder fra dette magasin.

Det første primære grundvandsmagasin (Kvartært sand – KS2) er 7-10 meters tykt. Boringen Landholtgårdsvej 2, flere hundrede meter vest/nordvest for planområdet indvinder fra magasinet.

De primære grundvandsmagasiner (KS3 og KS4), som vandværkerne indvinder fra har en naturlig beskyttelse bestående af minimum 20 meter moræne- og smeltevandsler.

Beskyttelsen i form af lerlag over det terrænnære grundvandsmagasin (KS1) er ved arealudlægget på op til 10 meter. Det terrænnære grundvandsmagasin har derfor nogen sårbarhed.

Beskyttelsen over de primære grundvandsmagasiner er overvejende over 20 meter. De primære grundvandsmagasiner må derfor anses for ikke at være sårbare i området.

Arealudlægget ligger uden for indvindingsopland til et vandværk. Arealudlægget grænser mod syd op til et udpeget nitratfølsomt indvindingsområde.

Grundvandsstrømningen i det primære grundvandsmagasin er mod øst til nordøst med udstrømning i Kolding Fjord. Grundvandet under arealudlægget kan delvist løbe mod indvindingsboringerne til TREFOR Vands Søndre Vandværk ca. 1,3 km øst for planområdet.

**Konklusion:**

Arealudlægget er beliggende inden for OSD. Arealudlægget ligger omkring 1,3 km fra Søndre Vandværk og ca. 100 meter fra en husholdningsboring. Grundvandsstrømningen fra arealudlægget både i terrænnært og primære magasiner har retning mod øst- nordøst. Grundvand fra området kan derfor delvis trækkes mod Søndre Vandværks kildeplads. Idet det primære grundvandsmagasin er velbeskyttet vurderes, at arealudlæg til det ønskede formål vil være uproblematisk når dette sker på grundvandsbetingelser.





