

REFERAT Plan og Teknik d. 02-09-2025

Mødedato Tirsdag d. 02. september 2025 kl. 07:30

Mødested Mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Jakob Ville, Gitte Grønbæk, Birgitte Munk Grunnet, Filip Bekic
Bladt, Hamlaoui Bahloul, Jan Schjerning, Jørn Chemnitz, Mølle Lykke
Nielsen, Tobias Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Orientering om årlig afrapportering af implementering af udviklingsplanerne for Munkebo og Skov	3
Boligselskabet Kolding afd. 2 Skovvejen. Skema B til omdannelse og nybyg af ældreboliger.....	6
Tillæg 2 til Kommuneplan 2025-2037 og Lokalplan 0511-14 ved Bornholmsvej.....	12
Landzonesag - Seggelundvej 110, syd for Christiansfeld.....	14
Landzonesag - Steppingvej 24, Ødis-Bramdrup, efter naboorientering.....	17
Forespørgsel om en bolig i et erhvervsområde i Stepping.....	19
Detailhandelsanalyse for en mulig ny dagligvarebutik på Agtrupvej, Kolding.....	25
Igangsætning af ny analyse af detailhandelsstrukturen i Kolding kommune.....	29
Arkitekturpolitik Kolding Kommune.....	32
Nyt elnet Aarhus-Aabenraa.....	34
Status på igangværende VE projekter - 3. kvartal 2025.....	38
Opfyldning af vejgrøfter til stibrug.....	41
Cykelstiprojekt langs Hylkedalvej.....	42
Cykelsti fra Lunderskov til Kolding.....	44
Cykelstirute/-forbindelse fra Kirkevejen (indkørsel til Rugvang) Lunderskov til Kongsbjergskolen..	45
Høring vedr. ruteføring og sammenlægning af regionale busruter fra juni 2027.....	46
Forslag til regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald.....	49
Øvrige affaldsgebyrer for 2026.....	51
Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 5355 Bygningsfornyelse 2025.....	63
Budgetopfølgning pr. 31. juli 2025 for Plan og Teknik.....	65
Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.....	69
Orienteringspunkter.....	70
Orientering fra formanden.....	71
Kommunikation fra udvalget i perioden 1. juni til 18. november 2025.....	72
Underskriftsside.....	73

Punkt 1: Orientering om årlig afrapportering af implementering af udviklingsplanerne for Munkebo og Skovvejen/Skovparken

25/16892

Resumé

Med parallelsamfundslovgivningen fra 2018 blev det et krav, at kommuner med boligafdelinger på den hårde ghettoliste skulle lave en fysisk udviklingsplan for boligområderne. Kolding Kommune havde Munkebo og Skovvejen/Skovparken på listen.

Med udviklingsplanerne skulle der laves en plan for, hvordan områdernes andel af almene familieboliger kunne nedbringes til højst at udgøre 40 % af den samlede bebyggelsesmasse inden udgangen af 2030. Munkebo fik en dispensation og skal nedbringe til 60 %.

Med ny lovgivning i 2021 kom Munkebo på listen over forebyggelsesområder, mens Skovvejen/Skovparken er på listen som et omdannelsesområde. Begge områderne skal fortsat gennemføre de fysiske udviklingsplaner.

Hvert år den 1. oktober skal Kolding Kommune aflevere en status på implementeringen af udviklingsplanerne til Social- og Boligstyrelsen. Sammen med de involverede boligorganisationer er der lavet en status for Munkebo (Boligforeningen ALFABO) og Skovvejen/Skovparken (Boligselskabet Kolding/Boligkontoret Danmark og Boligforeningen AAB/BOVIA).

Skovparkens fulde renovering forventes afsluttet ved udgangen af 2031. Skovvejen og Munkebo følger tidsplanen.

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at orienteringen om fremdriften af implementering af udviklingsplanerne for Munkebo og Skovvejen/Skovparken tages til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Parallelllovgivningen blev vedtaget i 2018. Med lovgivningen fulgte et krav for kommuner med boligområder på de dengang benævnte ”hårde ghettolister” om at lave en fysisk udviklingsplan for disse områder. I Kolding var de to boligområder Munkebo og Skovvejen/Skovparken på listen.

Der blev i tæt samarbejde mellem Kolding Kommune og de involverede boligorganisationer udarbejdet en udviklingsplan for begge områder, som Byrådet godkendte i maj 2019.

Med udviklingsplanerne skal boligafdelingerne inden 2030 have reduceret andelen af almene familieboliger til højst at udgøre 40 % af den samlede bebyggelse indenfor afdelingernes matrikler. For Munkebo, der har fået en dispensation, er tallet 60 %.

I 2021 blev lovgivningen ændret, og i dag er Munkebo på listen over forebyggelsesområder, mens Skovvejen/Skovparken er på listen som et omdannelsesområde.

Munkebo ejes af boligforeningen ALFABO, mens Boligselskabet Kolding/Boligkontoret Danmark ejer Skovvejen og Boligforeningen AAB/BOVIA ejer Skovparken. Siden 2019 har de involverede boligorganisationer sammen med Kommunen arbejdet intenst for at nå i mål inden 2030.

Redskaberne, der kan benyttes, er ommærkning til ungdomsboliger og/eller ældreboliger, frasalg, nedrivning og/eller fortætning med nye erhvervsfunktioner og/eller boligtyper.

Visionen for begge områder er, at boligafdelingerne skal integreres bedre i de bydele, de er placeret i, og der gøres brug af 4 strategiske greb: Der skal åbnes op for områderne, der skal skabes destinationer, kvarters identiteter og forskellige ejerformer.

Hvert år den 1. oktober skal Kommunen indsende en årlig orientering til Social- og Boligstyrelsen med en status for hvert boligområde.

I det følgende gives en status på arbejdet.

Skovvejen/Skovparken

Udviklingsplanen for Skovvejen/Skovparken er en samlet plan for de to områder.

Skovvejen og Skovparken har med hver sine matrikelskel og hver sine boligorganisationer udarbejdet og fået godkendt hver sin fysiske helhedsplan. Udviklingsplanen udmøntes via disse helhedsplaner.

I tæt dialog mellem boligorganisationer og Kommune har Kommunen besluttet at give midler til opkøb af et nedslidt bycenter, der lå placeret midt i boligområdet, fjerne det og bruge grundstykket til udvikling af området.

Ligeledes har Kolding Kommune besluttet at placere et plejehjem i området, som en væsentlig del af opfyldelsen af visionsmålet om en mere blandet bydel med flere funktioner, arbejdspladser, besøgende til og fra området samt nye boligtyper, samt af hensyn til omdannelsesregnskabet. Plejehjemmet får beliggenhed på Skovparkens matrikel. Det nedslidte bycenter har tidligere tilhørt Boligselskabet Kolding, der har Skovvejen.

Skovparken har benyttet en bred vifte af redskaber. Der skal sælges fra, ommærkes til ungdomsboliger og ældreboliger, der skal bygges et plejehjem og en ny dagligvarebutik.

Efter flere års afdækning af muligheder blev helhedsplanen for Skovparken besluttet af beboerne i april 2024. I december 2024 besluttede Byrådet en model for ejerforhold for det kommende plejehjem. Forberedelser til lokalplansarbejdet er påbegyndt i sommeren 2025. En realistisk tidsplan for plejehjemmet er derfor, at det vil stå klar til indflytning 1. april 2030.

For Skovparkens vedkommende skal alle lejemål renoveres og den realistiske tidsplan, der arbejdes med, viser en overskridelse af tidsplanen for den samlede omdannelse. Skovparkens fulde renovering forventes afsluttet ved udgangen af 2031.

Skovvejen følger sin tidsplan. Også her skal der ske renovering af samtlige lejemål.

Den første blok er tom for beboere. Der er givet nedrivningstilladelse, og der arbejdes for skema B i efteråret 2025. Den første bygning forventes nedrevet i 2026, hvorefter der etableres 42 ældreboliger på soklen. Den samlede renovering forventes færdig med udgangen af 2028.

For Skovvejen og Skovparkens vedkommende pågår tæt dialog i forhold til ny infrastruktur. Der skal bygges en ny vej ind igennem området, som en del af strategien om at åbne området op. Arbejdet for at nå en ensartet og sammenhængende vej igennem hele dette område pågår mellem boligorganisationerne og Kommunen.

Munkebo

Udviklingsplanen for Munkebo følger tidsplanen.

Der har været arbejdet intenst for at nå i mål med at få gjort plads til og klargjort til opførelsen af plejehjemmet Dorotheas Have. 92 lejemål (3 boligbygninger) er nedtaget, skema B er godkendt, entreprenørkontrakt er indgået og første spadestik for opførelsen af Dorotheas Have er taget den 1. august 2025. Der er forventet indflytning 1. april 2027.

For Munkebos vedkommende er der ommærket 34 ungdomsboliger, og det er stadig uafklaret, hvad de sidste m2 svarende til 34 lejemål skal være. Dette vil blive afklaret, når plejehjemmet er nået længere og eventuelle afledte behov er fuldt afdækket.

Munkebo rummer i sine erhvervskvadratmeter en kommunal daginstitution, som har opsagt lejemålet. Der pågår derfor afklaring af, hvilke funktioner, der med fordel kan flytte ind i disse lokaler, når de bliver ledige.

Munkebo skal ligeledes åbne området op med ny infrastruktur, og der skal udvikles på udearealer. Der er godkendt skema A for denne del, og der arbejdes mod udbud.

ALFABO arbejder helhedsorienteret og tæt med kommunale aktører for visionsmålet: at boligafdelingen Munkebo bliver en velintegreret del af den bydel, den ligger i.

Vedhæftet er de to årlige afrapporteringer, som vil blive fremsendt underskrevne til Social- og Boligstyrelsen den 1. oktober 2025.

Bilag

Årlig afrapportering Skovvejen/Skovparken Udviklingsplan 2025

Omdannelsesregnskab Skovvejen/Skovparken 2025

Årlig afrapportering Munkebo Udviklingsplan 2025

Omdannelsesregnskab Munkebo 2025

Punkt 2: Boligselskabet Kolding afd. 2 Skovvejen. Skema B til omdannelse og nybyg af ældreboliger

25/17016

Resumé

Boligkontoret Danmark sender på vegne af Boligselskabet Kolding skema B for helhedsplan, renoveringsprojekt, infrastruktur og nybyg af ældreboliger i afdeling 2, Skovvejen, Kolding Nord.

Arbejderne sker som led i realiseringen af den lovpligtige udviklingsplan for området, som blev godkendt af Kolding Byråd i maj 2019.

Med udviklingsplanen skal områdets andel af almene familieboliger nedbringes til højst at udgøre 40 % af den samlede bygningsmasse inden år 2030, og i afdeling 2 skal i alt 198 almene familieboliger omdannes eller nedrives. Fremtidens Skovvejen vil bestå af 318 boliger, heraf 84 ungdomsboliger, 42 ældreboliger og 192 familieboliger. Omdannelse af boligområdet har en samlet anskaffelsessum på 688,5 mio. kr.

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at skema B for helhedsplan, nedrivning, renovering og omdannelse med en samlet anskaffelsessum på 556,06 mio.kr. fordelt med 377,31 mio. kr. i støttede arbejder og 178,73 mio. kr. i ustøttede arbejder godkendes,

at skema B for infrastrukturarbejder på 55,36 mio. kr. godkendes,

at skema B til opførelse af 42 ældreboliger med en samlet anskaffelsessum på 71,1 mio. kr. hvoraf den kommunale grundkapital udgør 7.710.700 kr. godkendes,

at Kommunen yder garanti for støttet realkreditlån på 377,312 mio. kr. som beskrevet i sagen,

at Kommunen yder op til 100 % garanti for ustøttet lån på 78,96 mio. kr. som beskrevet i sagen,

at Kommunen påtager sig at yde kommunal garanti for den del af lånet på 67,9 mio. kr. til ældreboligerne, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi,

at kommunal medvirken i femtedelsordning med 0,3 mio. kr. godkendes,

at lejeforhøjelse på 24 % godkendes,

at der med godkendelsen gives tilladelse til lånoptagelse, lejeforhøjelse, fritagelse for betaling af udamortiserede lån og væsentlige forandringer af boligorganisationens ejendom for arbejderne,

at der godkendes særlige udlejningsvilkår for 18 boliger i blok C, der fremover udlejes som seniorboligfællesskab,

at By- og Fællesforvaltningen bemyndiges til at godkende skema C, hvis der ikke er væsentlige ændringer eller budgetoverskridelser ud over gældende indeksering på licitationstidspunktet.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark har på vegne af Boligselskabet Kolding den 18. juli 2025 søgt om Kommunens godkendelse af helhedsplan og skema B til renoveringsprojekt, infrastruktur samt nybyg i afdeling 2, Skovvejen, Kolding Nord.

Skema B er den endelige økonomi for realiseringen af den lovpligtige udviklingsplan, som er godkendt i maj 2019 af Boligkontoret Koldings beboerdemokrati, Kolding Kommune og Boligministeriet.

Udviklingsplanen er en samlet omdannelsesplan for boligafdelingerne Skovvejen (Boligkontoret Kolding) og Skovparken (AAB Kolding) i boligområdet. Planens mål er at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 % af den samlede bygningsmasse i de to afdelinger, inden år 2030. Den samlede udviklingsplan udmøntes via to fysiske helhedsplaner; en for afdeling Skovvejen og en for afdeling Skovparken.

I afdeling Skovvejen nedbringes antallet af boliger fra 474 til 318 ved nedrivning, ombygning og nybyg. Antallet af familieboliger falder fra 390 til 192, antallet af ungdomsboliger er uændret 84, og så bygges der 42 nye ældreboliger.

Siden skema A's godkendelse, den 26. september 2023, har projektet været i EU-udbud, og der er fundet en totalentreprenør.

De samlede arbejder i Skovvejen har ved skema B en samlet anskaffelsessum på 688,520 mio. kr. og dækker over følgende kategorier:

Kategori	I mio. kr.
Helhedsplan, ombygning, nedrivning og renovering	566,049
Infrastrukturarbejder	55,365
Nybyggeri af ældreboliger	77,106
Samlet	688,520

Den samlede anskaffelsessum er steget med 83,52 mio. kr. siden skema A.

Boligkontoret Danmark oplyser, at der ud over prisudvikling på byggemarkedet især er tale om øgede udgifter til nedrivning, byggeplads og totalentreprenørens udgifter til styring og dokumentation af byggeriet. Derudover er udgifter til entreprisforsikring og byggelånsrenter også stedet betragteligt.

Helhedsplan, ombygning, nedrivning og renovering

Bebyggelsen ændres til et mere varieret boligområde ved at nedrive boligblokke, nedrive enkelte opgange og fjerne overetager på nogle af de nuværende boligblokke. Bygningerne vil fremstå forskellige rundt om varierede gårdrum og med et mere individuelt præg end tilfældet er i dag. Bebyggelsen vil fremover bestå af etageboliger, punkthuse og rækkehuse med familieboliger, ungdomsboliger, seniorboligfælleskab og nye ældreboliger.

En stor del af boligerne ombygges til tilgængelighed med elevator og med indretning med plads til gangbesværede beboere. Derudover renoveres badeværelser i et stort antal boliger sammen med udskiftning af tekniske installationer. Alle boliger får nyt ventilationsanlæg.

De boliger, der i dag ikke har lukket altan, får opsat åben altan.

Alle boliger i terrænniveau, stueplan eller høj stueplan får adgang til egen lille forhave/terrasse. I sammenhæng med dette etableres et stort vinduesparti over forhaverne i boligerne på 1. og 2. sal. Der etableres gavlvinduer for bedre visuel sammenhæng imellem boligerne. Nye fremskudte indgangspartier ved hver trappeopgang skal minimere uønsket ophold ved indgangene.

De mange nedrivninger af opgange eller overetager medfører, at en del af bygningerne får nye gavle eller tagkonstruktioner og derved arkitektonisk vil fremstå anderledes end i dag. En oversigt over ændringerne i de forskellige blokke kan ses i sagens bilag.

Der rives samlet 191 familieboliger ned, 1 omdannes til gæstebolig, og 6 omdannes til ungdomsboliger.

Omdannelsen involverer alle beboere og genhusning gennemføres internt i afdelingen.

Udgifterne til renovering om omdannelse fordeler sig som følger:

Udgift, afrundet. I mio. kr.	Renoveringsarbejder	Heraf arbejder med støttede lån	Heraf arbejder med ustøttede lån
Entrepriseudgifter	321,14	242,65	78,48
Omkostninger	149,02	107,09	41,93
Genhusning	80,21	23,70	56,50
Gebyrer	5,69	3,87	1,82
Samlet anskaffelsessum	556,06	377,31	178,73

Fremtidig husleje

Huslejestigningen, godkendt ved skema A, fastholdes på 24 % svarende til 166 kr./ m2 årligt, som alene er huslejekonsekvens fra renoveringen.

Da sagen startede, var huslejen i afdelingen 704 kr./m2/ år, og denne husleje er efterfølgende steget årligt på grund af almindelige prisstigninger, uafhængig af renoveringen.

Regnes begge stigninger sammen, vil den gennemsnitlige m2 pris i 2025 svare til en leje på 904 kr./m2/ år, som tilsvarende stiger frem mod skema C.

Huslejen differentieres efter boligernes indbyrdes værdi, således at f.eks. boliger med have, altan, nyt køkken og bad eller elevator er dyrere end dem uden.

Finansiering

Renoveringen og omdannelsen finansieres som følger:

Udgift, afrundet. I mio. kr.	Udgift	Tilskud, bidrag, henlæggelser, trækingsret m.v.	Låneoptag
Støttede arbejder	377,31	0	377,31
Ustøttede arbejder gr. 2	50,0	9,28	40,72
Ustøttede arbejder gr. 3	128,74	90,50	38,24
Samlet	556,06	99,78	456,27

Derudover indgår en femtedelsordning, hvor Landsbyggefonden, Boligselskabet Kolding og Kolding Kommune samlet bidrager med 1,5 mio. kr. Kommunens andel er 0,3 mio. kr. og finansieres af renoveringspuljen til almene boliger. Kommunens andel er et rente- og afdragsfrit lån, der tilbagebetales, når Landsbyggefonden vurderer afdelingen kan tilbagebetale.

Det er en forudsætning, at Kommunen garanterer for den del af det støttede lån på 377,31 mio. kr., der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden garanterer halvdelen af Kommunens tab, hvis Kommunens garanti bliver aktuel.

For det ustøttede lån på samlet 78,96 mio. kr. må forventes 100 % kommunal garanti. Garantierne fastlægges endeligt, når projektet er afsluttet og påvirker ikke Kommunens låneramme.

Seniorboligfællesskab

Boligkontoret Kolding vil i forbindelse med renoveringen etablere seniorboligfællesskab i blok C, som fremover vil bestå af to opgange med 9 boliger i hver. Der bliver elevatoradgang for alle boligerne og 12 af boligerne bliver tilgængelighedsboliger.

Boligselskabet Kolding har i forvejen et seniorboligfællesskab i en anden afdeling, hvor der er 290 aktive boligsøgende på ventelisten, og mener, der er behov for den type boliger, bl.a. for at forbygge ensomhed og isolation.

Det er særlige udlejningsvilkår, som sammen med det eksisterende fælleshus i afdelingen og fællesskabslokaler i bygningerne udgør seniorboligfællesskabet. Fællesskabslokalerne etableres i bygningernes nuværende parterrelokaler. Boligselskabet ønsker, at boligerne udlejes efter særlig venteliste til husstande, hvor én er fyldt 55 år på indflytningstidspunktet, og hvor der ikke er hjemmeboende børn.

Ledige boliger tilbydes først beboere i seniorboligfællesskabet, derefter efter ventelisten, dog så 1/3 af boligerne tildeles boligsøgende mellem 55-65 år. Er der ingen på ventelisten, der opfylder betingelserne, udlejes boligerne på normale vilkår. Udlejningsvilkårene vil træde i kraft, når de nye boliger ibrugtages, og tages op til revision senest 4 år efter, de er trådt i kraft.

Boligselskabet Koldings fokusområder for seniorboligfællesskabet kan ses i sagens bilag.

Infrastruktur

Som en del af udviklingsplanen er der krav om at ændre boligområdet, så der sker en fysisk åbning til omverdenen. Det sker ved at etablere ny indkørsel og gennemkørsel fra Lærkevej og gennemkørsel via Skovparken.

Der skabes sammenhæng i afdelingens stisystemer til de stier og ruter, der ellers er i bydelen og etableres kvarterspladser, mindre individuelle gårdrum og egne forhaver, så der vil være mere adgang til liv og ophold i udearealerne i bebyggelsen.

I forhold til tilkobling til Lærkevej, har byrådet afsat midler til ombygning og nye tilslutninger.

Udgifterne til ændringerne i infrastrukturen stiger fra 45,278 mio. kr. til 55,365 mio. kr. ved skema B, og finansieres helt af særlig pulje hos Landsbyggefonden.



Figur 1 - Billedet viser Skovvejen før omdannelse og ændring af infrastruktur.



Figur 2 - Billedet viser skitse over ændringer i infrastruktur og bygningsmasse i Skovvejen efter gennemførelsen af omdannelsen og ændringer af infrastrukturen.

Nybyggeri

Der etableres 42 nybyggede ældreboliger, hvor nuværende blok E ligger. Boligerne opføres i afdelingen jf. tidligere politisk beslutning.

Boligerne er med 2 værelser og bliver 69 m². De opføres i blank mur med tagpaptag og får elevator og en terrasse eller mindre altan.

Der er arbejdet på at holde huslejen så lav som muligt af hensyn til boligernes konkurrenceevne internt i bebyggelsen og i området. Boligselskabet har valgt ikke at udnytte hele rammebeløbet og er 8,8 mio. kr. under rammebeløbet for ældreboliger i 2025.

Ved skema A blev der godkendt en anskaffelsessum på 72,045 mio. kr. som ved skema B er steget til 77,106 mio. kr.

Anskaffelsessummen fordeler sig som følger:

Arbejder	Udgift, afrundet. I mio.kr.
Grundudgifter	1,00
Entrepriseudgifter	66,26
Omkostninger	8,67
Gebyrer	1,18
Samlet anskaffelsessum	77,10

Den samlede anskaffelsessum finansieres med 88 % realkreditlån, 10 % kommunal grundkapital og 2 % beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift stiger med 505.700 kr. til 7.710.700 kr. Grundkapitalen kan afholdes inden for det beløb, der er afsat i budgettet til grundkapitalindskud.

Da byggeperioden strækker sig ud over fastprisperioden for entreprisensummen, vil byggesummen blive indekseret ved skema C. Det anslås til ca. 0,76 mio. kr., som lægges til den samlede anskaffelsessum. Dette vil medføre, at Kommunens grundkapitaludgift vil blive forøget.

Den årlige husleje for ældreboligerne stiger ved det nye skema B med 59 kr./m²/år og anslås til 1.269 kr./ m² ekskl. el, vand og varme, hvilket svarer til en stigning på 339 kr. til 7.296 kr./måned ekskl. forbrug for en 69 m² bolig.

Det støttede byggeri finansieres med lån på 67,9 mio. kr., og det er en betingelse, at Kommunen garanterer for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut.

Den endelige garanti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendt skema C, men medtages her som 100 % garanti af lånet. Den kommunale garanti er en eventualforpligtigelse, som ikke belaster Kommunens økonomi.

Der opkræves 190.000 kr. i kommunalt støttesagsgebyr, som opkræves ved skema C.



Figur 3 - Billedet viser med rød markering, hvor de nye ældreboliger bygges efter nuværende blok E er nedrevet.

Beboerdemokratiet

Det samlede skema B er godkendt i organisationsbestyrelsen den 18. august 2025 og er løbende bearbejdet og godkendt i byggeudvalg nedsat af organisationsbestyrelsen.

Afdelingsmødet godkendte projektet den 1. juni 2023.

Bemærkninger fra Koncernøkonomi

Kolding Kommunes grundkapitalindsud på 7,711 mio. kr. er indregnet i budgettet for perioden 2026–2029. Herudover er der ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Bilag

Overblik over ændringer i Skovvejen

Ansøgning om særlige udlejningskriterier seniorboligfællesskab i Skovvejen

Punkt 3: Tillæg 2 til Kommuneplan 2025-2037 og Lokalplan 0511-14 ved Bornholmsvej

25/11581

Resumé

Forvaltningen har været i dialog med naboer og lokale sammen med Alfabo om oplægget til lokalplan til et nyt boligområde ved Bornholmsvej.

Der er fra de lokale kommet forslag til justeringer, som forvaltningen kan anbefale, at der indarbejdes i projektet.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at indretningen af lokalplanområdet justeres som foreslået i sagsfremstillingen.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Idet Tobias Jørgensen er inhabil, deltog han ikke i behandlingen af sagen.

Godkendt med den bemærkning, at Plan og Teknik ønsker, at biodiversitet opprioriteres i anlægs- og driftsfaserne.

Fraværende:

Tobias Jørgensen

Sagsfremstilling

Planområdet er beliggende i den nordlige del af Kolding by og omfatter et areal på ca. 1,8 ha. Området afgrænses af Bramdrup Skov mod nord samt enkelte fritliggende haveboliger på grunde med naturpræg. Mod vest og øst afgrænses området af eksisterende boligbebyggelse og mod syd af Bornholmsvej. Området anvendes i dag til fritidsformål i form af grønt område med idrætsanlæg.

Forvaltningen har udarbejdet udkast til planforslag, som er udarbejdet på baggrund af et politisk ønske om at omdanne en del af det grønne område ved Bornholmsvej til almene boliger i form af et senior-bofællesskab med tilhørende fælleshus. Den øvrige del af området, som udgør ca. halvdelen af arealet, ønskes bevaret som et grønt område til fritidsformål og bynatur.



Situationsplan fra udkast til planforslag

Forvaltningen har været i dialog med naboer og lokale sammen med Alfabo om oplægget til lokalplan.

Der er fra de lokale beboere et stort opmærksomhedspunkt, hvor de anbefaler at projektet justeres til så byggeriet kun bliver i en etage af hensyn til naboer.

I dialogen med de lokale blev det drøftet, om en mulighed kunne være at gennemføre et projekt i en etage, men med samme antal boliger, hvor en større del af området blev brugt til projektet. Naboer var ikke afvisende overfor denne ide.

Ideen er også præsenteret for Alfabo, som bakker op, hvis projektet justeres.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at projektet justeres, så en større del af arealet anvendes til boligprojektet, og projektet gennemføres i 1 etage.

Det vil medføre, at en mindre del af arealet bliver til grønt område, men med beliggenheden ved Marienlundsskoven er der store rekreative og naturmæssige værdier i området som helhed.

Som fordel forventer forvaltningen, der sikres et boligområde, som er bedre tilpasset de lokales ønsker og perspektiver.



Luftfotos af planområdet, hvor den principielle afgrænsning af boligbebyggelsen er vist – før og efter udvidelsen af areal til boligbebyggelse

Fraværende Tobias Jørgensen

Punkt 4: Landzonesag - Seggelundvej 110, syd for Christiansfeld

25/5002

Resumé

Der søges om at opføre en hal på ca. 300 m² til hobbybrug, primært til opbevaring af veterantraktorer og gamle landbrugsmaskiner på ejendommen Seggelundvej 110, 6070 Christiansfeld.

Ejendommen er en mindre fritliggende ejendom uden landbrugspligt.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at der gives afslag på ansøgning om landzonetilladelse.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Et flertal (Plan og Teknik med undtagelse af Jørn Chemnitz (F)) giver landzonetilladelse som søgt.

Et mindretal (Jørn Chemnitz (F)) følger forvaltningens indstilling.

Jørn Chemnitz (F) begærede herefter sagen i Byrådet.

Sagsfremstilling

Ansøgning og hidtidig dialog

Hallen ønskes opført i tilknytning til ejendommens hovedbebyggelse, se illustration nedenfor.

Forvaltningen har oplyst ansøger, at der ikke kan forventes landzonetilladelse på grund af bygningens størrelse og anvendelse.

I landzone kan der opføres mindre garager, carport, udhus og lignende under 50 m² uden landzonetilladelse, når det er i tilknytning til en bolig.

Derudover kan der opføres ét større privat udhus mellem 50-100 m² efter konkret vurdering af placering, anvendelse, øvrige bygninger på ejendommen m.v. Det kræver landzonetilladelse. Hvis der allerede er større udhuse på ejendommen, er denne mulighed dog begrænset.

Private udhuse større end 100 m² kan der som klar hovedregel ikke gives landzonetilladelse til.

Denne praksis hviler på Planklagenævnets afgørelser, og er udgangspunktet for de konkrete vurderinger og afgørelser, der træffes i de konkrete sager.

Ejendommen er ikke en landbrugsejendom og ud over, at hallen i sig selv klart overstiger normal praksis for, hvad der kan gives landzonetilladelse til, er der allerede ca. 200 m² tidligere driftsbygninger, som til en vis grad må antages at kunne bruges til formålet.

Ejendommen

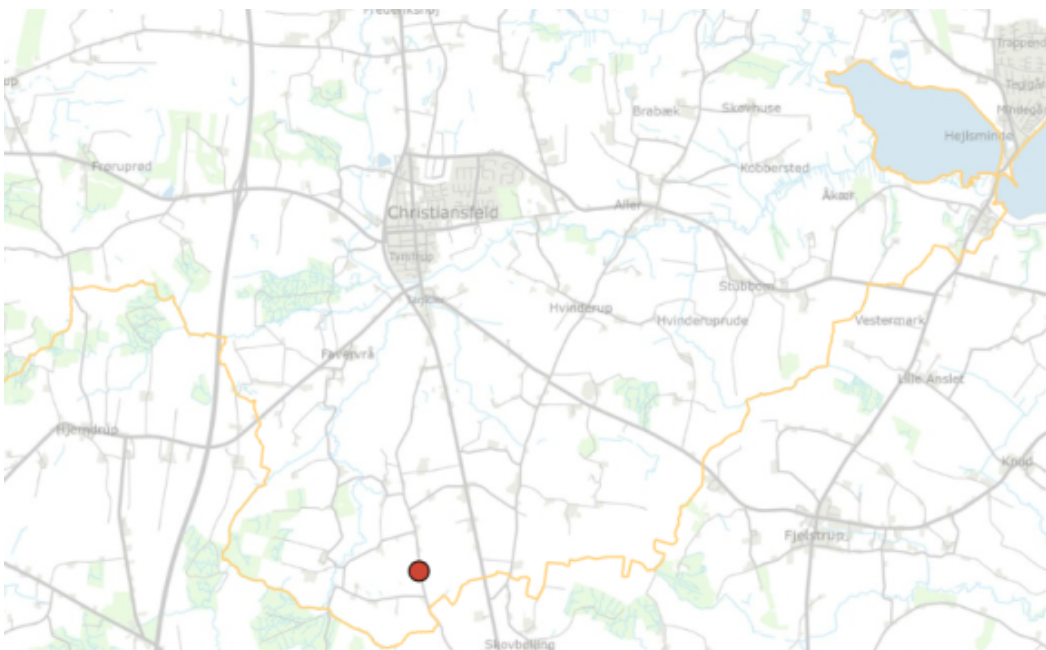
Ejendommen, Seggelundvej 110, 6070 Christiansfeld, er en beboelsesejendom på ca. 1,0 ha og beliggende i det åbne land sydvest for Christiansfeld.

I BBR er der registreret en bolig på 145 m², et udhus på 72 m² (tidligere stald) en garage på 67 m² (tidligere stald) og et udhus på 68 m² (tidligere lade).

De eksisterende bygninger er sammenbyggede og opført i 1928, og fremstår med smalle bygningskroppe og saddeltag med høj rejsning.



Illustration af det ansøgte fra ansøgningen. Den ønskede bygning er midterst i billedet, med hvide facader og rødt tag.



Ejendommens placering i kommunen.

Generelt om forvaltningens sager om udhushygninger i forbindelse med boliger i landzone

Forvaltningen havde i 2023 ca. 35 sager, i 2024 ca. 45 sager, og i første halvår af 2025 ca. 20 sager om private udhuse. Tallene dækker et spænd fra mere uformelle forespørgsler til konkrete ansøgninger.

Begrebet ”privat udhus” kan dække over et bredt spænd af bygningstyper og -størrelser, fra drivhus eller simpelt skur under 10 m² til større haller, som den ansøgte.

Fælles for den type sager er, at der er tale om udhuse i forbindelse med bolig/hobby, mens sager vedrørende erhverv og landbrug behandles efter anden klagenævnspraksis.

Hensynet til præcedens og ligebehandling for andre lignende sager er generelt et vigtigt hensyn i landzonesagsbehandling. Der lægges derfor stor vægt på lovens almene formål, uanset den enkelte sags betydning kan synes begrænset. I sager om opførelse af private udhuse indgår dette med særlig vægt, da forvaltningen har en del af denne sagstype.

Øvrigt

Der er registreret et beskyttet dige langs dele af ejendommens østlige skel.

Det ser på luftfoto fra foråret 2025 ud til, at tilstanden af en del af det registrerede dige er ændret. Forvaltningen undersøger dette nærmere.

Forvaltningens samlede vurdering

Forvaltningen vurderer, at der ikke er nogen særlige forhold, der kan begrunde en landzonetilladelse til hallen, mod den restriktive praksis for denne type sager.

Det skyldes særligt præcedenshensyn og ligebehandling samt landzonebestemmelsernes formål om at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Dertil kommer, at arealet i Kommuneplan 2025-36 er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Punkt 5: Landzonesag - Steppingvej 24, Ødis-Bramdrup, efter naboorientering

24/15000

Resumé

Et flertal i Byrådet besluttede den 17. december 2024, at der skulle arbejdes for en landzonetilladelse til entreprenørvirksomhed og nedknusning på Steppingvej 24, Ødis-Bramdrup.

I forbindelse med lovpligtig orientering af naboer, er der kommet bemærkninger fra en nabo, der ikke bakker op om at give tilladelse.

Nabobemærkningerne forelægges her, inden der træffes afgørelse om landzonetilladelse.

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at der tages stilling til, om beslutningen om landzonetilladelse til entreprenørvirksomhed og nedknusning på Steppingvej 24 skal fastholdes.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Et mindretal i Plan og Teknik (Jakob Ville (V), Tobias Jørgensen (V), Jan Schjerning (V) og Molle Lykke Nielsen (O)) fastholder beslutningen om landzonetilladelse til entreprenørvirksomhed og nedknusning på Steppingvej 24.

Et andet mindretal (Jørn Chemnitz (F), Birgitte Munk Grunnet (A), Filip Bekic (A) og Hamlaoui Bahloul (A)) ønsker ikke, at landzonetilladelsen fastholdes.

Et tredje mindretal (Gitte Grønbæk (I)) undlod at stemme.

Sagsfremstilling

Efter byrådsbeslutningen den 17. december 2024 har By- og Fællesforvaltningen i foråret 2025 haft dialog med og modtaget ansøgningsmateriale fra virksomheden og dennes rådgiver både i forhold til landzoneansøgning og miljøgodkendelse.

I juni 2025 anså forvaltningen materialet for fyldestgørende, og har derfor sendt ansøgningen i naboorientering efter planlovens § 35, stk. 4.

Der er modtaget bemærkninger fra to naboejendomme. Bemærkningerne er vedhæftet i fuld længde i bilag.

Den ene nabo

Naboen spørger dels til fremadrettet proces, hvis der i fremtiden måtte ønskes flere dage med nedknusning, og dels til den nye overkørsel hen over cykelsti, da det er en skolevej og en del af arealet er offentlig vej. Han bemærker desuden, at han ikke har noget imod projektet.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har oplyst naboen om, at der er søgt om ny overkørselstilladelse, som sagsbehandles, og forholdet til offentlig vej vil blive behandlet nærmere i den forbindelse.

Den anden nabo

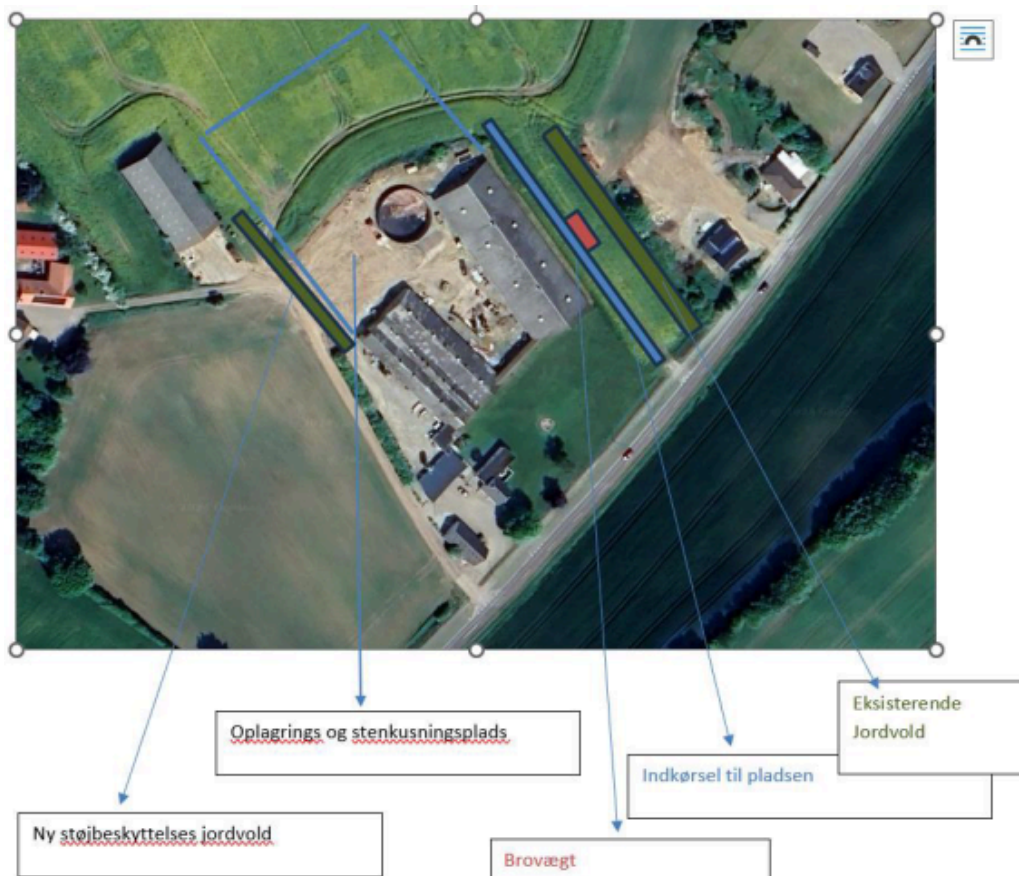
Naboen bakker ikke op om en landzonetilladelse til det ansøgte og har sendt bemærkninger omkring lovliggørelse af den eksisterende virksomhed, miljøforhold, påvirkning på natur og værdiforringelse af deres ejendom og mener, at sagen ikke har været korrekt udlagt i Byrådet, og ønsker derfor sagen genbehandlet.

Forvaltningens bemærkninger:

Som klar hovedregel skal entreprenør- og nedknusningsvirksomhed henvises til et planlagt erhvervsområde, hvor miljøhensyn, hensyn til naboer m.v. er bedst varetaget. Se uddybning i vedhæftede bilag, som er dagsordenspunktet som

fremlagt for Byrådet den 17. december 2024, hvor forvaltningen indstillede at give afslag til projektet.

Spørgsmål om værdiforringelse af en naboejendom, som følge af en landzonetilladelse, er ikke i sig selv et hensyn, som kan varetages efter landzonereglerne. Dog kan forringelse af ejendomsværdi være en følge af urimelige nabogener, og sådanne nabogener indgår i vurderingen af, om der kan gives landzonetilladelse.



Oversigt over ejendommen, jf. ansøgning.

Videre proces

Forvaltningen ønsker en stillingtagen til sagens videre gang.

Ansøgningen er tilstrækkeligt oplyst til, at der kan træffes afgørelse efter landzonebestemmelserne.

Hvis det besluttes, at der fortsat skal gives landzonetilladelse til det ansøgte, vil denne blive meddelt ansøger og offentliggøres på kommunens hjemmeside. Derudover vil den blive sendt i kopi til organisationer og naboer, der er kommet med bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen. En landzonetilladelse kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen, klagevejledning vedlægges afgørelsen.

Når klagefristen er udløbet for en eventuel landzonetilladelse, kan der efter partshøring træffes afgørelse om miljøgodkendelse. Hvis landzonetilladelsen påklages, afventes afgørelse fra Planklagenævnet.

Hvis det besluttes, at der ikke skal arbejdes for en landzonetilladelse til det ansøgte, bør afslag og lovliggørelsessag håndteres via forvaltningens almindelige proces, herunder partshøring, varsling m.v.

Bilag

Bemærkninger til naboorientering og partshøring om etablering af entreprenør- og nedknusningsvirksomhed.

EDC vurdering af værdiforringelse ved evt. etablering af betonknusning på Steppingvej 24.pdf

Indsigelse imod etablering af entreprenør- og nedknusningsvirksomhed på Steppingvej 24, 6580 Vamdrup..pdf

Kopi_Punkt_Landzonesag - Steppingvej 24, nord for Ødis-Bramdrup

Punkt 6: Forespørgsel om en bolig i et erhvervsområde i Stepping

24/25760

Resumé

Plan og Teknik behandlede den 4. marts 2025 en forespørgsel om ændring af anvendelse af en eksisterende administrationsbygning i et erhvervsområde i Stepping til bolig. Den påtænkte anvendelsesændring er i konflikt med det gældende plangrundlag.

Udvalget besluttede på mødet, at forvaltningen skulle undersøge forskellige planmæssige muligheder.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at plangrundlaget fastholdes.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Udvalget drøftede sagen og pålagde forvaltningen at arbejde videre med at ændre plangrundlaget, så administrationsbygningen kan ændres til boligformål i tilknytning til erhverv uden udstykningsmulighed.

Sagsfremstilling

Baggrund

By- og Fællesforvaltningen har modtaget en forespørgsel om etablering af bolig i eksisterende administrationsbygning ved Nørre Alle 30A i Stepping, 6070 Christiansfeld. Hele ejendommen påtænkes fremover anvendt som blandet bolig og erhverv.

Den påtænkte anvendelsesændring er i konflikt med det gældende plangrundlag.

Forvaltningens anbefaling

Udvalget kan enten fastholde plangrundlaget eller igangsætte ændring af plangrundlaget som beskrevet længere nede i sagsfremstillingen.

By- og Fællesforvaltningens samlede vurdering er, at det gældende plangrundlag bør fastholdes, fordi der i sagen ikke ses særligt væsentlige argumenter, at de grundlæggende planlægningsgreb, som sikring af sunde boliger og forebyggelse af miljøkonflikter mellem boliger og erhvervsvirksomheder, skal tilsidesættes.

Historik

Plan og Teknik drøftede på mødet den 4. marts 2025, om der skal arbejdes for nyt plangrundlag og ændring af bygningens anvendelse fra erhverv til bolig. Udvalget bad By- og Fællesforvaltningen undersøge forskellige planlægningsmæssige muligheder.

Ejendommen

Ejendommen er registreret med et areal på 11.451 m², en lagerbygning på 878 m² fra 2003 og en administrationsbygning til virksomhedens drift på 158 m² fra 2009. Der drives en entreprenørvirksomhed på ejendommen. Ejendommen har vejadgang fra en stikvej til Nørre Alle, som er en af indfaldsvejene til Stepping.

Ejendommen ligger i den nordlige udkant af Stepping, i nordøstlig del af et erhvervsområde.

Umiddelbart syd for ejendommen ligger et bygningssnedkeri. Sydøst for snedkeriet ligger tre mindre jordstykker, som udnyttes sammenhængende til en frivillig brandstation og en bolig fra 1936. Den nordøstlige del af arealet, som er udlagt til erhverv, er endnu ikke udnyttet og anvendes som marker.

Erhvervsområdet grænser dels til det åbne land, dels til grunde udlagt til blandet bolig og erhverv med blandt andet eksisterende fritliggende parcelhuse.

Å

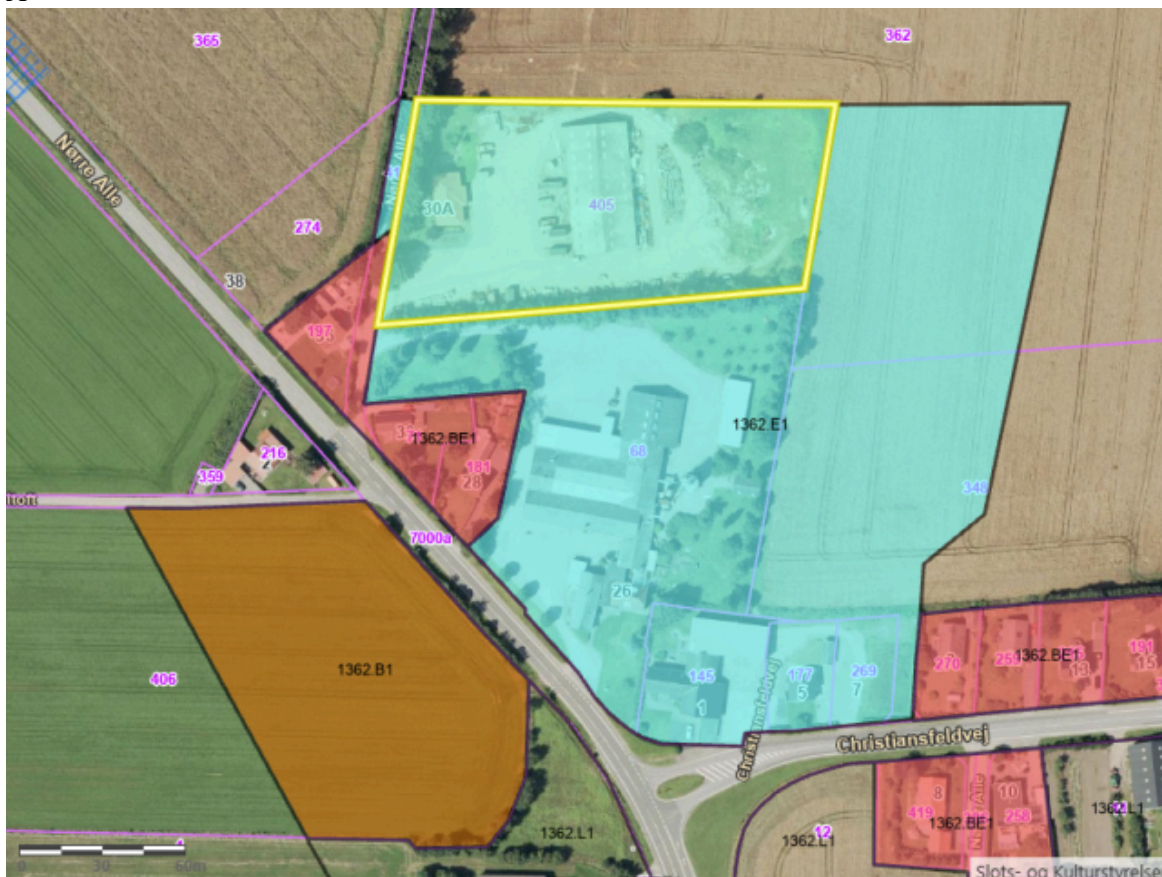





Bygningen, som påtænkes omdannet til bolig, er markeret med gul cirkel på baggrund af flyfoto fra 2023. Til venstre på fotoet ses eksisterende parcelhuse i området udlagt til blandet bolig og erhverv. I midten ses erhvervsområdet med eksisterende virksomheder og brandstation nederst til højre. Til højre ses marker, som også er udlagt til erhvervsformål.

Å
 Gældende plangrundlag

Ejendommen er beliggende i byzone og i Kommuneplan 2025 omfattet af rammeområde 1362-E1 Stepping Nord med mulighed for kontor og serviceerhverv samt lettere industri i miljøklasse 1-3. Der er tilladt bebyggelse i op til 1,5 etager og 11 meters højde.

Å



	Boligområde
	Blandet bolig og erhverv
	Erhvervsområde

Ejendommen NÅ, rre Alle 30A er vist med gult omrids pÅ¥ baggrund af kommuneplanens rammeomrÅ¥der og luftfoto. Bygningen med rÅ, dt tag i ejendommens vestlige del pÅ¥tÅ, nkes omdannet til bolig.

Å
Ejendommen er ogsÅ¥ omfattet af Lokalplan 1361-21 Stepping â€ en lokalby, og mÅ¥ jÅ, vnfÅ, r lokalplanen kun anvendes til erhvervsformÅ¥l inden for miljÅ, klasse 1-3 som eksempelvis liberale erhverv, smÅ¥vÅ, rksteder, hÅ¥ndvÅ, rksprÅ, gede virksomheder og lignende. Der kan desuden opfÅ, res antennemast til telekommunikation med tilhÅ, rende teknikhus.

Å
Lokalplan 1361-21 blev udarbejdet i 2012 for hele byen for at styrke Stepping som lokalby, overfÅ, re landzonearealer til byzone, sikre bevaringsvÅ, rdig bebyggelse og vÅ, rdifuldt kulturmiljÅ, samt for at udlÅ, gge nye omrÅ¥der til bolig- og erhvervsudbygning.

Å
Tidligere var ejendommen, hvor der pÅ¥tÅ, nkes etablering af bolig, i forvejen i byzone og udlagt til industri- og lagervirksomhed i Lokalplan 9.97 udarbejdet i 1998.

Å
Den pÅ¥tÅ, nkte anvendelse til bolig er sÅ¥ledes i strid med kommuneplanen og lokalplanen.

Å
Der mÅ¥ ikke dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser, da disse udgÅ, r lokalplanens principper. Det er dermed ikke muligt at meddele tilladelse til etablering af den pÅ¥tÅ, nkte bolig med nuvÅ, rende plangrundlag.

Å
Overvejelser om Å, ndring af anvendelse
Det er et dilemma, om der skal arbejdes for Å, ndring af plangrundlaget, sÅ¥ der Å¥bnes op for etablering af en bolig pÅ¥ ejendommen. PÅ¥ Å, n side findes der i nÅ, rheden nogle lignende boliger, bÅ¥de beliggende i landzone i det Å¥bne land og i byzone i et omrÅ¥de udlagt til blandet bolig og erhverv. PÅ¥ den anden side er der en rÅ, kke argumenter imod.

Å
Da bygherre pÅ¥tÅ, nker at Å¥bne op for en bolig i et omrÅ¥de udlagt til erhverv, skal det indledende bemÅ, rkes, at intentionen bag opdeling af byzoner i erhvervsomrÅ¥der og boligomrÅ¥der m.v. er at forebygge miljÅ, konflikter mellem miljÅ, fÅ, lsomme anvendelser (som f.eks. boliger) og erhvervsvirksomheder. Samtidig er det intentionen med planlÅ, gning i kommunen at sikre bÅ¥de sunde boligomrÅ¥der og tilstrÅ, kkelige arealer til udvikling af erhvervslivet.

Å
Hvis der etableres bolig pÅ¥ ejendommen, er der risiko for miljÅ, konflikter mellem den nye bolig og erhvervsaktiviteter - hvis ikke umiddelbart efter etablering af boligen af virksomhedsejeren, sÅ¥ i fremtiden - efter et ejerskifte og udskillelse af selvstÅ, ndig boligejendom.

Å
Etablering af den pÅ¥tÅ, nkte bolig kan have den konsekvens, at erhvervsomrÅ¥det bliver mindre attraktivt, fordi det nuvÅ, rende plangrundlags muligheder for erhverv i miljÅ, klasse op til 3 fremover ikke vil kunne udnyttes til det fulde, da virksomheders drift vil vÅ, re begrÅ, nset af nÅ, rheden til den nye miljÅ, fÅ, lsomme anvendelse. Det gÅ, lder bÅ¥de nye virksomheder, som mÅ¥tte Å, nske at etablere sig i erhvervsomrÅ¥det (pÅ¥ de indtil nu ikke ibrugtagne erhvervsarealer), og de i forvejen eksisterende virksomheder, som mÅ¥tte Å, nske at udvide i fremtiden. De omkringliggende erhvervsvirksomheder kan pÅ¥ sigt blive mÅ, dt med skÅ, rpede miljÅ, krav (f.eks. hvor meget de kan stÅ, je, lugte eller stÅ, ve). Uden konkrete beregninger er det ikke muligt at vurdere omfanget af den eventuelle begrÅ, nsning for virksomhederne, men det er erfaring fra andre sager, at f.eks. transport med lastbiler, som er en uundvÅ, rlig del af mange virksomheders drift, hurtigt medfÅ, rer miljÅ, gener for boliger og miljÅ, myndigheds pÅ¥bud om at begrÅ, nse generne. I yderste konsekvens kan virksomheder fÅ, le sig nÅ, dsaget til at flytte, hvilket oftest medfÅ, rer betydelige omkostninger og udfordringer med fastholdelsen af medarbejdere.

Å
Det skal samtidig bemÅ, rkes, at det generelt er blevet svÅ, rere at finde nye uproblematiske placeringer for virksomheder (sÅ¥vel i eksisterende erhvervsomrÅ¥der som i nye udlÅ, g). Det er sÅ, rlig vigtigt at fastholde erhvervsomrÅ¥der i mindre byer som Stepping, da de rummer oplagte nye placeringer for de mindre erhvervsvirksomheder, som er startet i landzone og nu er vokset sig sÅ¥ store, at deres yderligere udvidelse i landzone hindres af landzoneregler. Det er planlovens intention, at sÅ¥danne virksomheder henvises til erhvervsomrÅ¥der i byzone. NÅ¥r erhvervsomrÅ¥der i de mindre byer fastholdes, kan virksomheder, der flytter dertil, fastholde tilknytning til deres lokalomrÅ¥de.

Å
Den pÅ¥tÅ, nkte bolig kan synes at ligne eksisterende boliger i nÅ, romrÅ¥det, men den vil ligge bagved husrÅ, kken, med erhverv som nabo til to sider og med fÅ, lles vejadgang med erhvervsvirksomheder, hvorfor den ikke er helt

sammenlignelig med de eksisterende boliger, som udgår hustrækker langs Nørre Alle og Christiansfeldvej direkte ved indfaldsvejene, hvilket er en typisk historisk bebyggelse i mange mindre byer.

Å

Det fremgår af Plan og Tekniks politiske program, at der tilstræbes etablering af bæredygtige boligområder, som er attraktive og trygge, som via grønne områder forbindes til by og natur, og som klimatilpasses og understøtter en forbedring af biodiversiteten. En bolig med den påtænkte placering vurderes ikke at kunne karakteriseres af disse kvaliteter.

Å

Endelig skal der gøres opmærksom på, at der er uudnyttede kommunale byggegrunde i Stepping. Grundene er udbudt til salg. Ved en tilladelse til etablering af ny bolig svækkes efterspørgsel på byggegrundene og de boliger, som er til salg i landsbyen.

Å

Potentielle planlægningsmæssige muligheder for etablering af bolig på ejendommen

Skulle udvalgte områder åbnes op for etablering af den påtænkte bolig, kræver det en planproces med ændring af lokalplanen og kommuneplanens rammedel.

Å

Forvaltningen har undersøgt forskellige planlægningsmæssige muligheder for at åbne op for omdannelse af erhvervsjendommen til blandet bolig og erhverv og etablering af boligen.

Å

Det vurderes indledende, at omdannelse til blandet bolig og erhverv forudsætter et tillæg til kommuneplanen, som vil udlægge det pågældende areal (en del af eller hele ejendommen) til blandet bolig og erhverv. Der kan være tale om udvidelse af det nærtliggende rammeområde 1362-BE1 eller om udskillelse af et nyt rammeområde, hvis der ønskes andre bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Å

Dertil kommer tre følgende potentielle muligheder for ændring af den gældende lokalplan:

- Et tillæg til lokalplanen, så det pågældende areal bliver omfattet af nuværende lokalplans bestemmelser for blandet bolig og erhverv.
- En ny lokalplan, så det pågældende areal bliver udlagt til blandet bolig og erhverv med nye bestemmelser.
- Ophævelse af en del af lokalplanen, så det pågældende areal vil ligge i byzone uden lokalplan.

Å

Mulighederne gennemgås nærmere i bilag til dagsordenspunktet.

Å

Udelukkede planlægningsmæssige muligheder for etablering af bolig på ejendommen

Forvaltningen har også undersøgt muligheder for ophævelse af en del af lokalplanen med tilbageføring til landzone, men den har ikke vist sig anvendelig i sagen.

Å

Planloven giver mulighed for ophævelse af en lokalplan for arealer, der tilbageføres til landzone, når en planlægning for området ikke længere findes nødvendig. Arealer, som skal tilbageføres til landzone skal fremgå af kommuneplanen og kan udpeges i et tillæg til kommuneplanen.

Å

Muligheden kommer typisk på tale ved ubebyggede arealer eller arealer, hvor den eksisterende bebyggelse fortsat anvendes til det hidtidige lovlige formål, f.eks. landbrugsdrift.

Å

Forvaltningen vurderer, at muligheden ikke kan anvendes for den pågældende ejendom, fordi der på ejendommen findes bymæssig bebyggelse, som blev opført efter arealets overførsel til byzone, og der ønskes fortsat bymæssig bebyggelse på ejendommen. Der kan således ikke konstateres, at planlægning for ejendommen ikke længere er relevant.

Å

Tilbageførselsbeslutninger kan påklages så vidt angår retlige spørgsmål, herunder bl.a., om betingelser for tilbageførslen er opfyldt.

Å

Forvaltningen vurderer, at resten af den gældende lokalplan fortsat er aktuel, hvorfor der hellere ikke redegøres nærmere for muligheder for at ophæve hele lokalplanen. Forvaltningen er ikke bekendt med andre aktuelle ønsker om ændring af plangrundlaget i Stepping.

Å

Vurdering af potentielle muligheder for etablering af bolig på ejendommen

For alle ovennævnte tre potentielle muligheder gælder, at de forudsætter en planproces med udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen, som overfører det areal, som ønskes anvendt til boligformål eller blandet bolig og erhverv, til et eksisterende eller et nyt rammeområde for blandet bolig og erhverv.

Å

Derudover skal der udarbejdes et plandokument, som ændrer eller ophæver den gældende lokalplan.

Å

I alle disse planprocesser indgår miljøscreening af planforslagene efter miljøvurderingsloven og offentlig høring af planforslagene. Forvaltningen anbefaler en offentlig høring på fire uger.

Å

Der er særligt fokus for alle tre lagsningsveje tale om forholdsvis omfattende processer, især når man tager arealets beskæftigelse i betragtning.

Å

I forhold til politisk behandling af planforslagene vurderes alle tre potentielle planforslag at være B-plansager, idet der er et dilemma i sagen.

Å

Kompetencen til behandling af forslag til B-lokalplaner, og endelig vedtagelse af disse, ligger hos udvalget. Skulle Plan og Teknik være helt afklaret i forhold til dilemmaet, og hvis der ikke kommer behov for udarbejdelse af en miljørapport (nærmere herom længere nede i sagsfremstillingen), kan alle tre planforslag behandles af administrationen som C-lokalplaner og kun behandles politisk, såfremt der i høringsperioden kommer indsigelser.

Å

Ved udarbejdelsen af alle plandokumenter, vil forvaltningen gå i nærmere dialog med bygherre om den fremtidige anvendelse og projektet, så der kan fastlægges af det areal, som der skal ændres plangrundlag for, samt hvilke andre forhold, der eventuelt skal tages hensyn til eller redegøres for i forbindelse med tilvejebringelsen af det nye plangrundlag. Bygherre forventes at skulle bidrage med projektmateriale til alle tre potentielle planprocesser.

Å

De, i forhold til projektets afslutning ret omkostningstunge bygherreleverancer, vil sandsynligvis være redegørelser for virksomhedsstøj, lugt, støv og luftforurening.

Å

Redegørelserne vil være et direkte krav på grund af planlovens §§ 15a og b ved udarbejdelsen af en ny lokalplan eller et tillæg til lokalplanen.

Å

Der skal dokumenteres, at arealer, som udlægges til miljøfælles anvendelse (hele grunden med boligen), ikke er belastet af støj, lugt, støv og luftforurening fra de nærliggende virksomheder og husdyrbrug over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, eller der vil efter behov skulle sikres passende afværgeforanstaltninger.

Å

Redegørelserne er relevante, fordi der umiddelbart syd for ejendommen ligger et bygningsnedkeri. Snedkerier kan påvirke omgivelserne med støv og lugt fra maling/lakering. Det er ikke kortlagt, om det pågældende snedkeri giver anledning til sædanne gener.

Å

Desuden kan ejendommen være belastet af gener fra en kvægeejendom beliggende længere mod øst. Derudover skal der vurderes på den påvirkning af den påtænkte bolig, som kan komme fra entreprenørvirksomheden på selve ejendommen, såfremt virksomheden ønskes opretholdt. Der forventes ikke påvirkning af ejendommen fra andre eksisterende virksomheder.

Å

Redegørelserne vil også være relevante ved miljøscreening af alle de overvejede planforslag. Der skal ved miljøscreening vurderes, om planlægningen kan påvirke befolkningens levevilkår (herunder befolkningens sundhed og erhvervslivets vilkår) i væsentlig grad. Der skal derfor vurderes, om Miljøstyrelsens grænseværdier kan være overholdt.

Å

På denne baggrund vurderes, at alle tre potentielle planprocesser vil medføre lignende redegørelseskrav.

Å

I forhold til planlovens § 15 a og b er der risiko for, at der slet ikke vil kunne lokalplanlægges (hverken via en ny lokalplan eller et tillæg til den gældende lokalplan) for boligen, hvis der ikke vil kunne redegøres for, hvordan boligen kan sikres mod miljøgener.

Å

En oplysning af den gældende lokalplan for det pågældende areal vil til gengæld godt kunne gennemføres, også selv om Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier forventes overskredet. Emnet skal i givet fald belyses i en miljørapport for at give udvalget og offentligheden et klart billede af planlægningens konsekvenser for erhvervslivet og for boligen. Det er ikke ulovligt at opstille lokalplaner og ændre kommuneplanens rammer, hvor der skabes grundlag for miljøkonflikter.

Å

Såfremt boligen etableres efter oplysning af lokalplanen på det pågældende areal, vil man hellere ikke i byggesagen kunne sikre, at Miljøstyrelsens grænseværdier vil være overholdt for boligen med tilhørende udendørs opholdsarealer, så man risikerer at skabe en bolig, som ikke er sund at bo i. Det vil senere kunne sikres ved en eventuel sagsbehandling og påbud efter miljøbeskyttelsesloven til ulempe for virksomheders drift.

Å

De relevante afgørelser efter planloven og miljøvurderingsloven kan påklages.

Å

Konklusion

For at opsummere, kan Kommunen reagere på forespørgslen om etablering af boligen ved at fastholde plangrundlaget eller med at ændre plangrundlaget som beskrevet i ovenstående tre muligheder.

Å

By- og Fællesforvaltningens samlede vurdering er, at det gældende plangrundlag bør fastholdes.

Å

Forvaltningen lægger derved til grund, at fysisk planlægning er et langsigtet værktøj, der bygger på fælles interesser og ikke bør ændres på baggrund af helt individuelle ønsker – medmindre der foreligger tungtvejende grunde. En enkelt ændring kan undergrave disse helhedshensyn og offentlighedens tillid til planen.

Å

Den nugældende lokalplan er udarbejdet med udgangspunkt i en samlet vurdering af hele lokalbyens udvikling, funktion og karakter. Det vurderes, at der i den konkrete sag ikke er særlig tungtvejende argumenter for indskrænkning af erhvervs muligheder og for etablering af en bolig i omgivelser, som afviger fra de kvaliteter, der tilstræbes for attraktive boliger. Tværtimod findes realisering af det ønskede at være et skridt på vej mod miljøkonflikter.

Å

I den aktuelle sag er der også risiko for, at det gældende plangrundlag for erhvervs virksomheder ikke vil kunne udnyttes. På nuværende tidspunkt foreligger der dog ikke nærmere oplysninger om, hvorvidt de nærliggende nuværende og fremtidige erhvervs virksomheders drift vil kunne blive påvirket af den nye bolig.

Å

At imødekomme ønsket om ændring af plangrundlaget i erhvervsområdet kan desuden danne præcedens for lignende ønsker og skabe en forventning om, at der kan komme flere boliger i erhvervsområder. Dette vil sætte administrationen og udvalget under pres ved mange lignende henvendelser med lignende karakter og lignende miljøkonflikter til følge.

Å

Til orientering skal oplyses, at forvaltningen jævnligt modtager henvendelser fra borgere, som ønsker ændring af plangrundlaget for en enkelt ejendom. Forvaltningen vurderer i hvert enkelt tilfælde, om det ønskede er foreneligt med overordnet sammenhæng i byudviklingen, bl.a. i forhold til funktionalitet, miljø, æstetik og infrastruktur m.v. Hvor det vurderes hensigtsmæssigt, sætter forvaltningen at ændre plangrundlaget ved næste lejlighed, f.eks. ved kommuneplanrevisionen, når der udarbejdes nyt plangrundlag i området i forbindelse med andre projekter, eller når der findes ressourcer til planarbejdet. Hvor vurderingen ikke ender til fordel for ansøgeren, giver forvaltningen en uddybende forklaring til ansøgeren, men sagerne bringes typisk ikke til politisk behandling.

Ophæng til politikker, strategier m.m.

Sagens dilemma har en relation til Udvalgets politiske program, hvor det ønskes, at kommunen fortsætter med at være et attraktivt sted at drive virksomhed og et godt sted at leve og bo for alle.

Å

Under fokusområde "Bæredygtige rammer for erhvervslivet" skal vi tilbyde erhvervslokaliteter, der bredt dækker virksomhedernes ønsker. Vi skal i samarbejde med virksomhederne skabe de bedste placeringer, både for virksomhedernes muligheder og for deres sammenhæng med miljø, byer, trafik, borgere og andre virksomheder.

Å

Fra fokusområde "Bæredygtig udvikling" skal fremhæves, at byudviklingen med nye boliger skal ske i hele kommunen, både i de centrale bydele, i boligkvarterer, i centerbyer og landsbyer. Der tilstræbes etablering af bæredygtige boligområder med blandede boligtyper, som er attraktive og trygge, som via grønne områder forbindes til by og natur, og som klimatilpasses og understøtter en forbedring af biodiversiteten.

Bilag

Notat om muligheder for ændring af den gældende lokalplan

Punkt 7: Detailhandelsanalyse for en mulig ny dagligvarebutik på Agtrupvej, Kolding

25/10126

Resumé

Plan og Teknik besluttede i januar 2025, at der skal udarbejdes en detailhandelsanalyse, som kan understøtte beslutning om, hvorvidt der ønskes muliggjort etablering af en ny Rema 1000 på Agtrupvej i Kolding.

By- og Fællesforvaltningen har fået udarbejdet en sådan detailhandelsanalyse, se vedlagte notat Detailhandelsanalyse for en mulig ny dagligvarebutik på Agtrupvej, Kolding. Den forelægges nu som grundlag for beslutning om at igangsætte planlægning for en ny dagligvarebutik i et nyt lokalcenter på Agtrupvej i Kolding.

Kort sagt konkluderes det i notatet, at der eksisterer et bydelscenteropland og lokalcenteroplande, som med omsætning og handelsbalance kan bære, at der etableres et nyt lokalcenter på Agtrupvej. Det er en forudsætning, at Rema 1000 på Kløvervej nedlægges.

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Økonomi og Strategi.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at detailhandelsanalysen, der belyser behovet for og konsekvenserne af en ny dagligvarebutik på Agtrupvej i Kolding, tages til efterretning,

at der igangsættes planlægning for en ny dagligvarebutik og lokalcenter på Agtrupvej, under forudsætning af at nuværende lokalcenter på Tvedvej ophæves.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Plan og Teknik tog detailhandelsanalysen til efterretning.

Et flertal i Plan og Teknik (Jakob Ville (V), Tobias Jørgensen (V), Jan Schjærning (V), Gitte Grønbæk (I) og Hamlaoui Bahloul (A)) indstiller forvaltningens forslag til godkendelse.

Et mindretal (Molle Lykke Nielsen (O), Birgitte Munk Grunnet (A) og Filip Bekic (A)) ønsker ikke en dagligvarebutik og lokalcenter på Agtrupvej.

Jørn Chemnitz (F) undlod at stemme.

Sagsfremstilling

Plan og Teknik besluttede den 28. januar 2025, at der skal udarbejdes en detailhandelsanalyse, som klarlægger behovet for dagligvareforretninger i Kolding by, og at stillingtagen til placering af en dagligvarebutik med placering Agtrupvej 197-199, Kolding, afventer denne analyse.

Dette dagsordenspunkt er udarbejdet på baggrund af, at forvaltningen har fået udarbejdet en analyse, der konkret kan lægges til grund for beslutning om at igangsætte planlægning for en ny dagligvarebutik på Agtrupvej. I et andet punkt på mødet, skal udvalget forholde sig til design af udarbejdelsen af en detailhandelsanalyse for detailhandelsstruktur i den samlede kommune.

Det forelagte notat belyser i overensstemmelse med lovgivning og vejledning på området både behov for og konsekvenser ved en ny dagligvarebutik.

Analysen baserer sig på de tre ændrede forhold, at Netto i Kolding Åpark åbner, at Rema 1000 på Kløvervej lukker – dvs. at lokalcenter Tvedvej udgår af planlægning - og at Rema 1000 åbner på Agtrupvej.

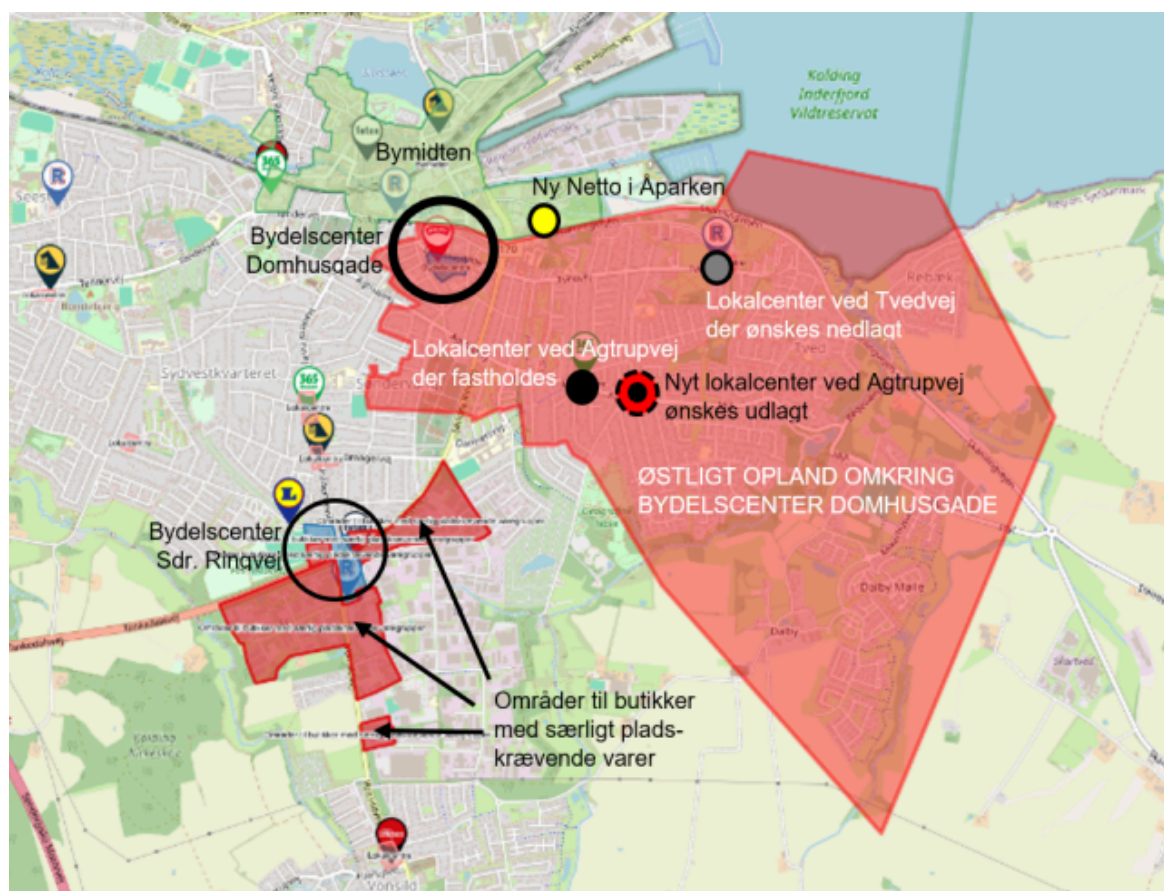
I planlægningen for en ny dagligvarebutik skal det først belyses, at der eksisterer et opland til det nye lokalcenter eller areal til en enkeltstående butik, hvor disse alene tjener til lokalområdets daglige forsyning.

Dernæst kræver loven en redegørelse for, at to eller flere lokalcentre eller enkeltstående butikker ikke undergraver eksistensgrundlaget for det bydelscenter, som de er beliggende i oplandet til.

Sidst skal det belyses, hvordan omsætningen i øvrige butikker påvirkes. I den forbindelse har det været relevant at forholde sig til, at der med en ny butik på Agtrupvej stadig eksisterer et grundlag for at etablere de allerede planlagte butikker ved Bomhusvej i Vonsild (Netto) og i byudviklingsområdet øst for Dalby Møllebæk (aktør endnu ukendt).

Analysen baserer sig på en række nøgletal hentet fra registre (Danmarks statistik og Retail Institute Scandinavia), erfaringer og konkrete omsætningstal for butikstyper og -kæder. Til eksempel er beregningerne baseret på, at en Nettobutik omsætter for 40 mio. kr. årligt og en Rema 1000-butik omsætter for 55 mio. kr. årligt. Dette er gennemsnitstal for de eksisterende butikker i Kolding by.

Oplandet til bydelscentret Domhusgade afgrænses mod nord af Kolding bymidte, mens det mod syd/sydvest afgrænses af oplandet til bydelscenter Sdr. Ringvej.



Kort over dagligvarebutikker; bydelscenter for henholdsvis Domhusgade og for Sdr. Ringgade samt afgrænsning af det østlige opland til bydelscenter Domhusgade. Beliggenhed af ønsket ny butik ved Agtrupvej er markeret med rød cirkel med sort plet.

Vurdering af behov

I forhold til detailhandelsbestemmelsernes krav om, at butikker i to eller flere lokalcentre ikke må undergrave eksistensgrundlaget for bydelscentret i den bydel, de ligger i, viser analysen bl.a., at der er en handelsbalance for bydelen på 49 %, hvormed omsætningen i dagligvarebutikker i bydelscentrets opland kun svarer til halvdelen af dagligvareforbruget hos dem, der bor i oplandet. Det fortæller også, at beboerne i området i høj grad køber dagligvarer i butikker uden for området.

Desuden er den forventede omsætning i en nye butik på Agtrupvej væsentligt mindre end underskuddet på dagligvarehandlen i bydelscentrets opland.

Kravet til oplande omkring et lokalcenter fremgår af planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 2, som fastlægger, at der kan udlægges et lokalcenter eller areal til en enkeltstående butik under forudsætning af, at det alene tjener til lokalområdets daglige forsyning. Det betyder, at der skal være et tilstrækkeligt lokalt befolkningsgrundlag. Da beregningerne viser, at der er plads til både det nye og det eksisterende lokalcenter på Agtrupvej, og inden for hvert sit afgrænsede opland, vurderes det, at kravet vil være opfyldt. Der er ikke i planloven krav om en bestemt minimumsafstand mellem lokalcentre.

Det kan i øvrigt bemærkes, at der ifølge planklagenævnets praksis tilkommer kommunen en bred margin for skønnet over, om der er behov for yderligere butiksarealer i et område.

Vurdering af konsekvenser for eksisterende og planlagte butikker

Den nye Rema 1000 ved Agtrupvej og nedlæggelsen af Rema 1000 ved Kløvervej finder sted i en del af Kolding, hvor der også er planer om andre dagligvarebutikker.

Konsekvensvurderingen handler derfor ikke kun om konsekvenserne af åbning og lukning af Rema 1000-butikkerne, men også om, hvordan Rema 1000's planer vil påvirke mulighederne for at realisere de andre planer om dagligvarebutikker.

Der er lavet beregninger af de forventede konsekvenser, hvis lukningen af Rema 1000 på Kløvervej og åbningen af Rema 1000 på Agtrupvej gennemføres på kort sigt, og at den nye Netto i Kolding Åpark er åbnet forinden.

Der er herefter lavet vurderinger for udvikling i kundegrundlag og opland for en periode frem til 2037, hvilket svarer til en 12-årig planperiode. Det er for at vurdere de langsigtede konsekvenser, og herunder vurdere, hvordan mulighederne vil være for at realisere planerne om henholdsvis en dagligvarebutik placeret i byudviklingsområdet øst for Dalby Møllebæk/Vonsild og for den dagligvarebutik, der påtænkes realiseret ved Bomhusvej i Vonsild.

Beregningerne viser, at de tre butiksprojekter på kort sigt betyder en større omsætningsreduktion i de eksisterende dagligvarebutikker i bydelscenter Domhusgade. Det vil medføre en tilbagegang svarende til omtrent 20 %. Størst tilbagegang forventes at ske i 365discount på Agtrupvej, mens tilbagegangen forventes at blive noget mindre i Meny i Domhusgade.

Befolkningstallet inden for bydelscenter Domhusgade vil ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose være stort set uændret frem til 2037. Dermed er der ikke udsigt til, at den forventede befolkningsudvikling i området afbøder konsekvenserne for de eksisterende dagligvarebutikker i området. Ifølge prognosen vil befolkningstallet for bymidten dog vokse betydeligt, bl.a. på grund af flere planlagte boligbyggerier i Kolding Åpark og Marina City. Fordi området grænser op til bydelscenter Domhusgade vil det i en vis udstrækning smitte positivt af på særligt dagligvarehandlen i selve bydelscentret, dvs. på omsætningen i Meny.

Dagligvarebutikkerne i bymidten vil også opleve en tilbagegang i omsætningen, men i mindre grad end i Domhusgadeområdet. Beregningerne viser her en tilbagegang på omkring 6 %. Dog viser beregningerne, at befolkningstilvæksten i bymidten frem til 2037 fører til en vækst i dagligvareforbruget, der er væsentligt større, end det tab, som dagligvarebutikkerne forventes at få på kort sigt.

Dagligvarebutikkerne i området omkring bydelscenter Sdr. Ringvej forventes at få en mindre tilbagegang i omsætningen på omkring 4 %. Ifølge prognosen er der udsigt til en større befolkningstilvækst i Vonsild, hvilket kan begrænse de i forvejen begrænsede konsekvenser i området omkring bydelscenter Sdr. Ringvej.

I Sdr. Bjert forventes på kort sigt en tilbagegang i omsætning på omkring 6 %, da den nye Rema 1000 på Agtrupvej vil ligge godt for en del af borgerne, der arbejder i eller har andre ærinder i Kolding. Jævnfør notatet er der ifølge prognosen ikke her udsigt til en befolkningstilvækst, som kan begrænse de beregnede konsekvenser.

En ny Rema 1000 på Agtrupvej og den nye Netto i Kolding Åpark forventes ikke at påvirke den nuværende dagligvarehandel i Vonsild. Analysen skal dog også vurdere på grundlaget for realisering af de to planlagte butikker øst for Vonsild samt fordelingen af omsætningen i den samlede fremtidige situation.

Det er vurderet, at befolkningsudviklingen fører til et øget dagligvareforbrug i størrelsesordenen 75 mio. kr. Det fremtidige dagligvareforbrug kan dog ikke forventes fuldt ud at komme de lokale dagligvarebutikker til gode. Med afsæt i den nuværende situation, at omkring 85 % af dagligvarene købes lokalt i Vonsild, er det sandsynligt, at andelen vil forblive på samme niveau. Derved vil omkring 65 mio. kr. af forbrugsvæksten på i alt 75 mio. kr. ske i de lokale dagligvarebutikker i Vonsild.

I notatet vurderes det, at de to fremtidige dagligvarebutikker i Vonsild vil få en omsætning på tilsammen 80-90 mio. kr. pr. år. Derfor skal i omegnen af 20 mio. kr. hentes fra omsætningen i de lokale dagligvarebutikker, hvis de to butiksprojekter er realiseret i 2037. Hvis butikkerne realiseres tidligere, vil konsekvenserne være større, da befolkningstilvæksten forventes at fortsætte gennem hele perioden frem til 2037.

Forvaltningens anbefaling

Detailhandelsanalysens vurderinger tages til efterretning sammen med det forhold, at der i marts 2025 er igangsat ny planlægning for etageboligområde ved Kløvervej, hvor planforslaget forventes forelagt og behandlet politisk i efteråret

2025. Det projekt har fokus på at muliggøre et nyt tidssvarende alment boligbyggeri i omfang svarende til det, der er ved at blive nedrevet.

Detailhandelsanalysen understøtter opfattelsen af, at en ny Rema 1000 på Agtrupvej vil få en større omsætning end i den eksisterende Rema 1000 på Kløvervej.

Alt ovenstående taget i betragtning anbefaler forvaltningen, at der igangsættes planlægning for den nye butik. Ved hjælp af planlægningens formelle høringsfaser vil Kommunen opnå et endnu bedre kendskab til detailhandelsaktørenes og lokalsamfundets reaktioner på den påtænkte planlægning.

Det vil først være i forbindelse med den senere eventuelt igangsatte planlægning for en ny dagligvarebutik, at udvalget vil skulle forholde sig rammerne for udvikling af den nye butik, f.eks. parkeringsforhold og øvrige forhold, der kan reguleres gennem kommune- og lokalplanlægningen.



Udviklers situationsplan for etablering af en ønsket Rema 1000 på Agtrupvej

Bilag

Detailhandelsnotat om en ny dagligvarebutik på Agtrupvej i Kolding

Punkt 8: Igangsætning af ny analyse af detailhandelsstrukturen i Kolding kommune

25/17096

Resumé

Af Planloven følger det, at ændringer i kommuneplanens arealudpegninger af en detailhandelsstruktur skal basere sig på data og en analyse af behov, kundeoplande og vurderede konsekvenser for omsætningerne i de eksisterende butikker.

En sådan detailhandelsanalyse for den samlede detailhandelsstruktur i Kolding kommune blev senest udarbejdet i 2014-2015. I forlængelse af en planlovsændring i 2017, som muliggjorde, at der igen kunne planlægges for nye eller udvidelse af eksisterende såkaldte aflastningscentre, blev der i 2018 udarbejdet en analyse konkret til udvidelse af aflastningsområderne i den nordlige del af Kolding by.

Foruden at detailhandelsbranchen har udviklet og forandret sig de seneste 10 år, har Kommunen henover de seneste år også modtaget en række henvendelser om mulighed for forskellige butiksprojekter. På den baggrund har By- og Fællesforvaltningen været i dialog med rådgiver om udarbejdelse af ny, samlet detailhandelsanalyse, som udvalget skal tage stilling til at igangsætte.

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Økonomi og Strategi.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at den beskrevne detailhandelsanalyse for Kolding kommune igangsættes.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Den gældende detailhandelsstruktur fremgår af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel, jf. [Kommuneplan2025.kolding.dk](https://kommuneplan2025.kolding.dk) (<https://kommuneplan2025.kolding.dk/retningslinjer/2-byerne/23-detailhandel/>).

De overordnede målsætninger for udvikling på detailhandelsområdet fremgår af [kommuneplanens Vision og mål](https://kommuneplan2025.kolding.dk/intro-vision-og-maal/byerne/detailhandel/) (<https://kommuneplan2025.kolding.dk/intro-vision-og-maal/byerne/detailhandel/>), hvor det også er muligt at se de seneste detailhandelsanalyser samt analysen af servicefunktioner i Kolding bymidte fra 2015.

Sidstnævnte analyse af servicefunktioner i Kolding bymidte blev udarbejdet særskilt på baggrund af Kolding Kommunes interesse for, hvorvidt tomme butikslokaler i større grad blev udnyttet af serviceerhverv, som f.eks. restauranter, sundhedsklinikker samt virksomheder inden for kommunikation eller finanssektoren. Det viste sig i høj grad at være tilfældet. Denne analyse af serviceerhverv er ikke et lovkrav, men kan være nyttig til at give et mere komplet billede, og vurdere den aktuelle udnyttelse, af eksisterende lokaler.

Ved seneste samlede detailhandelsanalyse blev omfanget af turisternes handel i Kolding by også belyst. Det skal overvejes, hvorvidt en sådan delanalyse ønskes i forbindelse med bestilling af den nye analyse.

I forbindelse med Plan og Tekniks behandling i januar 2025 af anmodning om ny dagligvarebutik på Agrupvej, besluttede et flertal i udvalget, at der skulle udarbejdes en detailhandelsanalyse, som klarlægger behovet for dagligvareforretninger i Kolding by.

I forbindelse med behandling i juni 2025 af høringssvar om forslag til Kommuneplan 2025, besluttede Byrådet at udsætte beslutning vedrørende ønsket om en ny større dagligvarebutik i det nyudlagte erhvervsområde øst for Fynsvej til, når der er udarbejdet en ny samlet detailhandelsanalyse.

Dertil kommer, at der siden analysen i 2014 er bygget mange nye butikker i kommunen, som f.eks. byggemarkeder, udvalgswarebutikker og en dagligvarebutik vest for Vejlevej samt flere realiserede og planlagte dagligvarebutikker i kommunens centerbyer og lokalbyer. Sidst er der sket yderligere en udvikling i Kolding bymidte, som det kan være godt at få et mere konkret indblik i.

Udvalget skal tage stilling til den samlede analyses delelementer. Stillingtagen til igangsætning af eventuel ny planlægning, som analyse påviser, at der kan være grundlag for, afventer til, når analysen foreligger.

Detailhandelsanalysens delelementer

Den samlede detailhandelsanalyse indebærer en række aktiviteter og faser, som gør at det først vil være muligt at præsentere dens delkonklusioner og samlede resultater i 2026. Det vil dog samtidig give mulighed for, at det nye byråd kan tage stilling til ønsker om detailhandelsplanlægning, eksempelvis som led i deres udarbejdelse af en ny kommuneplanstrategi.

I det følgende gennemgås i oversigtsform de elementer og aktiviteter, som analysen kan omfatte.

Basisopgaven udgør de basale elementer, der er nødvendige for at udarbejde en analyse, som giver den nødvendige status for området, kan være grundlag for opdatering af kommuneplanens indhold, og som overordnet set matcher redegørelseskrav til eventuel ny planlægning på detailhandelsområdet.

De andre aktiviteter og ydelser er foreslået for at få et mere indgående kendskab til udviklingstendenser og handelsmønstre samt for at kunne sammenligne med resultater fra den seneste detailhandelsanalyse.

Sidst er der foreslået en specifik opgave, hvor det konkret bliver belyst, om der i henhold til detailhandelsbestemmelserne er grundlag for at planlægge for en ny større dagligvarebutik øst for Fynsvej i det nye erhvervsområde.

Elementer og aktiviteter:

A) Basisopgave

1. Generelle udviklingstendenser - dvs. beskrivelse af den voksende nethandel, brug af de sociale medier, ændrede indkøbsvaner, nye butikstyper, kædernes lokaliserings-strategier, ny teknologi i butikkerne. Alt sammen afvejet efter forholdene i Kolding kommune, og som baggrund for at vurdere resultaterne af analysen af detailhandlen i kommunen.
2. Den regionale konkurrencesituation - dvs. et overblik og en tilpasset beskrivelse af byers og kommuner handelsprofiler, større detailhandelsprojekter, bymidteinitiativer mv. som kan sætte forhold og initiativer i Kolding kommune i perspektiv. Det kan f.eks. være med viden i forhold til Vejle, Hedensted, Horsens, Fredericia, Middelfart, Odense, Haderslev, Billund, Esbjerg, Vejen, Haderslev, Tønder, Aabenraa og Sønderborg kommuner.
3. Butiksanalyse - dvs. kortlægning af alle butikker i Kolding kommune. Butikkerne vil som sidst blive på grupperet på hovedbrancherne dagligvarer, beklædning, øvrige udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper, så de kan give den nødvendige viden til at forholde sig til kommunens detailhandelsstruktur. Analysen vil bl.a. indeholde vurderinger af behov for udvidelser, herunder behovet i aflastningsområderne og en eventuel udvikling langs Vejlevej i Kolding, samt anbefalinger til nye udbygningsrammer i kommuneplanens centerområder (jf. detailhandelsstrukturen og de overordnede, kommunale målsætninger herfor).
4. Serviceanalyse (basis) - dvs. en kortlægning af de kundeorienterede serviceerhverv i stueetagerne i Kolding bymidte. Serviceerhvervene vil som sidst blive på grupperet på hovedbrancherne restauration, personlig pleje, finans, kultur og fritid, sundhed mv. På baggrund af rådgivers viden vil det samtidig være muligt at sammenligne med bymidte i andre kommuners byer.
5. Denne opgave kan med en ekstra udgift udvides med en tilsvarende kortlægning af serviceerhverv i Kolding Storcenter og bymidterne i centerbyerne Vamdrup, Lunderskov og Christiansfeld.
6. Tomme lokaler - dvs. kortlægning af tomme lokaler i Kolding bymidte, hvilket giver mulighed for at sammenligne med tomgangen i seneste detailhandelsanalyse og herudover med generelle statistikker for tomgangen i de danske byer samt rådgivers analyser af tomgangen i bymidterne i andre byer.
7. Denne opgave kan med en ekstra udgift udvides med en tilsvarende kortlægning af tomme lokaler i Kolding Storcenter og bymidterne i centerbyerne Vamdrup, Lunderskov og Christiansfeld.

B) Supplerende analyse af serviceerhvervene

Kortlægning af servicefunktionernes bruttoetagearealer samt omsætningen i de private serviceerhverv, der betjener kunder, som kommer ind fra gaden på samme måde som i butikkerne. Kortlægningen af omsætningen vil dække restauranter og forretninger inden for personlig pleje, mens rådgiver har vurderet, at det ikke giver mening af kortlægge omsætningen i banker, hos ejendomsmæglere og lignende eller i offentlige servicefunktioner som f.eks. museer og spillesteder.

Delanalysen omfatter desuden en beregnet handelsbalance for de kortlagte serviceerhverv. Handelsbalancerne giver mulighed for at vurdere, hvor stærkt bymidten står, når forretningernes omsætning sammenlignes med forbruget af

serviceydelserne i Kolding by og i hele kommunen. Serviceerhvervenes styrke i 2025 vil kunne sammenlignes med den tidligere analyse fra 2014-2015.

Opgaven indeholder herudover en analyse af huslejeniveauer og markedslejen for forretningsejendomme i bymidten, som den også blev gennemført ved seneste detailhandelsanalyse.

C) Turismens betydning for detailhandlen

Den seneste detailhandelsanalyse indeholdt nogle perspektiver på betydningen af turisters besøg og overnatning i området. Der blev indhentet data om museumsbesøg og overnatningstal og i den gennemførte interviewundersøgelse blev spurgt ind til, hvorvidt museumsgæster havde kombineret opholdet i Kolding med en tur i bymidtens butikker.

Rådgiver har denne gang foreslået, at dataindsamlingen hos butikkerne kan suppleres med indsamling af informationer om, hvor meget turisterne bidrager med til omsætningen. De indsamlede informationer vil kunne sammenlignes med andre byer, hvor rådgiver har kortlagt turismens betydning for handelslivet. Det omfatter f.eks. alle kommuner langs den jyske Vestkyst og flere andre steder, hvor der er turisme – herunder i Horsens.

Informationer om turisternes betydning for omsætningen kan f.eks. være interessant og relevant ift. Kolding bymidte samt Christiansfeld.

D) Borgernes indkøbsvaner og valg af indkøbssted

Som beskrevet ovenfor blev der ved den seneste detailhandelsanalyse gennemført en telefoninterviewundersøgelse. En del af undersøgelsen havde fokus på indkøbsvaner og valg af indkøbssted og var baseret på svar fra ca. 300 borgere i Kolding kommune.

Der kan gennemføres en tilsvarende undersøgelse i denne omgang. Med erfaringer fra bl.a. Borgerplanen for Christiansfeld anbefales det denne gang at udsende et spørgeskema via digital post. Det forventes at give bedre dækning end det var tilfældet med telefoninterview.

Spørgeskemaet vil blive tilpasset behovet i Kolding kommune, og kan f.eks. udarbejdes med bidrag fra Business Kolding og Bylivsforum, da der er mulighed for at få svar på vigtige spørgsmål om detailhandels- og serviceerhvervene, markedsføringen mv.

E) Nyt bydelscenter ved Fynsvej i nyudlagt erhvervsområde

Opgaven omfatter i første omgang en vurdering af, hvorvidt der er et tilstrækkeligt stort opland omkring bydelscentret, da det vil være afgørende for, om det inden for planlovens rammer vil være muligt at udlægge bydelscentret.

Hvis der viser sig at være et tilstrækkeligt opland gennemføres der herefter en vurdering af konsekvenserne. Konsekvensvurderingen gennemføres på baggrund af de aktuelle omsætningstal for dagligvare- og udvalgswarebutikker fra basisanalysen.

Sidst vil detailhandelsanalyse indebære mindst én rådgiverpræsentation af resultater, hvilket f.eks. kan ske på et udvalgs møde, et interessentmøde og / eller et borgermøde.

Forvaltningen anbefaler, at den samlede analyse omfatter ydelserne A, B, D og E.

Udvalget bedes drøfte, hvorvidt turismens betydning for omsætning i butikkerne ønskes at indgå, og om det alene skal afgrænse sig til Kolding bymidte – se nærmere under C.

Tilsvarende bedes udvalget drøfte, hvorvidt analysen af serviceerhverv skal begrænse sig til Kolding bymidte, eller også ønskes at omfatte Kolding Storcenter og bymidterne i centerbyerne.

Punkt 9: Arkitekturpolitik Kolding Kommune

25/6325

Resumé

By- og Fællesforvaltningen har sammen med Schulze+Grassow udarbejdet Arkitekturpolitik for Kolding Kommune, som fremsendes til godkendelse.

Politikken indeholder 5 indsatsområder:

1. Bevar det eksisterende
2. Værdsæt det fælles rum
3. Revitalisere med respekt
4. Byg nyt med værdi
5. Riv ned med mening

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Arkitekturpolitik for Kolding Kommune godkendes.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Et flertal (Plan og Teknik med undtagelse af Gitte Grønbæk (I)) indstiller forslaget til godkendelse.

Et mindretal (Gitte Grønbæk (I)) stemte imod med den begrundelse, at arkitekturpolitikens indsatsområde 1 - Bevar det eksisterende bør målrettes og afgrænses til bymidter og områder med særlig bevaringsværdi.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har sammen med Schulze+Grassow udarbejdet arkitekturpolitik for Kolding Kommune. Det er sket i tæt samspil med udvalget Bæredygtig Vækst og med inddragelse af lokale interessenter.

Den nye arkitekturpolitik skal styrke sammenhængen mellem det byggede miljø, den grønne omstilling og byens fællesskab. Med fokus på bevaring, kvalitet og omtanke danner arkitekturpolitikken rammen for fremtidens udvikling i hele kommunen.

Arkitekturpolitikken omsætter ambitionerne i Vision Kolding 2050 og Bæredygtighedspolitikken til konkrete handlinger.

Formålet med arkitekturpolitikken er, at den skal være et redskab til dialog på tværs af forvaltninger, rådgivere, byggebranchen og med afsæt i borgerens centrum.

Den skal bidrage til at styrke bevidstheden om Koldings bygningskulturarv og identitet, og tydeliggøre vores visioner for fremtiden.

Vi skal med dialogværktøjet skabe rammen for dialog om borgernes drømme, hvor vi kan medvirke til at kvalificere borgeres og investorens overvejelser og beslutninger.

Der er udarbejdet 5 indsatsområder, som danner rammen om arkitekturpolitikken, og den dialog, der skal være med borgere, bygherrer og rådgivere.

De 5 indsatsområder er:

1. Bevar det eksisterende
2. Værdsæt det fælles rum
3. Revitalisere med respekt
4. Byg nyt med værdi

5. Riv ned med mening

For hvert af indsatsområderne er der udarbejdet en række retningslinjer, som skal bruges i dialogen. Disse retningslinjer har til formål at sikre, at arkitekturen både respekterer stedets historie og imødekommer nutidens behov og fremtidige udvikling. Retningslinjerne danner udgangspunkt for arkitekturpolitikens dialogværktøj.

1. Bevar det eksisterende

Det drejer sig om at forlænge bygningers liv gennem vedligeholdelse, til- og ombygning eller transformation med fokus på Koldings DNA. Ved at genbruge og omforme vores bygningsmasse, skaber vi en robust, bæredygtig og fremtidssikret by. Det handler ikke kun om bevaring, men om at skabe nyt liv i det gamle.

2. Værdsæt det fælles rum

Vores fælles rum som gader, pladser, parker og stier skaber rammen om byens liv. Det er her, vi mødes og færdes.

Byrum, bygninger og funktioner skal spille sammen i et stærkt byrumsnetværk. Når boliger, arbejdspladser, skoler og butikker er tæt forbundne og koblet til grønne og blå strukturer, så styrker det både livskvalitet og byens funktionalitet.

3. Revitalisere med respekt

En bæredygtig udvikling er også at revitalisere et område, hvad enten det er en bymidte, en landsby, et boligområde eller et gammelt erhvervsområde. Der skal fokus på at gøre områderne relevante igen gennem fortætning, transformation, nye funktioner og fleksible løsninger. Det skal være med respekt for kontekst, skala og bæredygtighed.

4. Byg nyt med værdi

At bygge nyt med værdi handler om at skabe bygninger, der ikke kun imødekommer nutidens behov, men som også kan tilpasse sig fremtidens krav.

Det drejer sig om at designe og opføre bygninger, der er bæredygtige, energieffektive og fleksible, hvilket sikrer deres langtidsholdbarhed. Bygninger skal have både funktionelle og æstetiske kvaliteter, som bidrager til byens eller områdets identitet.

5. Riv ned med mening

I Kolding ønsker vi, at nedrivning kun sker, når det er absolut nødvendigt og velovervejet. Derfor riv ned med mening, hvor det skal kunne forklares, hvorfor nedrivning er nødvendigt.

De bygninger, vi nedriver i dag, er med til at fortælle, hvem vi var og er. Nogle bygninger er dog i så dårlig stand, at de ikke kan reddes. Andre er så specialiserede, at deres funktion ikke længere kan opretholdes eller omdannes meningsfuldt.

By- og Fællesforvaltningen anbefaler, at arkitekturpolitikken offentliggøres i forbindelse med arkitekturens dag, som i 2025 er den 6. oktober.

Forvaltningen vil sikre, at der bliver orientering til centrale aktører og udviklere. Derudover vil forvaltningen sætte gang i en implementering af arkitekturpolitikken i administrationen, så vi sikrer, at dialogværktøjet bliver en naturlig del af dialogen om byggesager, landzonesager, planlægning og udvikling af vores egne projekter.

Bilag

Kolding Arkitekturpolitik_Rapport UDKAST 22.08.2025

Punkt 10: Nyt elnet Aarhus-Aabenraa

24/26374

Resumé

Energinet arbejder på at opgradere el-forbindelsen fra Aarhus til Aabenraa.

I Kolding kommune betyder det: nyt stort transformeranlæg ved Landerupgård, nye nedgravede kabelforbindelser og et nyt luftledningssystem gennem dele af kommunen. Når den nye el-forbindelse er idriftsat i 2031-33, vil det eksisterende højspændingsnet blive nedtaget.

Energinet har afholdt offentligt dialogmøde om projektet i Kolding den 27. august 2025 og inviterer nu til, at man frem til den 8. oktober 2025 kan fremsende sine bemærkninger til projektet.

By- og Fællesforvaltningen har haft en positiv dialog med Energinet om projektet og bidraget med lokal viden om bl.a. natur- og planforhold.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at betydningen af den opgraderede el-forbindelse Aarhus-Aabenraa drøftes.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Drøftet.

Fraværende:

Hamlaoui Bahloul

Sagsfremstilling

Energinet udvider elnettet med en ny og kraftigere 400 kV-luftledningsforbindelse mellem Aabenraa og Aarhus. Samtidig opgraderes 150 kV-nettet og erstattes med nedgravede kabler. Udbygningen sker for at sikre et stabilt og stærkere elnet.

I Kolding kommune bliver projektets primære dele: en ny transformerstation ved Landerupgård; nedgravning af kabelforbindelse til station Landerupgård fra nord videre til St. Andst (Vejen kommune) og til Maugstrup (Haderslev kommune) samt en ny luftledningsforbindelse fra nord til syd via station Landerupgård. Sidstnævnte forbindelse nedgraves fra Landerupgård til området vest for Viuf.

Energinet har afholdt offentligt dialogmøde om projektet i Kolding den 27. august 2025.

Forvaltningen har haft en konstruktiv dialog med Energinet om traceet gennem Kolding kommune og placeringen af den nye station Landerupgård.

Baggrund

Baggrunden for projektet er, at det bestående el-system er udtjent og skal fornyes.

Da forbindelsen ikke kan undværes, skal det nuværende system være i drift helt frem til, at det nye er klart. Man kan derfor ikke placere det nye netsystem i det eksisterendes sted.

Det samme gælder station Landerupgård, som er en vigtig del af projektet. Dens udbygning bliver derfor en nybygning nær den eksisterende station, dog øst for motorvej E45.

Geografien i Kolding kommune gør, at der mødes en række vigtige infrastrukturanlæg ved Kolding:

- Gasledning fra Fredericia til Egtved (nationalt net)
- Gasledning fra Jylland til Fyn (Baltic Pipe)
- Højspænding fra nord (Vejele) til syd (Haderslev)
- Højspænding fra øst (Fredericia) til vest (Vejen)

Det påvirker mulighederne.

I masterne til det nuværende el-system Aarhus-Aabenraa er to el-systemer: et 150 kV og et 400 kV.

150 kV nettet

Det er teknisk muligt at jordlægge en 150 kV-forbindelse. Folketinget har besluttet at lægge hele 150 kV-forbindelsen i jorden.

Det betyder, at der nedlægges et kabelforbindelsesnet fra station Landerupgård via station Kolding Vest (= ny station i Kolding kommune), station Andst (= bestående station i Vejen kommune) til station Maugstrup (= bestående station i Haderslev kommune).

400 kV nettet

Kun en del af 400 kV-forbindelsen kan jordlægges uden, at det væsentligt påvirker forbindelsens tekniske egenskaber. Der kan kun jordlægges 30 km på hele strækningen Aarhus-Aabenraa, resten skal være luftledning.

Fra Folketingets side er det vedtaget at kabellægge forbindelsen tæt ved Aarhus, dens krydsning af Vejle Ådal samt i området ved Flyvestation Skrydstrup.

Dialog med Energinet

By- og Fællesforvaltningen har haft en konstruktiv dialog med Energinet, hvor der har været fokus på landsbyerne og beskyttet natur, men hvor der samtidigt er ovenstående bindinger.

Forvaltningen har i dialogen med Energinet haft fokus på at friholde planlagte byudviklingsområder samt følsom og beskyttet natur for de nye forbindelser.

I området ved Almind og Viuf har fokus særligt været på at få jordlagt 400 kV-forbindelsen, så den ikke blev en markant visuel barriere tværs gennem et centralt lokalområde med ny natur og nye boliger.

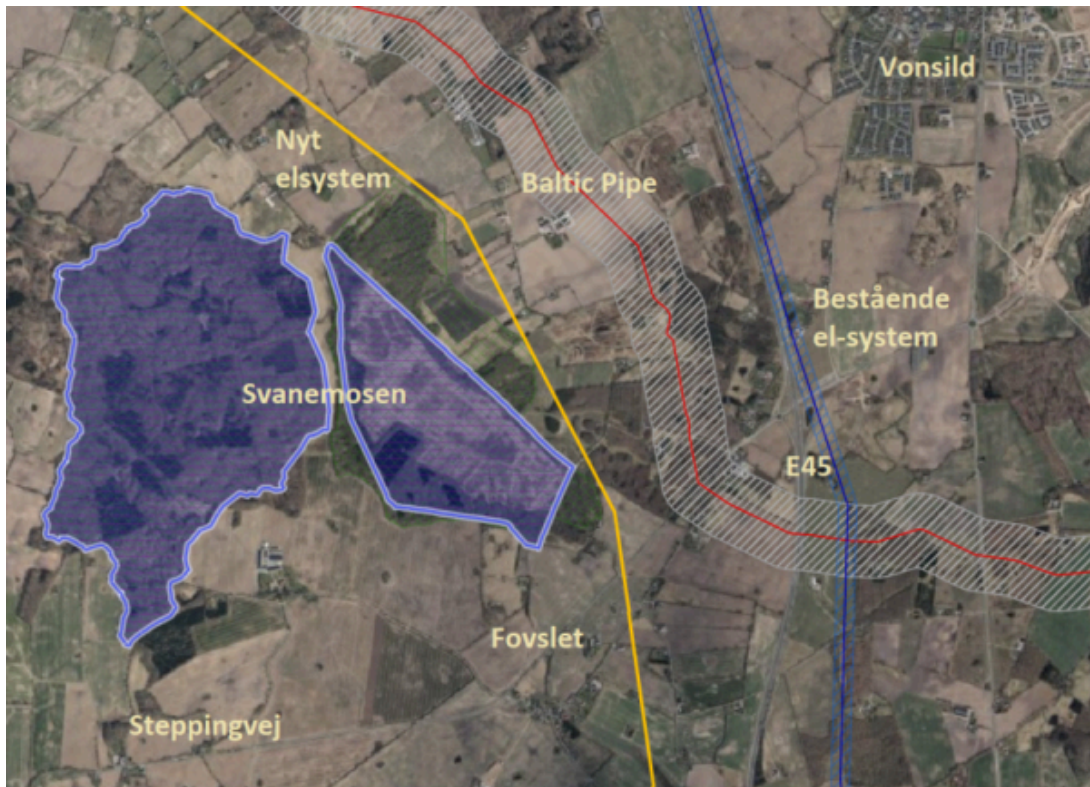
På grund af motorvejsnettet, Koldings nordlige byudbygning, natur og Donssøerne, er det først muligt at 'komme rundt om Kolding' med et nyt 400 kV-luftledningssystem ved at 'køre vest om Vester Nebel'. Da placeringen af station Landerupgård ligger fast, medfører det en øst-vestlig linjeføring mellem Almind og Viuf ved området med byudvikling og planlagte grusgrave (se bilag).

Energinet har prioriteret, at forbindelsen her - som det eneste sted på strækningen ud over de 3 ovennævnte - udføres som et jordlagt kabel fra station Landerupgård frem til området vest for Viuf.

Energinet foreslog oprindeligt en linjeføring af luftledningen stik nord-syd, der på grund af Vamdrup Lufthavn, vil betyde et mastesystem meget tæt på byerne Skanderup, Hjarup, Ødis-Bramdrup, Højrup og Stepping.

Forvaltningen vurderede, at det ikke var attraktivt for Kolding Kommune. Gennem dialog blev forløbet tilrettet, så forbindelsen nu kører øst om Svanemosen og langs E45 som det nuværende mastesystem.

Ved Kolding Syd afkørslen til E45 er udfordringen, at elnettet af tekniske årsager skal holde en minimumsafstand til Baltic Pipes gasstålør. Energinet vil længst muligt mod øst, dvs. væk fra Svanemosen. Se nedenstående kort, der illustrerer udfordringen.



Placeringen af nyt luftledningssystem ved Svanemosen, Baltic Pipe og E45 syd for Vonsild

Nye transformerstationer

Kolding Vest

I forhold til stationerne er der fundet en principiel placering af den nye station Kolding Vest.

Stationen skal erstatte den eksisterende transformerstation, der er beliggende ved Skovvangen. Når den overflødiggøres, nedtages dens tilsluttende luftledninger langs Ny Esbjergvej.

For station Kolding Vest bliver der en særskilt lokalplanproces, som forventes opstartet i efteråret 2025.

Landerupgård

Den nuværende station Landerupgård lader sig ikke udbygge, så der anlægges en ny transformerstation øst for motorvej E45. Stationen vil bestå af to anlæg og strække sig over et større område, da den skal disponeres, så den på sigt kan udbygges, hvis det bliver nødvendigt.

Fremskyndelsesområder

Projektet Nyt Elnet Aarhus-Aabenraa inklusive station Landerupgård er af Folketinget vurderet så forsyningskritisk og nationalt betydende, at det er omfattet af de nye regler om fremskyndelsesområder, jf. EU's VE-III direktiv.

I praksis betyder det, at projektet er fritaget for en række regler i miljøvurderingslovgivningen, herunder:

- miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)
- væsentligheds- og konsekvensvurdering i forhold til Natura 2000-områder
- vurdering af indvirkninger på bilag IV-arter samt
- vurdering i henhold til Fuglebeskyttelsesdirektivet

Der udarbejdes en statslig områdebekendtgørelse for det samlede projekt og et landsplandirektiv, som erstatter den kommunale planlægning, dvs. kommuneplantillæg, lokalplaner og landzonetilladelser. Dokumenterne vil både omhandle anlægsprojekterne og selve anlæggene.

Nødvendige tilladelser og dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. vedrørende beskyttede diger og tilladelser efter vejloven, skal dog fortsat gives af den kommunale myndighed.

Bilag

Ledningskort Aarhus-Aabenraa_Kolding Kommune

Notat om Nyt Elnet Aarhus-Aabenraa .pdf

Fraværende Hamlaoui Bahloul

Punkt 11: Status på igangværende VE projekter - 3. kvartal 2025

22/3127

Resumé

Både Natur, Miljø og Klima samt Plan og Teknik har besluttet, at By- og Fællesforvaltningen to gange årligt skal give en status på igangværende vedvarende energi (VE) projekter.

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Natur, Miljø og Klima.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at udvalgene tager orientering til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Plan og Teknik tog orienteringen til efterretning.

Fraværende:

Hamlaoui Bahloul

Beslutning Natur, Miljø og Klima den 03-09-2025

Natur, Miljø og Klima tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der er 7 igangværende VE-projekter i Kolding kommune. De to første projekter er i drift.

Tabellen nedenfor viser projekternes status.

<i>Aktør</i>	<i>Hvor</i>	<i>MW produktion</i>	<i>Status</i>
Cph Green Energy	Vamdrup	20	I drift
Better Energy	Viuf	130	I drift
Jysk Energi/	Nagbøl	82	Byggetilladelse under
Ænergy	Farris sol	173	udarbejdelse
European Energy	Farris vind	25	Lokalplanproces i gang
European Energy	Horskær/	120	Lokalplanproces i gang
Better Energy	Andst	113	Afventer svar fra udvikler
Amplio	Fløjbjerg	200	Afventer svar fra udvikler
Wind Estate	Højsmose		Udvikler har sat projektet på pause

Ud over ovenstående har forvaltningen modtaget en række henvendelser, hvor udvikler er blevet oplyst om, at Kolding Kommune ikke igangsætter flere projekter før tidligst til foråret 2026. Realiseres alle ovenstående igangværende projekter, vil 102 % af det årlige elforbrug i Kolding kommune være dækket i 2030.

Data for projekterne kan ændre sig i takt med planprocessen, tilretninger og lignende. Nedenstående status er for hvert enkelt projekt med seneste viden. For en række projekter er endelig kapacitet og endelig areal af solceller stadig ukendt. Det er AC-kapaciteten, der bestemmer størrelsen af Grøn Pulje:

Vamdrup (endelige tal):

Projektet er etableret og i drift. Grøn Pulje er udbetalt til Kommunen, og puljen er uddelt efter behandling i udvalget Natur, Miljø og Klima.

Totale areal for projektområde: 20 ha

Produktionens AC-kapacitet: 14,5 MWh
Grøn Pulje beløb: 580.000 kr. (tidligere ordning)
Omlagt landbrugsjord beregnet på Kolding kommunes totale areal: 0,00 %
Andel af elforbrug i 2030: 1,6 %

Viuf:

Projektet er etableret og i drift. Grøn Pulje er udbetalt til Kommunen, og puljen forventes åbnet i september 2025.
Totale areal for projektområde: 220 ha
Produktionens DC-kapacitet: 130 MWh
Grøn Pulje beløb: 4.752.000 kr. (tidligere ordning)
Omlagt landbrugsjord beregnet på Kolding kommunes totale areal: 0,55 %
Andel af elforbrug i 2030: 16,3 %

Nagbøl:

Planprocessen er afsluttet, og der pågår byggesagsbehandling.
Totale areal for projektområde: 82 ha
Produktionens DC-kapacitet: 48 MWh
Grøn Pulje beløb: 6.000.000 kr.
Omlagt landbrugsjord beregnet på Kolding kommunes totale areal: 0,20 %
Andel af elforbrug i 2030: 6,8 %

Farris:

Planprocessen pågår. Planforslag forventes til politisk behandling primo 2026.
Totale areal for projektområde: 216 ha
Vindmøller: 4 á 180 meter
Produktionens DC-kapacitet: 173 MWh (sol) + 25 MWh (vind)
Grøn Pulje beløb: 30.000.000 kr.
Omlagt landbrugsjord beregnet på Kolding kommunes totale areal: 0,54 %
Andel af elforbrug i 2030: 19,4 % (sol) + 8 % (vind)

Horskær/Andst:

Planprocessen pågår, men afventer nyt fra udvikler.
Planområdet er beliggende omkring vejinteressezonen om ny Midtjysk Motorvej.
Totale areal for projektområde: 116 ha
Produktionens DC-kapacitet: 116 MWh
Grøn Pulje beløb: 14.500.000 kr.
Omlagt landbrugsjord beregnet på Kolding kommunes totale areal: 0,29 %
Andel af elforbrug i 2030: 14,9 %

Fløjbjerg:

Forvaltningen har siden december 2024 afventet materiale og nyt fra udvikler.
Totale areal for projektområde: 113 ha
Produktionens DC-kapacitet: 113 MWh
Grøn Pulje beløb: 14.125.000 kr.
Omlagt landbrugsjord beregnet på Kolding kommunes totale areal: 0,28 %
Andel af elforbrug i 2030: 12,5 %

Højsmose:

Udvikler har pr. august 2025 meddelt, at de ønsker en pause i planarbejdet på 1 års tid, da projektet uden vindmøller – dvs. kun som et solcelleprojekt – med de nuværende afregningspriser og rammevilkår vurderes ikke at være økonomisk attraktivt.
Totale areal for projektområde: 200 ha
Produktionens DC-kapacitet: 200 MWh
Grøn Pulje beløb: 25.000.000 kr.
Omlagt landbrugsjord beregnet på Kolding kommunes totale areal: 0,50 %
Andel af elforbrug i 2030: 22,2 %

Et ændret marked

Vilkårene for VE-produktion har gennem de seneste år ændret sig væsentligt. Den store nationale vækst i solenergi har bevirket, at el-afregningspriserne er faldet, da forbruget ikke har fulgt udbuddet.

Det er forvaltningens vurdering, at elnettets kapacitet udfordres, og dets udbygningstakt har ikke kunnet følge med udviklernes ønsker om tilslutninger. Det har ført til projektforsinkelser, højere tilslutningsgebyrer og større distancer mellem VE-område og el-nettilslutningspunkt, hvilket fordyrer projekterne.

De statsligt fastsatte kompensationsregler og værditabsordningerne til omboende er udbyggede og nu mere bekostelige for udviklerne end for få år siden.

Samtidigt er kravene til dokumentation og miljøundersøgelser i forbindelse med planprocesserne og projektrealisering er vokset efter en række klagenævnsafgørelser.

Samlet set er situationen nu, at udviklerne har sværere ved at opnå den projektrentabilitet, som tidligere kendetegnede VE-området. Forvaltningen oplever på baggrund af ovenstående, at flere af de igangværende planprocesser med VE-projekter nærmest er gået i stå.

Fraværende Hamlaoui Bahloul

Punkt 12: Opfyldning af vejgrøfter til stibrug

25/16915

Resumé

Medlem af Plan og Teknik Molle Lykke Nielsen (O) har anmodet om at få et punkt optaget på Plan og Tekniks dagsorden.

Punktet omhandler et ønske om, at rabatjord og andet jord, der ikke er forurenet, kan bruges til opfyld i vejgrøfter, så disse kan bruges til stiforløb.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at det af Molle Lykke Nielsen (O) fremsatte forslag drøftes.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Drøftet.

Fraværende:

Hamlaoui Bahloul

Sagsfremstilling

Baggrund:

Medlem af Plan og Teknik Molle Lykke Nielsen (O) har anmodet om, at følgende punkt optages på Plan og Tekniks dagsorden:

”Rabatjord og andet jord der ikke er forurenet bruges til opfyld i vejgrøfter, så disse kan bruges til stiforløb, hvor det giver mening .

Tænker specifik på strækningen rundt om Noret, der ikke har trafiksikker stiforløb fra Skovhusevej ad Kær Møllevej mod Hejls.

Det kunne være en del af Kolding Kommunes jordstrategi og håndtering af jordmængder, for at undgå unødigt transport. ”

Forvaltningens bemærkninger:

Grøfters formål er at afvande vejen og vej-kassen samt sikre vejens tilstand. Der er stigende behov for afvandingskapacitet på vejene på grund af øget nedbør. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at sløjfe grøfter ved opfyld med rabatjord.

Stiforløb skal opbygges med en drænende opbygning, her er rabatjord og anden lignende jordtyper ikke en mulighed. Der findes en række erfaringer i Kommunen, hvor der lavet en for billig løsning på bundopbygningen med dyr drift og reparationer til følge.

Der arbejdes allerede i Kolding Kommunes jordhåndteringsstrategi med genanvendelse af jord. Jordanvendelse tænkes som en ressource og ikke affald. Ren rabatjord anvendes i Kommunens vejdrift i stigende grad til projekter med behov for ren overjord, jordforbedring og lignende, hvor det er hensigtsmæssigt. Det kræver god og rettidig planlægning for at undgå unødvendig transport og oplagring af jord.

Fraværende Hamlaoui Bahloul

Punkt 13: Cykelstiprojekt langs Hylkedalvej

24/27838

Resumé

I udarbejdelsen af skitseprojektet for den kommende dobbelttrettet cykelsti langs Hylkedalvej har det vist sig, at den bedste placering af stien er vest for Hylkedalvej. Det er den løsning, der giver den største trafiksikkerhed, færrest udgifter til arealerhvervelse og mindst gener for de ejendomme, som er beliggende med skel mod Hylkedalvej.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Godkendt.

Fraværende:

Hamlaoui Bahloul

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet et skitseprojekt for en dobbelttrettet cykelsti langs Hylkedalvej.

Som en del af skitseprojektet er forudsætningerne for cykelstiens placering henholdsvis øst eller vest for Hylkedalvej undersøgt.

Fokus har været på at fremtidssikre cykelruten, så den kan servicere et øget antal cyklister. Det har derfor været en prioritet at sikre den kortest mulige linjeføring. Erfaringer viser nemlig, at cyklister vælger den korteste rute eller den rute, der føles kortest.

Alternativ 1 - Placering vest for Hylkedalvej

En cykelsti placeret vest for Hylkedalvej er vurderet til at være den mest trafiksikre løsning.

- Der er flest potentielle benyttere af den kommende sti på vestsiden af Hylkedalvej.
- Cyklende fra Skanderup skal ikke krydse Hylkedalvej for at benytte stien.
- Det er ikke muligt at skabe sikker krydsning fra Møllevang til en sti placeret langs østsiden, da oversigtsarealer ikke kan imødekommes.
- En forbindelse på vestsiden leder cyklisterne ad Møllevang, derved kan beboerne her nemt benytte stien.

Alternativ 2 - Placering på østsiden, hvor cyklisterne henvises til Gabøvej uden, at der etableres cykelsti på denne

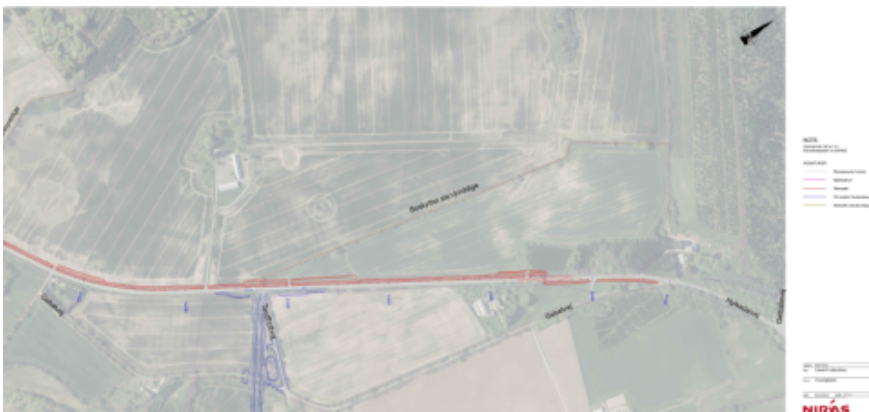
- Gabøvej er meget smal, og trafiksikkerheden for cyklisterne vil være udfordret ved mødet med den motoriserede færdsel som biler og landbrugskøretøjer.
- Gabøvej vil føles som en omvej, og der vil derfor være risiko for, at cyklisterne forbliver ude på Hylkedalvej.
- Gabøvej bliver ”skåret over” af den nye Forbindelsesvej i erhvervsbyggemodningen mod øst, og det vil ikke være hensigtsmæssigt at skabe et krydsningspunkt for cyklisterne på den nye vej, hvor der fremover vil være meget tung trafik. Derudover vil Tandholtvej også skulle krydses, idet denne bevares parallelt lige nord for den nye forbindelsesvej.

De økonomiske overvejelser for at placere stien vest for Hylkedalvej har været, at arealopkøb primært vil udgøre landbrugsarealer og kun en enkelt beboelsesejendom vil blive berørt af arealopkøb.

Tidsplan for skitseprojektet:

- Projektering og udbud (med sideløbende godkendelser fra Vejdirektoratet)
Til og med april 2026
- Anlægsfase
Fra april til december 2026

Kort med linjeføringen:



Fraværende Hamlaoui Bahloul

Punkt 14: Cykelsti fra Lunderskov til Kolding

25/17812

Resumé

Medlem af Plan og Teknik Jan Schjerning (V) har anmodet om at få et punkt optaget på Plan og Tekniks dagsorden.

Punktet omhandler et ønske om, at muligheden for en cykelsti fra Lunderskov til Kolding undersøges.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at det af Jan Schjerning (V) fremsatte forslag drøftes.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Drøftet.

Forvaltningen pålægges at undersøge forskellige løsningsmuligheder set i sammenhæng med cykelplanen, som kommer til drøftelse i 2026.

Fraværende:

Hamlaoui Bahloul

Sagsfremstilling

Baggrund:

Medlem af Plan og Teknik Jan Schjerning (V) har anmodet om at følgende punkt optages på Plan og Tekniks dagsorden:

”Der er 3 linjeføringer fra Lunderskov til Kolding

- 1. Via Koldingvej / Esbjergvej og Harte til Kolding*
- 2. Via Gelballevej til Hylkedalvej også fange den eksisterende cykelsti der.*
- 3. Via Kirkevejen, gennem Skanderup og Skanderup landevej også forbindelse til Hylkedalvej*

Forbindelse 3 vil klart være billigst, i forhold til der ”kun” skal etableres belægning fra Kirkebyen Lunderskov til Skanderup (Hvor man så møder eksisterende cykelsti) også igen efter by skiltet i Skanderup, indtil en evt. sti vil møde den nyetablerede cykelsti ”Koldingvej/Hylkedalvej” (Se budget 2024 11.16)”

Fraværende Hamlaoui Bahloul

Punkt 15: Cykelstirute/-forbindelse fra Kirkevejen (indkørsel til Rugvang) Lunderskov til Kongsbjergskolen

25/17814

Resumé

Medlem af Plan og Teknik Jan Schjerning (V) har anmodet om at få et punkt optaget på Plan og Tekniks dagsorden.

Punktet omhandler et ønske om en ny vurdering af mulighed for en mere sikker forbindelse til Kongsbjergskolen fra Kirkevejen.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at det af Jan Schjerning (V) fremsatte forslag drøftes.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Drøftet.

Forvaltningen pålægges, i forbindelse med cykelplanen, at fremlægge løsningsmuligheder, som kan indgå som ændringsforslag til budgetforhandlingerne i 2026.

Fraværende:

Hamlaoui Bahloul

Sagsfremstilling

Baggrund:

Medlem af Plan og Teknik Jan Schjerning (V) har anmodet om at følgende punkt optages på Plan og Tekniks dagsorden:

”Jeg ønsker at få et punkt på dagsordenen, til et af de kommende udvalgmøder i Plan og Teknik - Cykelstirute/forbindelse fra Kirkevejen (Indkørsel til Rugvang) Lunderskov til Kongsbjergskolen.

Vedhæftede beskrivelser kan med fordel opdateres.

Med udvikling af bolig område 1113-12 og dermed tiltagende trafik, ønsker jeg en ny vurdering af mulighed for en mere sikker forbindelse til Kongsbjergskolen. Også i forhold til elever fra Skanderup Efterskole, der jævnligt benytter ruten for at handle i Lunderskov,

Bedre og mere sikker sti forbindelse til Skanderup Kirke.”

Bilag

CaseNo18-10888_Cykelrute via Kirkevejen til Kongsbjergskolen i Lundersko....pdf

TKU_PP.PPTX

Fraværende Hamlaoui Bahloul

Punkt 16: Høring vedr. ruteføring og sammenlægning af regionale busruter fra juni 2027

25/14982

Resumé

Sydtrafik har fremsendt høring om fremtidig betjening med de regionale busruter, som betjener Vejle, Kolding, Haderslev, Aabenraa og Sønderborg kommuner.

Ruterne 112, 123, 134, 103 og 900X foreslås sammenlagt til Rute 120 og Rute 130. Der er fremsat forslag til ændret frekvens samt ændret betjening af stoppestederne undervejs.

Ændringerne, som foreslås, planlægges indført i forbindelse med udbud til nul-emissionsbusser, og de nye køreplaner vil træde i kraft i juni 2027.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at det meddeles Sydtrafik, at sammenlægning af ruterne samt ændringerne i frekvenserne tages til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Godkendt.

Fraværende:

Hamlaoui Bahloul

Sagsfremstilling

I arbejdet med den fortsatte optimering af det regionale rutenet indenfor den regionale tilskudsramme foreslår Sydtrafik, at regionalruterne, som betjener Vejle, Kolding, Haderslev, Aabenraa og Sønderborg kommuner sammenlægges og ændres i betjeningsmønstret i forbindelse med udbud nr. 22, som skal omstille de regionale busruter til nul-emissionsbusser.

Strækningen mellem Vejle og Sønderborg via Kolding, Haderslev og Aabenraa er i dag betjent af 2 parallelle net.

Det ene net er rute 900X, som er den gennemgående rute, og som betjener de 5 større byer stort set uden stop mellem byerne.

Det andet net består af 4 regionale ruter, som betjener oplandsstrækningerne mellem de større byer og stopper på stort set alle stoppesteder.

Oplandsstrækningerne har over tid vist sig ikke at være attraktive nok, da de ikke tilbyder en tilstrækkelig høj frekvens og en entydig betjening sammenlignet med X-busserne, som kører mere direkte og betjener færre stop.

Sydtrafik foreslår derfor at samle ressourcerne i 2 nye ruter, som skal erstatte de 5 ruter, som kører i dag. Rute 130 fra Vejle via Kolding til Haderslev og rute 120 fra Haderslev via Aabenraa til Sønderborg.



Kort, som viser de nye ruter. (Figur 4 fra Bilag Høring vedr. ændring på Regionale ruter 2027)

For Rute 120 og Rute 130 gælder, at der vil være korrespondance i Haderslev på samtlige ture for de passagerer, som ønsker at rejse hele vejen mellem Vejle og Sønderborg.

De nye ruter får samlet set flere afgangsbåde på hverdage og i weekender med garanti for betjening mindst én gang i timen i hver retning alle dage. Øgningen i antal afgangene vil især kunne mærkes i oplandet mellem hovedbyerne, hvor borgerne fremover vil kunne benytte samtlige afgangsbåde.

Tilsammen vil Rute 120 og Rute 130 have en mere direkte/optimeret rutføring end de regionale ruter har i dag. Den tilretning af rutenettet betyder, at der vil være stoppesteder, som ikke længere betjenes, nogle stoppesteder skal flyttes, og nogle stoppesteder ønskes opgraderet med læskærm og cykelstativ for at skabe nogle gode knudepunkter for den fremtidige kollektive trafik.

For Kolding Kommune betyder ændringerne blandt andet:

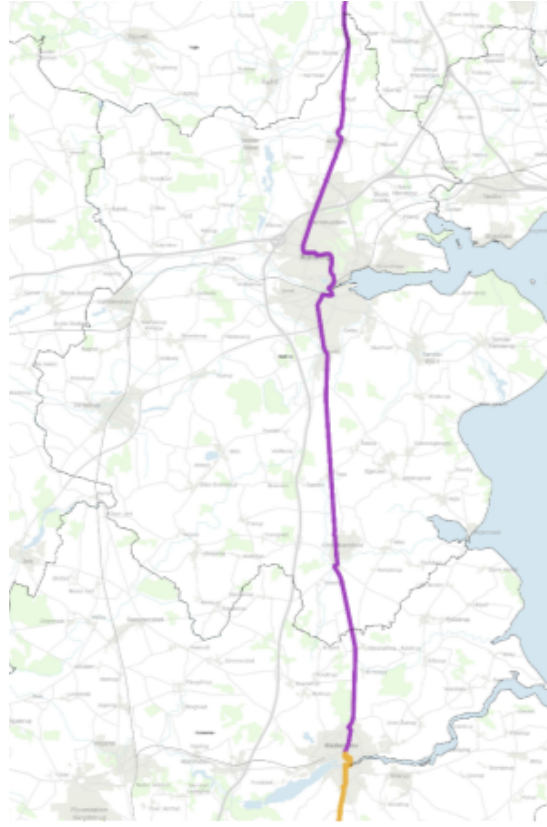
- Opgradering i frekvens af betjeningen mellem Kolding og Vejle
- Nedlæggelse af 4 ud af 10 stoppesteder igennem Viuf og Almind
- Betjening af Skovvang via C.F. Tietgensvej mellem Vejle og Kolding. Dette sker for at optimere betjeningen til afdelingerne af Hansenberg langs C.F. Tietgensvej.
- Fra syd vil betjeningen ske via Haderslevvej i stedet for Sdr. Ringvej, hvor der ikke er nogle stoppesteder. Ved at betjene Haderslevvej betjenes bl.a. Munkensdam Gymnasium, så eksempelvis elever kan køre direkte til gymnasiet.
- I Christiansfeld flyttes betjeningen ind på Busstationen, da der er korrespondance til skoleruter derinde. Rute 134 har i dag mange passagerer til/fra Christiansfeld. Dette betyder, at stoppestedet ved omfartsvejen ikke betjenes fremadrettet.

Analysen, som danner baggrund for Sydtrafik's høringsforslag, er vedlagt som bilag.

På nedenstående kort vises de nuværende ruter i Kolding kommune - henholdsvis rute 103 (blå), rute 134 (grøn) og rute 900x (rød), og foreslåede ruter - rute 130 (lilla) og rute 120 (orange).



Nuværende ruter
Udsnit kun for Kolding kommune



Foreslåede ruter
Udsnit kun for Kolding kommune

Bilag

Høring vedr. ændring på Regionale ruter 2027

Fraværende Hamlaoui Bahloul

Punkt 17: Forslag til regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald

25/11486

Resumé

By- og Fællesforvaltningen fremlægger forslag ”Regulativ for husholdningsaffald” og ”Regulativ for erhvervsaffald” efter endt høring til endelig vedtagelse.

Der er kommet 1 svar i høringsperioden.

Kolding Kommune har senest revideret ”Regulativ for husholdningsaffald” i 2023, og ”Regulativ for erhvervsaffald” i 1. januar 2025 for at leve op til gældende lovgivning og fastsætte de gældende affaldsordninger.

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at forslag til ”Regulativ for husholdningsaffald” vedtages endeligt,

at forslag til ”Regulativ for erhvervsaffald” vedtages endeligt.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Hamlaoui Bahloul

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 17. juni 2025 at sende forslag til reviderede regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald i offentlig høring.

Høringsperioden er nu afsluttet, og der er kommet følgende høringssvar:

- 1 høringssvar vedrørende forslag til Regulativ for husholdningsaffald
- Ingen høringssvar vedrørende forslag til Regulativ for erhvervsaffald

Høringssvar vedrørende forslag til ”Regulativ for husholdningsaffald”:

”Høringssvar vedrørende ændringer i ”Regulativ for husholdningsaffald” i Kolding Kommune

Jeg vil gerne opfordre Kolding Kommune til at genoverveje den foreslåede model med flere henteordninger og udfasning af miljøstationer og genbrugsøer. Som borger virker det u hensigtsmæssigt, at affaldshåndteringen gøres mere kompleks og afhængig af mange forskellige beholdere og tømninger – noget der alt andet lige vil føre til øget kørsel, mere støj og større belastning af miljøet.

Samtidig er det desværre en realitet, at mange borgere stadig ikke sorterer korrekt, og det kan stille spørgsmålsten ved effekten af de nye henteordninger.

Forslag: Centralsortering frem for afhængighed af borgernes sortering

Jeg vil gerne foreslå, at man i højere grad prioriterer løsninger, hvor affaldet i stedet sorteres centralt – fx på modtageanlæg – hvor teknologien kan håndtere sorteringen mere effektivt og ensartet. Det vil mindske behovet for, at borgerne skal håndtere en stadig mere kompleks affaldsordning i hjemmet, og samtidig kunne reducere antallet af kørsler og beholdere.

Denne løsning kan både være billigere, mere effektiv og langt mere miljøvenlig – samtidig med, at den tager højde for, at

sorteringsfejl er en realitet i mange husstande.

Afsluttende bemærkning

Jeg håber, Kolding Kommune vil overveje, om en mere central og teknologisk løsning på affaldssortering kan være vejen frem – til gavn for både miljøet, økonomien og borgernes hverdag.”

Forvaltningens bemærkninger:

På baggrund af et bredt landspolitisk forlig tilbage i 2020, er der udstedt love og bekendtgørelser, som pålægger alle kommuner at etablere og harmonisere henteordninger for 10 affaldsfraktioner.

Det er ikke inden for Kolding Kommunes råderum at indsamle affaldet uden at indsamle genanvendeligt affald særskilt efter disse retningslinjer.

Kolding Kommune bekendt findes der heller ikke anlæg endnu, der kan klare opgaven ligeså godt som borgerne.

Kolding Kommune må heller ikke selv etablere den slags anlæg, men Kolding Kommune følger udviklingen tæt, da det skal være nemt for både borgere og virksomheder at gøre det rigtigt.

Ovenstående høringssvar giver ikke anledning til at anbefale ændring af forslaget om godkendelse af affaldsregulativerne.

Tidsplan

Efter endelig godkendelse lægges regulativerne i Energistyrelsens database med virkning fra 1. oktober 2025.

Der kan forekomme redaktionelle ændringer i de endelige regulativer, når de foreligger som gældende i databasen.

Lovgrundlag

Forslag til ”Regulativ for husholdningsaffald” og forslag til ”Regulativ for erhvervsaffald” er udarbejdet på baggrund af følgende bekendtgørelser:

- Gældende affaldsbekendtgørelse nr. 1749 af 30. december 2024
- Gældende affaldsaktørbekendtgørelse nr. 1743 af 30. december 2024.

Forslag til ”Regulativ for husholdningsaffald” og forslag til ”Regulativ for erhvervsaffald” er desuden udarbejdet efter affaldsaktørbekendtgørelsens bilag 1 og 2, standardregulativer for henholdsvis husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Læsevejledning til vedhæftede bilag

I høringsudkastene til regulativer, er Kolding Kommunes tekst skrevet med kursiv og ændringer fremhævet med fed – overskrifter er dog generelt med fed. Den øvrige tekst vil være tekst fra Energistyrelsens paradigmatext og kan ikke umiddelbart ændres.

Bilag

Forslag til Regulativ for husholdningsaffald

Forslag til Regulativ for erhvervsaffald

11-08-2025_Svar_Forslag_til_Regulativ_for_husholdningsaffald_

Fraværende Hamlaoui Bahloul

Punkt 18: Øvrige affaldsgebyrer for 2026

25/3990

Resumé

By- og Fællesforvaltningen fremlægger forslag til nye øvrige affaldsgebyrer for 2026.

Der er udarbejdet nye takster for de affaldsgebyrer, som ikke var med i den første godkendelsesproces i marts 2025. Det drejer sig f.eks. om ekstra tømning, tømmegebyrer for nedgravede affaldsløsninger samt affaldsgebyrer for erhverv.

Byrådet har den 17. juni 2025 besluttet at ændre opkrævningen af affaldsgebyrer fra 2 rater til 1 rate, hvilket betyder, at der fra 2026 opkræves gebyr for renovation én gang årligt i april måned.

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at taksterne for øvrige affaldsgebyrer for 2026 godkendes,

at opdaterede forudsætninger og principper for henholdsvis private husstande og erhverv for 2026 godkendes.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Hamlaoui Bahloul

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet nye takster for de affaldsgebyrer, der ikke var med i den første godkendelsesproces af affaldsgebyrer tilbage i marts 2025. Det drejer sig f.eks. om ekstra tømning, tømmegebyrer for nedgravede affaldsløsninger samt affaldsgebyrer for erhverv.

Ved beregningen af øvrige affaldsgebyrer 2026 for private husstande, affaldsgebyrer for nedgravede løsninger samt gebyrer for 2026 for erhverv er der taget udgangspunkt i følgende:

- Den nye gebyrberegningsmodel 2026
- Indfasning af sortering af 10 fraktioner på husstanden samt for de erhverv, der har affald i art og mængde som svarende til en husholdning
- Udbudskontrakter, opdaterede priser m.v.

Øvrige affaldsgebyrer for 2026 for private husstande:

Gebyrer for ekstra tømninger for beholdere for 2026 (i kr. pr. år):

Fraktion(er)	Indhold i gebyret	Beholdertype	2026
Restaffald	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L beholder	38
Restaffald	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	400 L beholder	50

Fraktion(er)	Indhold i gebyret	Beholdertype	2026
Restaffald	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	660 L beholder	73
Madaffald	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L beholder	32
Rest-/madaffald	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L todelt beholder	46
Rest-/madaffald	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	370 L todelt beholder	60
Rest-/madaffald - sommerhus	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L todelt beholder	46
Rest-/madaffald-sommerhus	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	370 L todelt beholder	60
Plast og MDK	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L beholder	32
Plast og MDK	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	370 L beholder	38
Plast og MDK	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	400 L beholder	40
Plast og MDK	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	660 L beholder	56
Plast og MDK - sommerhus	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L beholder	32
Plast og MDK - sommerhus	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	370 L beholder	38

Fraktion(er)	Indhold i gebyret	Beholdertype	2026
Metal og glas	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L beholder	15
Metal og glas	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	400 L beholder	12
Pap og papir	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L beholder	10
Pap og papir	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	400 L beholder	4
Pap og papir	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	660 L beholder	-4
Metal og glas/pap og papir	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L todelt beholder	1
Metal og glas/pap og papir	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	370 L todelt beholder	-9
Metal og glas/pap og papir - sommerhus	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L todelt beholder	1
Metal og glas/pap og papir - sommerhus	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	370 L todelt beholder	-9

Gebyrer for ekstra tømninger for sækkeløsning for 2026 (i kr. pr. år):

Fraktion(er)	Indhold i gebyret	Beholdertype	2026
Restaffald	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	29
Madaffald	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	26
Restaffald - sommerhus	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	29

Fraktion(er)	Indhold i gebyret	Beholdertype	2026
Madaffald - sommerhus	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	26
Plast og MDK	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	26
Metal og glas	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	17
Pap og papir	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	14
Metal og glas - sommerhus	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	17
Pap og papir - sommerhus	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	14

Øvrige gebyrer for private for 2026 (i kr. pr. år):

Gebyrtype	Indhold i gebyret	2026
Vask af beholder pr. stk.	Dette gebyret dækker vask af beholder (samme gebyr for alle beholdere). Gebyret er inklusive afhentning og levering.	589
Indsamling og kode til påsætning af sæk til ekstra restaffald	Dette gebyr omfatter kode til påsætning på sæk i forbindelse med afhentning af ekstra affald i forbindelse med ordinær tømning. Borger sørger selv for sæk.	76
Ekstra tømning udover tømning i den ordinære indsamlingsordning	Dette gebyr omfatter strakstømning mellem 24 og 48 timer på hverdage samt helligdage for både mad- og restbeholderen samt genanvendeligt affald. Gebyret dækker afhentning og tømning af én enkelt beholder uden for den ordinære indsamlingsordning. Der afregnes efter renovatørs medgået tid tillagt administrationsomkostninger. (f.eks. ønskes der ekstra tømning af mad- og restbeholderen og plast og mad- og drikkekartoner, opkræves to gebyrer i alt - en for hver beholder).	895
Lejegebyr pr. byttebeholder pr. år	Dette gebyr dækker over et leje, hvis man har en byttebeholder. Gebyrer opgøres særskilt for mad- og restbeholderen og beholderne til genanvendeligt affald (uanset størrelse).	250
Skift af beholderstørrelse pr. beholder udover 1 gang pr. kalenderår	Dette gebyr dækker ændring af beholderstørrelse udover 1 gang i et kalenderår (samme pris for alle beholdertyper).	300

Gebyrtype	Indhold i gebyret	2026
Ændring af tømningsfrekvens pr. beholder udover 1 gang pr. kalenderår	Dette gebyr dækker ændring af tømningsfrekvens udover 1 gang i et kalenderår (samme pris for alle beholdertyper).	150
Køb af madaffaldsposer	Købes på webshoppen. Poserne leveres på adressen af renovatøren.	88
Køb af tekstilaffaldsposer	Købes på webshoppen. Poserne leveres på adressen af renovatøren.	30

Gebyrer for leje af beholdere for 2026:

Gebyret omfatter udgift til leje af beholdere. Gebyret er opgjort pr. stk. for hver beholdertype. Låner skal selv afhente samt aflevere den/de udlånte beholder/holdere. Ved 10 beholdere og derunder betales ikke leje. Der er ikke tømning med i denne pris, men kun udelukkende leje af beholder. Se gebyr for tømning.

Årlige gebyr i kr. for hver beholdertype (i kr. pr. år):

Beholdertype	2026
240 L beholder	10
370 L beholder	12
400 L beholder	12
660 L beholder	15
240 todelt beholder	11
370 todelt beholder	12

Gebyrer for erstatningsbeholdere for 2026 (i kr. pr. år):

Gebyret omfatter køb af erstatningsbeholdere i tilfælde af påkørsel, brand, hærværk med videre. Det er den til enhver tid gældende indkøbspris tillagt administrationsudgift, der opkræves.

Affaldsgebyrer for 2026 for nedgravede løsninger:

Der er arbejdet med en ny beregningsmodel for affaldsgebyrer på tømning af nedgravede løsninger for 2026. Der er i beregningsarbejdet arbejdet i to spor:

- Nuværende løsning hvor der opkræves efter antal tømninger, vægt og et kvartalsvist administrationsgebyr på 150 kr.
- Et samlet gebyr som dækker alt – både tømningsprisen hos renovatøren samt behandlingsudgiften

Med baggrund i beregningsarbejdet foreslås det, at gebyrer for tømning af nedgravede beholdere fremadrettet vil være et gennemsnitligt tømmegebyr fremfor det nuværende gebyr, som dækker de aktuelle antal tømninger samt den præcise samlede vægt. Det betyder, at der vil være samme beregning for alle tømmegebyrer og dermed samme beregningsgrundlag.

Ændringen vil samtidig betyde en mere effektiv gebyropkrævning, idet en del manuel arbejde vil bortfalde.

Nedenfor ses gebyrerne (i kr. pr. år) for tømning af nedgravede løsninger fordelt på fraktionstype, tømningsfrekvens og beholdertype for 2026:

Fraktion(er)	Tømningsfrekvens	Beholdertype	Antal tømninger pr. år	Årligt gebyr 2026
Restaffald	Hver uge	2500 L	52	18.717

Fraktion(er)	Tømningsfrekvens	Beholdertype	Antal tømninger pr. år	Årligt gebyr 2026
Restaffald	Hver uge	3200 L	52	20.900
Restaffald	Hver uge	5000 L	52	26.514
Restaffald	Hver 2. uge	3200 L	26	10.450
Restaffald	Hver 2. uge	5000 L	26	13.257
Restaffald	Dobbelt ugetømning	2500 L	104	37.434
Restaffald	Dobbelt ugetømning	5000 L	104	53.028
Madaffald	Hver 2. uge	1300 L	26	6.613
Madaffald	Hver 2. uge	1600 L	26	6.879
Madaffald	Hver 2. uge	2500 L	26	7.678
Madaffald	Hver 2. uge	3000 L	26	8.121
Madaffald	Hver uge	1600 L	52	13.759
Madaffald	Hver uge	2500 L	52	15.356
Pap og papir	Hver 4. uge	1300 L	12	1.637
Pap og papir	Hver 4. uge	1600 L	12	1.433
Pap og papir	Hver 4. uge	2500 L	12	821
Pap og papir	Hver 4. uge	3000 L	12	482
Pap og papir	Hver 4. uge	3200 L	12	346
Pap og papir	Hver 4. uge	5000 L	12	-877
Glas og metal	Hver 4. uge	1300 L	12	1.951
Glas og metal	Hver 4. uge	1600 L	12	1.819
Glas og metal	Hver 4. uge	2500 L	12	1.425
Glas og metal	Hver 4. uge	3000 L	12	1.206
Glas og metal	Hver 4. uge	3200 L	12	1.119
Glas og metal	Hver 4. uge	5000 L	12	331
Plast og MDK	Hver 4. uge	1300 L	12	3.049
Plast og MDK	Hver 4. uge	1600 L	12	3.171

Fraktion(er)	Tømningsfrekvens	Beholdertype	Antal tømninger pr. år	Årligt gebyr 2026
Plast og MDK	Hver 4. uge	2500 L	12	3.537
Plast og MDK	Hver 4. uge	3000 L	12	3.741
Plast og MDK	Hver 4. uge	3200 L	12	3.822
Plast og MDK	Hver 4. uge	5000 L	12	4.554

Gebyrerne fordeles mellem enhederne i den fællesløsning, der er tilmeldt den nedgravede løsning

Som det kan ses af ovenstående oversigt over gebyrer for 2026, er der én beholdertype, der giver et negativt gebyr, hvilket vil sige, at det bliver en indtægt for borgerne. Der er flere beholdertyper med et relativt lavt gebyr.

Årsagen til dette skyldes primært to faktorer:

- Den ene faktor har baggrund i den beregning, som producentansvaret sker på.
- Den anden faktor er ændringen af gebyrberegningsmodellen, hvor der nu beregnes helt ned på fraktionsniveau. Dette giver blandt andet andre fordelingsnøgler end tidligere og påvirker derved gebyrberegningen.

Nedenfor er indsat tre forskellige gebyreksempler for en nedgravet løsning på tre forskellige adresser. Gebyret er opgjort pr. enhed for 2026 og gebyrer for 2024 er vist til sammenligning (i kr. pr. år).

Efterfølgende eksempel er beregnet ud fra den nedgravede løsning på Kløvervej 46C, 6000 Kolding (i kr. pr. år):

Fraktion	Beholdertype	Beholderstørrelse	Årligt gebyr 2026	Antal husstande	Samlet årligt gebyr pr. lejlighed 2026	Gebyr 2024 pr. lejlighed
Madaffald	Nedgravede	2500 L	7.678	96	80	7.351
Restaffald	Nedgravede	5000 L	53.028	96	552	12.417
Glas og metal	Nedgravede	5000 L	331	96	3	
Pap og papir	Nedgravede	2500 L	821	96	9	
Plast og MDK	Nedgravede	2500 L	3.537	96	37	
Miljøstationer/øer			0	96	0	18.262
Hensættelser			0	96	0	22.210
Generel administration			36.843	96	384	29.195
Tekstil (indsamling)			3.354	96	35	0

Fraktion	Beholdertype	Beholderstørrelse	Årligt gebyr 2026	Antal husstande	Samlet årligt gebyr pr. lejlighed 2026	Gebyr 2024 pr. lejlighed
Farligt affald (indsamling)			9.877	96	103	10.766
Genbrugspladser			64.596	96	673	75.631
Øvrige ordninger			11.434	96	119	12.455
Samlet			191.498		1.995	1.961

I ovenstående eksempel bliver det 34 kr. dyrere i 2026 i forhold til 2024.

Efterfølgende eksempel er beregnet ud fra den nedgravede løsning på Lokes Ager 62, 6000 Kolding (i kr. pr. år):

Fraktion	Beholdertype	Beholderstørrelse	Årligt gebyr	Antal husstande	Samlet årligt gebyr pr. rækkehus 2026	Gebyr 2024 pr. rækkehus
Madaffald	Nedgravede	2500 L	7.678	22	349	6.677
Restaffald	Nedgravede	5000 L	26.514	22	1.205	18.670
Glas og metal	Nedgravede	5000 L	331	22	15	
Pap og papir	Nedgravede	5000 L	-585	22	-27	
Plast og MDK	Nedgravede	2500 L	3.537	22	161	
Miljøstationer/øer			0	22	0	5.381
Hensættelser			0	22	0	6.544
Generel administration			10.856	22	493	8.602
Tekstil (indsamling)			988	22	45	0
Farligt affald (indsamling)			2.910	22	132	3.172
Genbrugspladser			19.033	22	865	22.265
Øvrige ordninger			3.369	22	153	3.670
Samlet			74.630		3.392	3.408

I ovenstående eksempel opnås der en årlig besparelse på 16 kr. i 2026 i forhold til 2024.

Følgende eksempel er beregnet ud fra den nedgravede løsning på Stadionvej 41, 6000 Kolding (i kr. pr. år):

Fraktion	Beholdertype	Beholderstørrelse	Årligt gebyr	Antal husstande	Samlet årligt gebyr pr. lejlighed 2026	Gebyr 2024 pr. lejlighed
Madaffald	Nedgravede	1600 L	13.759	49	281	13.531
Restaffald	Nedgravede	5000 L	26.514	49	541	23.621
Glas og metal	Nedgravede	1600 L	1.819	49	37	
Glas og metal	Nedgravede	2500 L	1.425	49	29	
Pap og papir	Nedgravede	1600 L	1.433	49	29	
Plast og MDK	Nedgravede	2500 L	3.537	49	72	
Miljøstationer/ øer			0	49	0	9.321
Hensættelser			0	49	0	11.336
Generel administration			18.805	49	384	14.901
Tekstil (indsamling)			1.712	49	35	0
Farligt affald (indsamling)			5.041	49	103	5.495
Genbrugspladser			32.971	49	673	38.603
Øvrige ordninger			5.836	49	119	6.357
Samlet			112.853		2.303	2.514

I ovenstående eksempel opnås der en årlig besparelse på 211 kr. i 2026 i forhold til 2024.

Opkrævning af ejendomme i fase 2 i implementeringen af 10 fraktioner ved husstanden:

I forbindelse med implementeringen af sortering i 10 fraktioner ved husstanden bliver ordningen med miljøstationer nedlagt. Der vil dog fortsat være ca. 1/3 af Kolding Kommunes ejendomme, som fortsat har miljøstationer frem til udrulningen af fase 2, som sker fra marts 2026 og med start af indsamling fra medio april 2026.

Ved disse ejendomme fortsætter opkrævningen med taksterne for 2025 frem til omlægningen til den nye ordning medio april 2026. Dermed opkræves der fortsat ved ejendomme i fase 2 for gebyr til hensættelse af klimaplansmidler og gebyr for miljøstationer for januar til april 2026. Ordningen for genbrugsbilen ophører fra den 1. januar 2026. Dette gebyr opkræves ikke ved de ejendomme, som er i fase 2.

Øvrige affaldsgebyrer for 2026 for erhverv:

Der er udarbejdet affaldsgebyrer for 2026 for erhverv.

Nedenfor fremgår de resterende gebyrer, som ikke var med i første godkendelsesproces i marts 2025.

Gebyrer for ekstra tømninger for beholdere for 2026 (i kr. pr. år):

Fraktion(er)	Indhold i gebyret	Beholdertype	2026
Rest-/madaffald	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L todelt beholder	61
Rest-/madaffald	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	370 L todelt beholder	79
Plast og MDK	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L beholder	42
Plast og MDK	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	370 L beholder	50
Metal og glas/pap og papir	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	240 L todelt beholder	2
Metal og glas/pap og papir	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	370 L todelt beholder	-12

Gebyrer for ekstra tømninger for sækkeløsning for 2026 (i kr. pr. år):

Fraktion(er)	Indhold i gebyret	Beholdertype	2026
Restaffald	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	38
Madaffald	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	34
Plast og MDK	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	34
Metal og glas	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	22
Pap og papir	Gebyret dækker over udgift til ekstra tømning, hvis denne ekstra tømning er bestilt mere end to dage, før tømning skal udføres.	130 L sæk	18

Gebyrer omfatter øvrige gebyrer for 2026 (i kr. pr. år):

Gebyrtype	Indhold i gebyret	2026
Vask af beholder pr. stk.	Dette gebyret dækker vask af beholder (samme gebyr for alle beholdere). Gebyret er inklusive afhentning og	471

Gebyrtype	Indhold i gebyret	2026
	levering.	
Indsamling og kode til påsætning af sæk til ekstra restaffald	Dette gebyr omfatter kode til påsætning på sæk i forbindelse med afhentning af ekstra affald i forbindelse med ordinær tømning. Borger sørger selv for sæk.	61
Ekstra tømning udover tømning i den ordinære indsamlingsordning	Dette gebyr omfatter strakstømning mellem 24 og 48 timer på hverdage samt helligdage for både mad- og restbeholderen samt genanvendeligt affald. Gebyret dækker afhentning og tømning af én enkelt beholder uden for den ordinære indsamlingsordning. Der afregnes efter renovatørs medgået tid tillagt administrationsomkostninger (f.eks. ønskes der ekstra tømning af mad- og restbeholderen og plast og mad- og drikkekartoner, opkræves to gebyrer i alt - en for hver beholder).	716
Lejegebyr pr. byttebeholder pr. år	Dette gebyr dækker over et leje, hvis man har en byttebeholder. Gebyrer opgøres særskilt for mad- og restbeholderen og beholderne til genanvendeligt affald (uanset størrelse).	200
Skift af beholderstørrelse pr. beholder udover 1 gang pr. kalenderår	Dette gebyr dækker ændring af beholderstørrelse udover 1 gang i et kalenderår (samme pris for alle beholdertyper).	240
Ændring af tømningfrekvens pr. beholder udover 1 gang pr. kalenderår	Dette gebyr dækker ændring af tømningfrekvens udover 1 gang i et kalenderår (samme pris for alle beholdertyper).	120
Særgebyr	Opgjort pr. time.	476
Gebyr for konkret anvisning af erhvervsaffald	Opgjort pr. time.	476
Nummerpladescan	Gebyr pr. besøg på genbrugspladsen eksklusiv moms.	160
Aflevering af farligt erhvervsaffald pr. kg. på genbrugspladserne	Gebyret omfatter aflevering af farligt erhvervsaffald opgjort i pris pr. kg.	7
Asbestordning	Gebyret omfatter udgift eksklusiv moms pr. bigbag til håndtering af asbest.	1.460
Køb af madaffaldsposer	Købes på webshoppen. Poserne leveres på adressen af renovatøren.	88
Køb af tekstilaffaldsposer	Købes på webshoppen. Poserne leveres på adressen af renovatøren.	30

Gebyrer for erstatningsbeholdere for 2026:

Gebyret omfatter tilkøb af erstatningsbeholdere i tilfælde af påkørsel, brand, hærværk med videre. Det er den til hver en tid gældende indkøbspris tillagt administrationsudgift, der opkræves.

Opdaterede forudsætninger og principper for 2026:

På Byrådsmødet den 17. juni 2025 er der fremlagt forslag til nye regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald, som efterfølgende er sendt i høring.

På den baggrund har det været nødvendigt at opdatere de tidligere godkendte Forudsætninger og principper for både private og erhverv. De opdaterede og endelige udgaver er vedhæftet som bilag.

Bilag

Forudsætninger og principper for virksomheder 2026 _ENDELIG_ 03.07.2025

Forudsætninger og principper for affaldsgebyrer for private husstande i Kolding Kommune 2026 _22.07.2025_ ENDELIG

Fraværende Hamlaoui Bahloul

Punkt 19: Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 5355 Bygningsfornyelse 2025

08/6696

Resumé

Der søges om anlægsbevilling vedr. p.nr. 5355 – Bygningsfornyelse 2025.

Plan og Teknik besluttede på mødet den 17. juni 2025 at afsætte i alt 1,663 mio. kr. til udvendig istandsættelse af bevaringsværdige og ældre bygninger.

Projektet finansieres fra afsatte midler på p.nr. 4606 Ramme til byfornyelse og boligforbedring.

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen imødekommes.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Hamlaoui Bahloul

Sagsfremstilling

På Plan og Teknics møde den 17. juni 2025 blev ansøgningerne til årets landsbybygningsfornyelsesstøtte og byfornyelse behandlet.

Der var indkommet 20 ansøgninger, og de 12 blev imødekommet. Samlet blev der meddelt tilsagn om 1,663 mio. kr. inklusive tinglysningsgebyr.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger

Anlægsbevilling, beløb i 1.000 kr.:

Beskrivelse	Udgift	Indtægt
-------------	--------	---------

Anlægsbevilling	1.663	-889
-----------------	-------	------

Fordeling af rådighedsbeløb, beløb i 1.000 kr.:

År	Udgift	Indtægt
----	--------	---------

2025	1.163	-590
------	-------	------

2026	500	-299
------	-----	------

I alt	1.663	-889
-------	-------	------

Ansøgningens finansiering

Det ansøgte rådighedsbeløb finansieres af det afsatte netto rådighedsbeløb på anlægsoversigten på p.nr. 4606 – Ramme til byfornyelse og boligforbedring.

Bemærkninger fra Koncernøkonomi

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Fraværende Hamlaoui Bahloul

Punkt 20: Budgetopfølgning pr. 31. juli 2025 for Plan og Teknik

25/3891

Resumé

Der fremsendes budgetopfølgning pr. 31. juli 2025 for Plan og Teknik vedrørende Vej- og Parkpolitik og Forsyningspolitik.

For Vej- og Parkpolitik forventes der at kunne overføres 11,5 mio. kr. til 2026. For Forsyningspolitik forventes regnskabsresultatet at balancere.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at budgetopfølgningen pr. 31. juli 2025 tages til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Godkendt.

Fraværende:

Hamlaoui Bahloul

Sagsfremstilling

Budgettet fastsætter rammerne for områdes forvaltning af Kommunens midler. Der udarbejdes kvartalsvis opfølgning på udviklingen i serviceudgifterne, som forelægges Plan og Teknik.

Opfølgningen fokuserer på områdets forbrug holdt op imod budgettet samt det skønnede års forbrug.

Sideløbende udarbejdes bevillingskorrektioner til Økonomi og Strategi samt Byrådet for perioden. Heri forelægges der eventuelle ændringer i bevillinger til godkendelse.

I nedenstående tabel er budgettet og det forventede forbrug specificeret. Opfølgningen viser, at der pr. 31. juli 2025 forventes en overførsel til 2026 på 11,5 mio. kr. vedrørende Vej- og Parkpolitik. For Forsyningspolitik forventes regnskabsresultatet at balancere.

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrugs-%	Forventet årsforbrug i 1.000 kr.	Forventet mer-/mindreforbrug i 1.000 kr.	Note
Grønne områder inkl. skove og strande	16.304	7.876	48	16.304	0	
Tværgående vejformål	10.588	3.396	32	10.588	0	
Entreprenøraftdelingen (maskiner, lønninger, arbejde for andre, driftsbygninger)	426	5.981	1.404	426	0	1
Administration (Anlæg og Drift området)	22.504	12.798	57	22.504	0	
Parkering	-3.536	-1.586	45	-3.536	0	2

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrugs-%	Forventet årsforbrug i 1.000 kr.	Forventet mer-/mindreforbrug i 1.000 kr.	Note
Vedligeholdelse af belægninger, broer, tunneller, byinventar og p-arealer + leje af p-arealer	30.279	16.085	53	30.279	0	
Rabatter, afvanding, renhold og graffiti fjernelse	30.892	17.817	58	30.892	0	
Vejbelysning + julebelysning	9.246	5.494	59	9.246	0	
Færdselsregulerende og sikkerhedsfremmende foranstaltninger	3.909	1.985	51	3.909	0	
Fornyelse af belægninger	38.405	13.773	36	30.405	8.000	3
Vinterdrift	11.800	5.350	45	11.800	0	
Busdrift	63.722	45.537	71	60.222	3.500	4
Lufthavn og jernbane	2.898	96	3	2.898	0	5
Rengøring	-1.742	-721	41	-1.742	0	
Intern Byg, servicesektionen	300	389	130	300	0	
I alt	235.995	134.271	57	227.995	11.500	

Note 1 Entreprenørafdelingen

Der er tidsforskydninger mellem udgifter og indtægter.

Note 2 Parkering

Der er tidsforskydninger mellem udgifter og indtægter.

Note 3 Fornyelse af belægninger

Der er reserveret 8 mio. kr. til omisolering af brokonstruktion på Jens Holms Vej, hvor der er konstateret et efterslæb i driften. Broen indgår i projektet vedrørende krydsombygning Fynsvej/Jens Holms Vej.

Note 4 Busdrift

Størstedelen af budgettet vedrører tilskud til Sydtrafik. Der er overført budgetoverskud fra 2024 til 2025 på 5 mio. kr., som forventes at skulle anvendes til etablering af busvendepladser i forbindelse med det nye busnet, som træder i kraft den 14. december 2025. Derudover viser regnskab 2024 for Sydtrafik, at der tilbagebetales ca. 3,5 mio. kr. i for meget betalt aconto vedrørende 2024. Dette beløb forventes overført til budget 2026, dog med den usikkerhed, at vendepladserne mangler at blive detailprojekteret, hvorfor det økonomiske overslag vil kunne ændre sig. Den forventede overførsel til 2026 skal anvendes som sikkerhed for finansiering af busvendepladserne, acontobetaling for 2026, som endnu ikke er fastlagte, samt eventuel dækning af for lidt betalt aconto i 2025.

Generelt for de øvrige områder er forventningen på nuværende tidspunkt, at budgetterne bliver anvendt fuldt ud. Dog vil der kunne ske omplaceringer mellem de enkelte områder, såfremt der måtte være behov for det.

Forsyningspolitik, udgifter:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrugs-%	Forventet årsforbrug i 1.000 kr.	Forventet mer-/mindreforbrug i 1.000 kr.	Note
Fælles formål	32.378	16.626	51	32.378	0	
Dagrenovation/restaffald	53.155	23.695	45	53.155	0	
Storskrald	2.090	190	9	2.090	0	
Glas, papir og pap	14.354	8.050	56	14.354	0	
Farligt affald	6.609	3.241	49	6.609	0	
Genbrugsstationer	51.213	25.345	49	51.213	0	
Øvrige ordninger	6.981	2.583	37	6.981	0	
Indsamling af erhvervsaffald	94	13		94	0	
Tjenestemænd	2.494	694	28	2.494	0	
I alt	169.368	80.436	47	169.368	0	1

Note 1 Udgifter i alt

Der vil kunne ske omplaceringer mellem de enkelte områder, såfremt der måtte være behov for det.

Forbrugsprocenten ligger lavere end en beregnet gennemsnitlig forbrugsprocent fordelt ligeligt ud på et år. Det skyldes primært et mindreforbrug vedrørende reinvesteringer, forskydning i fakturering af indsamling af restaffald samt færre bogførte udgifter i juli grundet sommerferie. Disse udgifter vil påvirke efterfølgende måned.

I september følges der op på planen for reinvesteringer, hvorfor der vil kunne ske overførsler til de kommende år, men eventuelle beløb afventer afklaring.

Forsyningspolitik, indtægter:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrugs-%	Forventet årsforbrug i 1.000 kr.	Forventet mer-/mindreforbrug i 1.000 kr.	Note
Fælles formål	-31.995	-32.024	100	-32.024	29	
Dagrenovation/restaffald	-51.455	-48.659	95	-48.659	-2.796	
Storskrald	-2.558	-2.548	100	-2.548	-10	
Glas, papir og pap	-12.000	-11.726	98	-12.000	0	
Farligt affald	-6.727	-6.666	99	-6.666	-61	
Genbrugsstationer	-45.720	-47.701	104	-48.445	2.725	
Øvrige ordninger	-7.771	-7.892	102	-7.892	121	
Indsamling af erhvervsaffald	-96	-88	91	-88	-8	
I alt	-158.322	-157.302	99	-158.322	0	1

Note 1 Indtægter i alt

Størstedelen af indtægterne i form af renovationsbidrag opkræves 2 gange årligt. Begge rater er opkrævet, hvilket er baggrunden for den høje forbrugsprocent.

Bemærkninger fra Koncernøkonomi

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Fraværende Hamlaoui Bahloul

Punkt 21: Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter

Resumé

Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Plan og Teknik drøfter, om der er behov for, at et eller flere medlemmer af udvalget varetager andre kommunale hverv.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Der forelå intet til drøftelse.

Fraværende:

Hamlaoui Bahloul

Sagsfremstilling

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

Aktivitet:

Ingen.

Fraværende Hamlaoui Bahloul

Punkt 22: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Bilag

Landzonetilladelse på Dridekærvej 5 ændret til afslag af Planklagenævnet

Babettes, Akseltorv 6A, Kolding - Etablering af midlertidig trappe

Status på 10 fraktioner

Punkt 23: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Punkt 24: Kommunikation fra udvalget i perioden 1. juni til 18. november 2025

Resumé

Byrådet har på møde den 28. maj 2024 besluttet, at de stående udvalg i perioden fra 1. juni 2025 og frem til kommunalvalget på udvalgmøderne skal beslutte, hvad der skal kommunikeres.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at udvalget drøfter, hvilke sager, der skal kommunikeres med bistand fra forvaltningen, og hvad formanden skal udtale sig om på udvalgets vegne.

Beslutning Plan og Teknik den 02-09-2025

Det blev besluttet at kommunikere vedrørende:

Sag nr. 16 – Høring vedr. ruteføring og sammenlægning af regionale busruter fra juni 2027

Sag nr. 22 – Orienteringspunkter; Status på 10 fraktioner

Sagsfremstilling

Byrådet har den 28. maj 2024 behandlet sagen ”Rammer for politisk betjening”, hvoraf bl.a. fremgår følgende:

”Særlige regler gældende i de år, hvor der afholdes kommunalvalg

Kommunikation

Fra den 1. juni i året for kommunalvalget og frem til valget skal der på hvert udvalgmøde være en drøftelse af og aftale vedr. forvaltningens hjælp til kommunikation fra mødet (standard-dagsordenspunkt). Hjælpen kan være i form af en pressemeddelelse – og det aftales, hvad formanden skal udtale sig om på vegne af udvalget.”

Punkt 25: Underskriftsside

Resumé

Udvalget skal godkende referatet.

Dette gøres ved, at hvert medlem, der har deltaget i mødet, underskriver ved at trykke på ”Godkendt” i sagen Underskriftsside.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.