

REFERAT Plan- og Teknikudvalget d. 09-06-2026

Mødedato Tirsdag d. 09. juni 2026 kl. 12:00

Mødested Comwell Kolding

Mødedeltagere Tobias Jørgensen, Oluf Lykke Nielsen , Gitte Grønbæk, Hamlaoui
Bahloul, Iben Lehmann Rasmussen, Jan Schjerning, Lars Rosenberg
Grodt-Andersen

Indholdsfortegnelse

Bedømmelsesudvalg og vedtægter for prisbelønning af god arkitektur i Kolding Kommune.....	3
Opstart af Lokalplan 0411-11 Vest for Vonsildvej - et blandet boligområde og Tillæg 23 til Kommu	5
Fremlæggelse af forslag til Lokalplan 0221-12-01 Ved Bronzevej - udbygning af affaldsforbrændin	12
Eltekniske anlæg ved Gammel Sandbjerg - baggrund og årsag til anlægsplaceringsønske.....	14
Endelig vedtagelse af Lokalplan 0715-36 Ved Hedevej – et erhvervsområde og Tillæg 9 til Kommu	16
Landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2026 tildeling af støtte til bygningsfornyelse.....	27
Godkendelse af skema C Alfabo afdeling 108 Lindehaven.....	33
Anmodning om tilladelse til indhegnet event på Akseltorv.....	34
Endelige status på høring vedrørende det nye busnet.....	36
Tankedalsvej - vejtilslutning til erhvervsområde ved Nova Boulevard.....	40
Ekspropriationsbeslutning - om arealerhvervelse til vejprojekt og nedgravede affaldsbeholdere i Kl	42
Orienteringspunkter.....	46
Orientering fra formanden.....	47
Underskriftsside.....	48

Punkt 1: Bedømmelsesudvalg og vedtægter for prisbelønning af god arkitektur i Kolding Kommune

26/11752

Resumé

I henhold til vedtægterne for prisbelønning af god arkitektur i Kolding Kommune, skal der udpeges 2 byrådsmedlemmer til bedømmelsesudvalget for prisbelønning af god arkitektur i Kolding Kommune.

Efter vedtagelsen af Kolding Kommunes nye Arkitekturpolitik foreslås en opdatering af vedtægterne for prisbelønning af god arkitektur med hensyn til kriterierne for præmiering.

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget
Økonomiudvalget
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at formanden for Plan- og Teknikudvalget samt formanden for Kultur- og Eventudvalget udpeges til bedømmelsesudvalget for prisbelønning af god arkitektur i Kolding Kommune,

at Anja Rolvung og Louise Grassow udpeges som bedømmelsesudvalgets fagdommere,

at By- og Fællesforvaltningen repræsenteres af Kommunaldirektøren, Vicedirektøren for byudvikling og Stadsarkitekten,

at vedtægter for prisbelønning af god arkitektur i Kolding Kommune opdateres med henblik på at iagttage pejlemærkerne i Kolding Kommunes nye Arkitekturpolitik, jf. beskrivelsen i sagsfremstillingen,

at By- og Fællesforvaltningen bemyndiges til at konsekvensrette vedtægterne, så de er i overensstemmelse med den nuværende udvalgsstruktur.

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

I henhold til vedtægterne for prisbelønning af god arkitektur i Kolding Kommune, der senest blev godkendt af Byrådet den 25. januar 2022, nedsættes et bedømmelsesudvalg til prisbelønning af god arkitektur. Bedømmelsesudvalgets funktionsperiode følger Byrådets funktionsperiode.

Prisbelønning af god arkitektur er et vigtigt element i Kolding Kommunes arkitekturpolitik. En årlig prisbelønning skal

- tilskynde til byggeri af høj arkitektonisk kvalitet
- sætte fokus på bygnings- og byforbedring
- inspirere til debat om arkitekturen i Kolding Kommune.

Bedømmelsesudvalget består jf. vedtægterne af 7 medlemmer – to byrådsmedlemmer, to fagdommere og 3 embedsmænd fra By- og Fællesforvaltningen. Det fremgår af vedtægterne, at de to byrådsmedlemmer skal være formanden for Plan- og Teknikudvalget (formand for bedømmelsesudvalget) og Kultur- og Eventudvalget.

Stadsarkitekten anbefaler at styrke Arkitekturpolitikken gennem en nær forbindelse mellem denne og den årlige prisbelønning. Derfor foreslås, at Byrådet i sin nuværende byrådsperiode udpeger Louise Grassow som den ene af de to fagdommere, til erstatning for Aksel Fyhn, som har ønsket at give stafetten videre efter at have varetaget rollen som fagdommer siden kommunesammenlægningen i 2007. Anja Rolvung fortsætter som fagdommer.

Sekretariatsfunktion for bedømmelsesudvalget varetages af By- og Fællesforvaltningen via afdelingschef for Planafdelingen og en arkitektfaglig medarbejder.

Bedømmelsesudvalget udøver sin bedømmelsesvirksomhed i møder, der ikke er offentlige. Der afholdes normalt et årligt møde med besigtigelse af udvalgte emner.

Der prisbelønnes normalt op til tre emner hvert år og højst et emne inden for hver af kategorierne:

- Boligbyggeri
- Erhvervsbyggeri
- Byggeri til offentlige formål
- Nytænkning og bæredygtighed
- Bygnings- og byforbedring
- Bebyggelse i landskab

Med hensyn til bedømmelseskriterierne foreslås:

- at de seks overordnede kategorier videreføres, med den tilretning af ”Nytænkning og Bæredygtighed” fremover benævnes ”Bæredygtighed i arkitektur” for at inkludere et bredere bæredygtighedsbegreb og
 - at udvalget ved bedømmelse blandt andet inddrager Arkitekturpolitikens pejlemærker:
- Identitet og historie
 - Relation til omgivelser
 - Landskab og biodiversitet
 - Materialer, udtryk og form
 - Robusthed og fleksibilitet
 - Fællesskab og nærhed

Punkt 2: Opstart af Lokalplan 0411-11 Vest for Vonsildvej - et blandet boligområde og Tillæg 23 til Kommuneplan 2025-2036

26/8311

Resumé

Lokalplanen ønskes udarbejdet på baggrund af en anmodning fra henholdsvis ALFABO og HusCompagniet A/S og påtænkes at åbne op for realisering af ca. 134 boliger som en blanding af etageboliger, rækkehuse og parcelhuse med tilhørende infrastruktur, regnvandsbassin og grønne arealer på et areal vest for Vonsildvej i Vonsild. Planlægningen forventes desuden at medføre etablering af et nyt signalreguleret vejkryds på Vonsildvej ved Ambolten for at sikre vejadgang til den nordligste del af boligområdet.

Der vil i planlægningen være fokus på den landskabelige tilpasning af boligområdet med tilhørende regnvandsbassin, godt boligmiljø med god tilgængelighed til rekreative arealer, trafiksikkerhed samt forebyggelse af støjgener.

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget

Økonomiudvalget (for så vidt angår 2. ”at”)

Byrådet (for så vidt angår 2. ”at”).

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til Lokalplan 0411-11 Vest for Vonsildvej – et blandet boligområde og Tillæg 23 til Kommuneplan 2025-2036,

at der udvises vilje til, ved ekspropriation i medfør af lov om offentlige veje, at erhverve det nødvendige areal – permanente og midlertidige arealer - til gennemførelse af det nye vejkryds, som anført i sagsfremstillingen nedenfor.

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 13,1 ha og er beliggende vest for Vonsildvej og syd for Nøddebo i bydelen Vonsild i den sydlige del af Kolding.

Baggrunden for planlægningen er et ønske fra henholdsvis den almene boligorganisation ALFABO og en privat udvikler HusCompagniet A/S om at udvikle området til blandet boligbebyggelse.

Formålet med planlægningen er at muliggøre etablering af et nyt boligområde på et areal, der i dag er udlagt til offentlige formål i kommuneplanen.

Planlægningen forventes derfor at ændre den gældende kommuneplanramme og udlægge nye rammeområder som grundlag for en ny lokalplan, der udlægger lokalplanområdet til boligformål med vejadgang fra henholdsvis Vonsildvej og Enebærparken og overfører området til byzone.



Oversigt over lokalplanområdets beliggenhed.



Luftfoto med lokalplanområdets forventede afgrænsning vist med hvid prikket signatur.

Kommuneplantillæggets indhold

De gældende rammebestemmelser for rammeområde 0411.O1 udlægger området til offentlig formål med en specifik anvendelse til sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner og døgninstitutioner. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40 og der må bygges i op til 2 etager med en højde på maksimalt 8,5 meter.

Der gælder i dag ingen lokalplan eller byplanvedtægt for området.

Kommuneplantillægget forventes at reducere arealet for rammeområde 0411.O1 og udlægge et nyt rammeområde til et blandet boligområde med henholdsvis etageboligbebyggelse, tæt- lav og åben lav bebyggelse.

For etageboligbebyggelse og tæt-lav bebyggelse forventes fastsat en maksimal bebyggelsesgrad på 40 % og en bygningshøjde på højst 8,5 meter og 2 etager.

For åben-lav bebyggelse forventes fastsat en maksimal bebyggelsesgrad på 30 % og en bygningshøjde på højst 8,5 meter og 2 etager.

Det forventes desuden, at kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til rekreativt område som natur- og friluftsområde for de arealer, der er beliggende nærmest Seest Mølleå, og som er omfattet af flere natur- og landskabshensyn herunder Blå-Grøn struktur.



Gældende rammeområder for planområdet.



Forventet fremtidigt rammekort.

Eksisterende forhold i lokalplanområdet

Den nordlige del af det forventede lokalplanområde anvendes i dag som landbrugsareal og er beliggende i landzone. Den sydlige del af området ejes af Kolding Kommune og anvendes bl.a. lejlighedsvis til cirkusplads og har ligeledes status som landzone.

Fra Vonsildvej falder terrænet ca. 13 meter i vestlig retning mod Seest Mølleå - stejlest mod åen og mere fladt på de højst beliggende arealer mod Vonsildvej.

Planområdet grænser mod syd op til kolonihaver og rækkehusbebyggelse. Mod nord er et mindre parcelhuskvarter beliggende ved vejen Nøddebo og mod øst på modsat side af Vonsildvej er Sydbank Arena beliggende omgivet af et større industriområde.



Foto af den sydligste del af det forventede planområde, som ejes af Kolding Kommune. Her ønsker ALFABO at udvikle ca. 84 almene boliger. I baggrunden ses en del af det eksisterende industriområde øst for Vonsildvej.



Foto af den nordlige del af det forventede planområde, der grænser op til Nøddebo, hvor HusCompagniet ønsker at udvikle ca. 50 parcelhusgrunde. I baggrunden ses det bevaringsværdige landskab omkring Seest Mølleå.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen forventes at overføre området til byzone og udlægge det til et blandet boligområde med mulighed for ca. 134 boliger. Det forventes, at planområdet opdeles i mindre delområder, som præciserer hvilke arealer, der udlægges til henholdsvis åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og etageboligbebyggelse.

Lokalplanen forventes at fastsætte principper for disponering af områdets vej- og stistruktur, udstykning, grønne områder, opholdsarealer og regnvandshåndtering. Vejadgang til den sydlige del af planområdet skal ske fra Enebærparken og til den nordlige del af planområdet skal vejadgang ske fra Vonsildvej ad et nyt lysreguleret kryds ved Ambolten. I den videre planproces skal arealbehovet for vejkrydset afklares nærmere, hvilket kan påvirke den endelige indretningen af boligområdet og dermed også antallet af boliger.

For at sikre boligområdet mod støj fra Vonsildvej forventes det, at der skal etableres støjafskærmning mod Vonsildvej. Der er udført støjberegninger for den sydligste del af planområdet, der viser behov for støjafskærmning i mindst 2 meters højde mod Vonsildvej.

For den nordlige del af planområdet er der endnu ikke foretaget støjberegninger, men det forventes, at behovet for støjafskærmning vil være sammenligneligt med behovet for den sydlige del af planområdet.

Det forventes, at lokalplanen vil indeholde bestemmelser om, at støjafskærmning skal etableres som jordvold med beplantning eller som støjskærm med visuelt afskærmende beplantning mod Vonsildvej. I det videre arbejde vil udformningen af støjafskærmningen og principper for beplantning blive defineret nærmere.

Disponering

Det forventes, at lokalplanområdet opdeles i mindre delområder, der understøtter princippet for disponeringen af området i forhold til bebyggelsestyper med tilhørende opholdsarealer samt et særskilt område til et regnvandsbassin i den nordlige del af planområdet.

Udover forsyningen af nærværende planområde forventes regnvandsbassinet disponeret, så det på sigt kan forsyne boligområdet ved Nøddebo, når dette separatkloakeres. Der vil i den videre planproces være fokus på den landskabelige tilpasning af regnvandsbassinet i forhold til oplevelsen af det bevaringsværdige landskab omkring Seest Mølleå.

Mellem boligbebyggelsen forventes udlagt stier, der forbinder boligerne med rekreative områder inden- og udenfor planområdet samt med fortov og cykelsti langs Vonsildvej.

Øst-vest i området er et beskyttet jorddige med beplantning af krat og enkelte større træer, der adskiller de to dele af planområdet henholdsvis nord og syd for diget. I den kommende proces forventes det nærmere afklaret, om det vil være muligt at opnå dispensation til gennembrud af diget for etablering af en cykel- og gangsti, der skal forbinde det samlede boligområde og give mulighed for sikker forbindelse for cyklister og gående mellem boligområdet og det overordnede stisystem langs Vonsildvej via det nye signalregulerede kryds ved Vonsildvej/Ambolten.

En foreløbig skitse over disponeringen af planområdets nordlige del, som HusCompagniet ønsker at udvikle til parcelhusbebyggelse, ses herunder. Forvaltningen henleder opmærksomheden på, at antallet af boliger kan ændre sig som følge af konkretisering af arealbehov til nyt vejkryds, støjafskærmning, regnvandsbassin samt udformningen af de interne veje m.m.



Foreløbig disponering af den nordlige del af planområdet, som HusCompagniet ønsker at udvikle. Tegning udarbejdet af Land og Plan for HusCompagniet.

En foreløbig skitse over disponeringen af planområdets sydlige del, hvor ALFABO ønsker at etablere op til 84 almene boliger, ses herunder. Den vestlige del af området forventes udlagt til etageboliger i to plan og den østlige del af bebyggelsen forventes udlagt til tæt-lav bebyggelse i et plan. Forvaltningen henleder opmærksomheden på, at antallet af boliger kan ændre sig som følge af konkretisering af arealbehov for støjafskærmning samt udformningen af de interne veje m.m.



Foreløbig disponering af den sydlige del af planområdet, som ALFABO ønsker at udvikle. Tegning: Urban Power for ALFABO.

Arkitektur

Det forventes, at lokalplanen vil muliggøre boligbebyggelse i 1-2 etager og, at der vil blive stillet krav om, at bebyggelsen tilpasses terrænet og de landskabelige forhold med særligt fokus på oplevelsen af det bevaringsværdige landskab omkring Seest Mølleå.

Det forventes desuden, at lokalplanen vil indeholde bestemmelser om bygningsplacering og udformning samt om materialer og farver, der skal sikre, at bebyggelsen indpasses i forhold til landskabet og de nærliggende boligområder.

Grønne områder og beplantning

Lokalplanlægningen forventes at ville indeholde bestemmelser om bevaring af eksisterende beplantning ved de beskyttede diger i området samt etablering af ny beplantning på fællesarealer.

For at understøtte at boligområdet vil fremstå med en grøn karakter, forventes det, at lokalplanen vil indeholde bestemmelser, der regulerer byggelinjer og indretning af arealer, der henvender sig mod interne veje, stier og fællesarealer samt mod det bevaringsværdige landskab omkring Seest Mølleå.

Skovbyggelinje

Den vestligste del af det forventede lokalplanområde er omfattet af skovbyggelinje, hvor inden for der, efter naturbeskyttelsesloven, ikke må opføres bebyggelse, skure, master og lignende. Det forventes derfor, at Kolding Kommune i planprocessen vil ansøge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen for at lette administrationen for Kommunen i forbindelse med lokalplanens realisering.

Miljøvurdering

Forvaltningen har indledningsvist påbegyndt en screening af miljøpåvirkningen af den forventede planlægning. Screeningen viser, at planlægningen sandsynligvis kan påvirke bilag IV arten birkemus. Det forventes derfor, at der skal udarbejdes en miljørapport, der belyser påvirkningen nærmere.

I forbindelse med screeningen er der foretaget en ekspertvurdering af mulige levesteder for birkemus i området og projektets potentielle påvirkning af arten. Her vurderes det, at hele projektområdet kan være potentielle fourageringsområder for birkemus, og eksisterende krat og læhegn vurderes desuden at være potentielle raste- og ynglelokaliteter for arten.

Da projektet ikke forventes at fjerne eller forstyrre krat eller læhegn vurderes det, at projektet ingen negativ påvirkning har på potentielle raste- og ynglelokaliteter for birkemus.

Da der sandsynligvis findes birkemus i området for det planlagte regnvandsbassin, bør al anlægsarbejde foretages i birkemusens vinterdvaleperiode, fra oktober til april.

Økonomiske konsekvenser

HusCompagniet A/S har tilbudt at indgå en udbygningsaftale i forbindelse med etablering af et nyt signalanlæg som vilkår for vejtilslutning til projektområdet fra Vonsildvej på strækningen over for Ambolten. I forbindelse med etablering af vejtilslutning og signalanlægget optimeres krydset desuden ved Ambolten. Denne del af udbygningen står Kolding Kommune for. Nærmere oplysninger vil fremgå af udkast til udbygningsaftale, som forventeligt forelægges til politisk behandling sammen med forslag til lokalplan.

Ekspropriationsvilje

Forvaltningen vil gå i dialog med de berørte lodsejere, der skal afgive jord til det nye vejkryds. Såfremt der ikke kan indgås frivillige aftaler, foreslår forvaltningen, at der udvises ekspropriationsvilje til, ved ekspropriation i medfør af lov om offentlige veje, at erhverve det nødvendige permanente areal til gennemførelse af det nye kryds og det nødvendige midlertidige arbejdsareal i anlægsperioden.

Plankategori

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

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan og Teknikudvalget, Økonomiudvalget samt Byrådet i februar 2027. Byrådet forventes at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse i august 2027.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene med tilhørende miljørapport fremlægges i høring i 8 uger i marts-april 2027.

Ophæng til politikker, strategier m.m.

Byrådets arbejdsgrundlag 2026-2029

Planlægningen forventes at understøtte byrådets strategiske fokusområde om bosætning ved at sikre et attraktivt udbud af byggegrunde og muliggøre etablering af seniorbofællesskaber. Desuden forventes planlægningen at skabe mulighed for udbud af boliger i forskellige prisklasser.

Kolding Kommunes arkitekturpolitik

Lokalplanen forventes at understøtte arkitekturpolitikken ved at have fokus på de fælles rum, hvor fællesskab og hverdagsliv trives, samt adgang til grønne områder.

Arkitekturpolitikken vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til det at bygge nyt selv og for andre med opmærksomhed på relationen til omgivelserne, fællesskab og nærhed.

Bæredygtighed

Bygherres tanker om bæredygtighed i forbindelse med det påtænkte projekt fremgår af bilag til dagsordenspunktet.

Bilag

HusCompagniet, Illustrationsplan

ALFABO, Illustrationsplan

HusCompagniet, Bæredygtighedsnotat

ALFABO, Bæredygtighedsnotat

Punkt 3: Fremlæggelse af forslag til Lokalplan 0221-12-01 Ved Bronzevej - udbygning af affaldsforbrændingsanlæg tillæg 01

26/11720

Resumé

Tillægget til lokalplanen ønskes udarbejdet på baggrund af en anmodning fra Trekantområdets Varmetransmissionsselskab I/S (TVIS) og påtænkes at åbne op for realisering af varmeakkumuleringstank i op til 32 meters højde.

Lokalplanen er et tillæg til den eksisterende Lokalplan 0221-12 Ved Bronzevej – en udvidelse af affaldsforbrændingsanlæg, vedtaget i oktober 2004.

Lokalplantillægget udlægger et nyt byggefelt, der muliggør denne bebyggelse, men fastholder samtlige øvrige bestemmelser i Lokalplan 0221-12 Ved Bronzevej – en udvidelse af affaldsforbrændingsanlæg.

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at forslag til Lokalplan 0221-12-01 Ved Bronzevej - udbygning af affaldsforbrændingsanlæg tillæg 01 sendes i offentlighøring i 4 uger,

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

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

Godkendt.

Sagsfremstilling

Planområdet har et areal på ca. 2,3 ha og er beliggende på Bronzevej syd for Ny Esbjergvej i den nordlige del af Kolding By.

Planarbejdet er igangsat på baggrund af en anmodning fra Trekantområdets Varmetransmissionsselskab I/S (TVIS) med henblik på at give mulighed for at etablere en vandakkumuleringstank.

Vandakkumuleringstanken har til formål at øge forsyningssikkerheden af fjernvarme ved fjernvarmekunder, der modtager fjernvarme gennem TVIS' ledningsnet.

Det eksisterende plangrundlag giver mulighed for den ønskede anvendelse og dækker over det eksisterende affaldsforbrændingsanlæg på Bronzevej.

Formålet med lokalplantillægget er derfor at udlægge et nyt byggefelt, der muliggør den mest hensigtsmæssige placering af en akkumuleringstank.

Historik

Plan- og Teknikudvalget vedtog den 3. marts 2026, at der skal udarbejdes Lokalplan 0221-12-01 Ved Bronzevej - udbygning af affaldsforbrændingsanlæg Tillæg 1 til Lokalplan 0221-12.

Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper.

Lokalplanens indhold:

Anvendelse

Forslaget til lokalplantillægget ændrer ikke de eksisterende bestemmelser for anvendelserne indenfor lokalplanområdet. Områdets anvendelse er fortsat reguleret af den gældende Lokalplan 0221-12.

Zonestatus

Planområdet er beliggende i byzone, og forbliver i byzone.

Bebyggelse

Forslaget til lokalplantillægget udlægger et nyt byggefelt F, hvor der kan tillades bebyggelse i op til 32 meters højde. Samtidig er byggefelt A reduceret, således at denne stemmer overens med de faktiske forhold i planområdet.

Øvrige bestemmelser om bebyggelse er fortsat reguleret af den gældende Lokalplan 0221-12.

Trafik og parkering

Forslaget til lokalplantillægget ændrer ikke de eksisterende bestemmelser for trafik og parkering indenfor lokalplanområdet. Områdets trafik og parkeringsforhold er fortsat reguleret af den gældende Lokalplan 0221-12.

Miljøscreening

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

Plankategori

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger i perioden 10. juni 2026 – 8. juli 2026. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- planforslaget vurderes ikke at være særlig omfangsrigt

Endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, medmindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, forventes Plan- og Teknikudvalget at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 13. august 2026.

Bilag

Forslag til Lokalplan 0221-12-01

Miljøscreening 0221-12-01

Punkt 4: Eltekniske anlæg ved Gammel Sandbjerg - baggrund og årsag til anlægsplaceringsønske

25/22759

Resumé

Energinet er undervejs med udbygningen af højspændingsforbindelsen mellem Aarhus og Aabenraa herunder det 150kV-net, som forsyner byerne undervejs på strækningen. Ved Kolding skal der etableres en ny transformerstation, der bl.a. skal forsyne Kolding by.

Plan- og Teknikudvalget godkendte den 7. april 2026 at igangsætte den nødvendige udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for stationsanlæggene men med den bemærkning, at forvaltningen skulle gå i dialog med Energinet om alternative placeringsmuligheder for stationsanlæggene.

Energinet har på den baggrund udarbejdet et notat, som forvaltningen vil fremlægge på mødet.

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Energinets fremsendte notat drøftes,

at udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 0251-81 Ved Gammel Sandbjerg - et område til eltekniske anlæg og Tillæg 17 til Kommuneplan 2025-2036 fortsættes.

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

Drøftet.

Et flertal i udvalget (Tobias Jørgensen, Jan Schjerning, Hamlaoui Bahloul og Oluf Lykke Nielsen) besluttede at fortsætte planlægningen.

Et mindretal (Iben Lehmann Rasmussen, Lars Rosenberg Grodt-Andersen og Gitte Grønbæk) undlod at stemme.

Sagsfremstilling

Energinet er undervejs med udbygningen af højspændingsforbindelsen mellem Aarhus og Aabenraa herunder det 150kV-net, som forsyner byerne undervejs på strækningen. Ved Kolding skal der etableres en ny transformerstation, der bl.a. skal forsyne Kolding by.

I tillæg til Energinets station skal TREFOR etablere et tilsluttende transformeranlæg, som muliggør forbindelsen ind til Kolding by. Begge anlæg skal alene tilsluttes med jordkabler.

Energinet ønsker placeringen ved Gammel Sandbjerg midt mellem Energinets stationer Landerupgård og Andst, da stationen herfra kan forsyne både den eksisterende TREFOR-station i Kolding by, de kommende TREFOR-stationer i Kolding, de større elkunder i byens kommende erhvervsområder mod såvel nord og syd - ved Hedevej og Tandholt – samt de kommende VE-anlæg bl.a. det ved Fløjbjerg. Energinet vægter højt, at et stationsanlæg ved Gammel Sandbjerg kan udbygges inden for stationsarealet og ligger centralt for forbindelser fra de nuværende og kommende kunder.

Både Energinets og TREFORS station er lokalplanpligtig jf. planloven og vil med baggrund i deres samhörighed blive omfattet af samme nye plangrundlag.

Plan- og Teknikudvalget godkendte den 7. april 2026 at igangsætte den nødvendige udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for stationsanlæggene men med den bemærkning, at forvaltningen skulle gå i dialog med Energinet om alternative placeringsmuligheder for stationsanlæggene.

Energinet har på den baggrund udarbejdet et notat, hvori de uddyber placeringsønsket ved Gammel Sandbjerg og udfolder de andre placeringsmuligheder, som de har overvejet som alternativer, herunder en placering i Kolding Kommunes kommende erhvervsområde ved Hedevej. Notatet er vedlagt som bilag.

Energinet konkluderer, at en placering af stationsanlægget på Gammel Sandbjerg er bedst ud fra en samlet betragtning.

Bilag

Energinets notat om Kolding Vest 150 kV station

Punkt 5: Endelig vedtagelse af Lokalplan 0715-36 Ved Hedevej – et erhvervsområde og Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036

26/11810

Resumé

Forslag til Lokalplan 0715-36 Ved Hedevej – et erhvervsområde og Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036 åbner op for, at der kan etableres et nyt erhvervsområde på ca. 147 ha i forlængelse af bydelen Kolding Nord, hvor de eksisterende erhvervsområder – Bramdrup Industripark og Bramdrup Erhvervspark – er ved at være udbyggede.

Med planlægningen inddeles planområdet i delområder, hvor der gives mulighed for placering af erhverv i henholdsvis miljøklasse 2-4 og 4-6, og differerede højder for byggeri, der kan opføres i henholdsvis 15 meter, 20 meter og – i et afgrænset område – op til 45 meters højde (højlagre).

Planforslagene har været fremlagt i offentlig høring. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 190 høringssvar.

Hovedparten af de indkomne høringssvar er imod planlægningens indhold. I høringssvarene behandles navnlig emner som visuel og landskabelig påvirkning fra højt byggeri, herunder skyggevirksomheder, øgede trafik- og trafikikkerhedsmæssige påvirkninger, støj-, lys- og øvrige miljøgener fra erhvervsområdet samt påvirkning af Almind som selvstændig landsby og Almind Hede som rekreativt naturområde.

Forvaltningen vurderer, at der skal ses på tiltag, som kan forbedre fremkommeligheden og trafikikkerheden for bløde trafikanter. Disse tiltag ligger imidlertid uden for planområdet og giver derfor ikke anledning til ændringer i selve planen.

Forvaltningen planlægger at fremlægge forslag til infrastrukturtiltag ved planområdet ved budgetforhandlingerne i efteråret 2026.

Forvaltningen indstiller, at de indkomne høringssvar ikke giver anledning til ændringer i Lokalplan 0715-36 Ved Hedevej – et erhvervsområde og Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036.

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget
Økonomiudvalget
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036 vedtages,

at Lokalplan 0715-36 Ved Hedevej – et erhvervsområde vedtages.

at der udarbejdes ændringsforslag for infrastrukturtiltag til budgetforhandlingerne i efteråret 2026

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

Et flertal i Plan- og Teknikudvalget (Tobias Jørgensen, Jan Schjerning og Gitte Grønbæk) indstiller forslaget til godkendelse.

Et mindretal (Lars Rosenberg Grodt-Andersen og Oluf Lykke Nielsen) stemte imod forslaget pga. muligheden for højlagre.

Et andet mindretal i udvalget (Hamlaoui Bahloul og Iben Lehmann Rasmussen) tog forbehold for deres stemmeafgivelse i Byrådet.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

I løbet af de seneste år er der konstateret stor mangel på attraktive og byggemodne erhvervsgrunde i Kolding kommune. På den baggrund har Kolding Kommune igangsat udarbejdelsen af et plangrundlag for et nyt erhvervsområde i forlængelse af bydelen Kolding Nord.

Planområdet omfatter et areal på ca. 147 ha og afgrænses mod syd af Højvangen og Venusvej, mod øst af Vejlevej, mod vest af Dons Landevej og mod nord af det åbne land (Almind Hede).



Oversigtskort, der viser planområdets placering i forhold til omgivelserne.

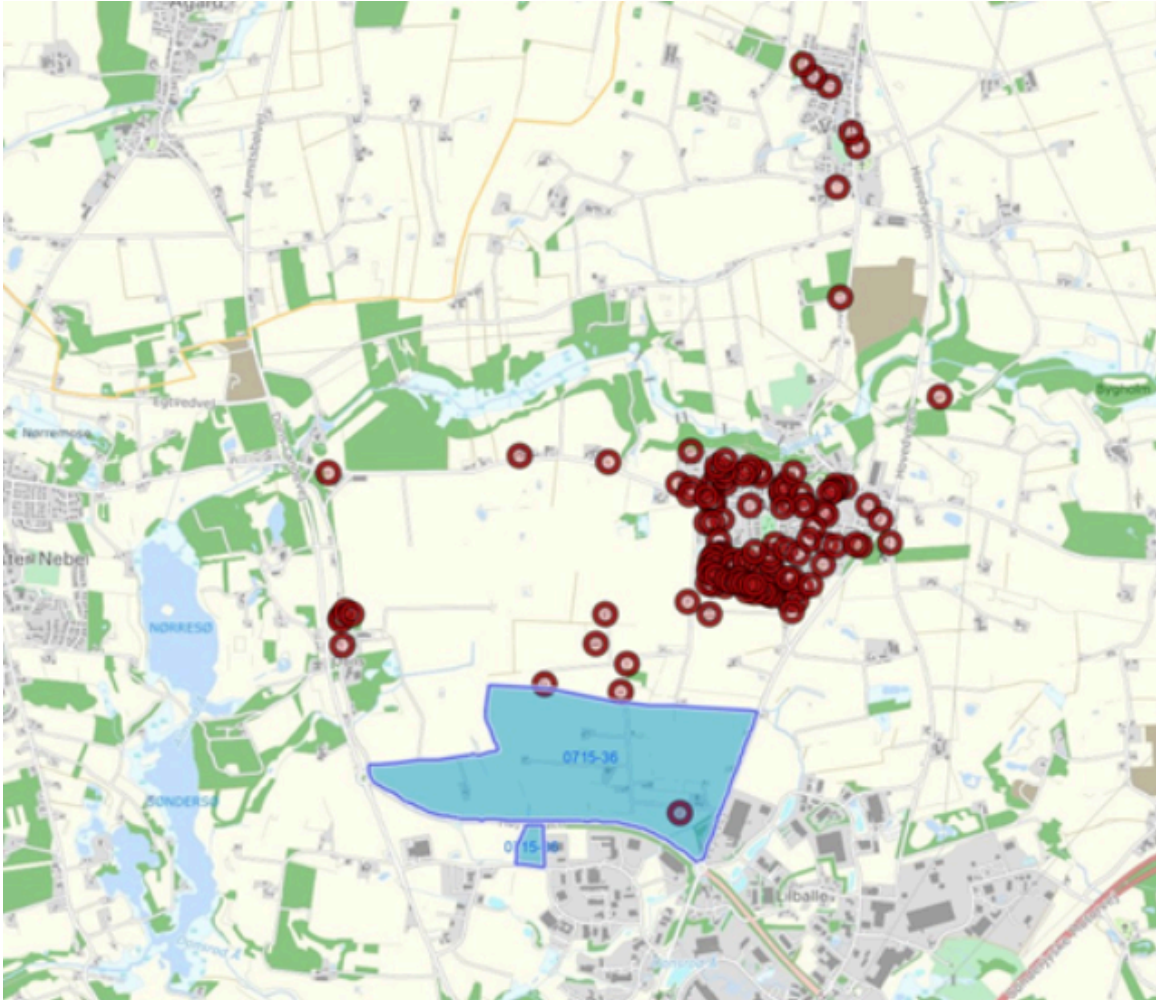


Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanforslag 0715-36 ved Hedevej – et erhvervsområde.

Områdets placering nær det overordnede vejnet, herunder indfaldsvejene til Kolding by samt motorvejene E45 og E20, gør området særligt attraktivt for transport-, logistik- og lagervirksomheder samt andre virksomheder, som forudsætter god adgang til motorvejsnettet. Derfor er formålet med planlægningen at skabe rammer for erhvervsaktiviteter med betydelige arealkrav, højt byggeri og/eller behov for afstand til miljøfølsom anvendelse (boliger).

Ved kommuneplanrevision 2021 blev en del af planområdet udlagt til kontor- og serviceerhverv samt lettere industri i miljøklasse 1-4. Kolding Kommune ser dog i højere grad behov for erhvervsarealer målrettet transport-, logistik- og lagervirksomheder. Planforslagene ændrer derfor arealanvendelsen til erhverv som transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager-, service- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, let og tung industri samt tilknyttet administration, og hæver den tilladte miljøklasse i området til henholdsvis 2-4 og 4-6.

Som led i anvendelsesændringen hæves de maksimale bygningshøjder fra 13 meter til 15 og 20 meter. Centralt i planområdet udlægges to afgrænsede byggefelter, hvor der gives mulighed for byggeri i op til 45 meters højde i form af højlagre.



Høringssvarene er indsendt fra beboere på – og/eller ejere af – ejendomme markeret med rød farve. Der indgår i alt 130 ejendomme, idet der i flere tilfælde er modtaget flere høringssvar fra en eller flere beboere fra samme ejendom.

Alle høringssvar samt skema med indsigelser og forvaltningens vurdering og kommentar til de enkelte høringssvar er vedlagt som bilag.

I det følgende er der foretaget en tematisering af de væsentligste emner, som der er fremkommet bemærkninger til. Høringssvarene gennemgås, hvor der for hvert tema redegøres kort for indholdet samt forvaltningens vurdering, kommentarer og eventuelle anbefalinger.

Højt byggeri

Størstedelen af de indkomne høringssvar udtrykker stor modstand mod byggeri i op til 45 meters højde (højlagre).

I høringssvarene anføres det:

1. At byggeri i op til 45 meters højde vil være markant synligt i det åbne landskab og påvirke oplevelsen af Almind Hede, Almind by og de omkringliggende områder.
2. At højt byggeri vil medføre væsentlig skyggepåvirkning.
3. At placeringen af højt byggeri internt i planområdet er uhensigtsmæssig, idet byggeriet placeres på det højeste punkt i området.
4. At der er alternative placeringer i Kolding kommune, hvor færre borgere, ifølge indsigerne, vurderes at blive påvirket, og hvor arealerne samtidig vurderes bedre placeret i forhold til motorvejsnettet.

Forvaltningens kommentarer:

Kolding har en unik beliggenhed i krydset mellem motorvejene E45 og E20, hvilket gør kommunen særlig attraktiv for virksomheder inden for transport, logistik, lager, produktion og industri. Denne virksomhedstype efterspørger typisk større sammenhængende erhvervsarealer med mulighed for byggeri med store og høje volumener, herunder højlagre, der understøtter effektiv lagerføring og logistik. Lokalplanen muliggør derfor denne type byggeri for at imødekomme den

stigende efterspørgsel fra større nationale og internationale virksomheder. Etablering af højlagre bidrager samtidig til en mere effektiv udnyttelse af kommunens erhvervsarealer.

Ad. 1. Til vurdering af erhvervsområdets landskabelige og visuelle påvirkning er der i miljørapporten anvendt fotos af eksisterende forhold sammenholdt med visualiseringer af de fremtidige forhold.

Miljørapporten viser, at byggeri i op til 45 meters højde vil medføre en væsentlig påvirkning af de nære omgivelser. Beboere i den sydlige del af Almind by samt på Almind Hede vil opleve en ændring af landskabets karakter og den visuelle oplevelse af området.

For de nære omgivelser findes der ikke afværgetiltag inden for planområdet, som kan reducere den visuelle påvirkning væsentligt. Den visuelle påvirkning vurderes derfor at være en uundgåelig konsekvens af lokalplanens mulighed for byggeri i op til 45 meters højde (højlagre).

En mulig afværgende foranstaltning er skovrejsning i form af skovholme på Almind Hede. Baggrunden er, at beplantning, for at have en mærkbar effekt på oplevelsen af byggeri i 45 meters højde, skal placeres tæt på betragtningspunktet – dvs. i forgrunden for beskueren – fremfor i direkte tilknytning til selve byggeriet. Skovrejsning på Almind Hede vil derfor kunne reducere byggeriets visuelle påvirkning, særligt for beboerne i den sydlige del af Almind by. Ved at etablere skovholme, hvor beplantningen og åbne arealer veksler, kan områdets landskabskvaliteter bevares og beplantningen etableres, hvor den har størst afskærmende effekt. Tiltaget ligger imidlertid uden for planområdet og kan derfor ikke sikres med lokalplanen.



Principssnit, der viser beplantnings effekt ved forskellig placering. Virkningen afhænger af de indbyrdes afstande mellem byggeri, betragtningspunkt og beplantning.



Principssnit med forskellige placeringer af beplantning i 20 meters højde og bredde, i landskabet mellem Almind by og højt byggeri.

Ad. 2. På baggrund af de udarbejdede skyggediagrammer vurderes det i miljørapporten, at planerne – trods byggeri i op til 45 meters højde – kun medfører en mindre skyggepåvirkning uden for planområdet. Nærliggende boliger på Almind Hede påvirkes kun omkring vintersolhverv, mens nærliggende virksomheder alene påvirkes i begrænset grad og primært uden for normal arbejdstid.

Ad. 3. Indledningsvis i planprocessen fik forvaltningen udarbejdet en række visualiseringer for at undersøge de landskabelige konsekvenser af forskellige placeringer af højt byggeri inden for planområdet.

Vurderingen var, at en placering i den sydøstlige del af planområdet var mest hensigtsmæssig. Her trækkes det høje byggeri (højlagre) væk fra dallandskabet mod vest og indgår i en eksisterende erhvervsstruktur.

Det er dog ikke muligt at placere højlagrene længere mod Højvangen eller Vejlevej. Baggrunden er, at højlagre typisk etableres sammen med store terminalbygninger på ca. 15–20 meters højde med betydeligt arealomfang. Driften forudsætter desuden, at blandt andet lange lastvognstog (EMS2) skal kunne manøvrere rundt om bygningerne, hvilket kræver store interne færdselsarealer.

Ad. 4. Forvaltningen har i 2022 vurderet forskellige arealer i Kolding kommune i forhold til de trafikale, økonomiske og landskabelige konsekvenser ved placering af større virksomheder med tilhørende højlagre. Vurderingen viste, at Koldings nordlige og sydlige erhvervs- og industriområder – tæt på motorvejsnettet og i tilknytning til eksisterende erhvervsområder udlagt til højt byggeri – er de bedst egnede.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringsforslag eller præciseringer af planerne eller miljørapporten.

Støj-, lys- og miljøgener

En lang række høringssvar er meget bekymrede for de gener, som tung industri og erhverv vil medføre.

I høringssvarene anføres det:

1. At de høje miljøklasser og tilhørende virksomhedstyper vil medføre væsentlige støjgener fra lastbiltrafik, læsse- og losseaktiviteter samt tekniske installationer, og generelt medføre øgede miljøgener, herunder støv, lugt og øvrige påvirkninger af omgivelserne.

2. At øgede trafikmængder og døgnaktivitet vil medføre en vedvarende og mere konstant påvirkning af de omkringliggende boliger og Almind by, herunder i form af lys fra belysning og aktivitet i området.

3. At miljørapporten ikke i tilstrækkelig grad har belyst de reelle støjpåvirkninger og konsekvenser ved det planlagte erhvervsområde.

Forvaltningens kommentarer:

Kolding Kommune oplever stor efterspørgsel efter og mangel på erhvervsarealer til produktions-, transport- og logistikerhverv frem for kontor- og serviceerhverv, som området i dag kan rumme. Derfor giver planlægningen mulighed for erhverv i miljøklasse 2-6 med de der tilhørende virksomhedstyper.

Anvendelsesændringen understøttes af en gennemført erhvervsanalyse, som peger på, at motorvejsnære erhvervsområder i Kolding kommune bør prioriteres til produktions- og logistikerhverv, mens kontor- og serviceerhverv i højere grad bør placeres i bymidten.

Ad. 1. Planlægningen muliggør, at nuværende landbrugsarealer omdannes til by, og det lokale støjbillede vil derfor ændres ved realisering af planerne.

Virksomheder inden for planområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder. Støjgrænserne ved de omkringliggende boliger (støjfølsom anvendelse) er de samme uanset miljøklasse og fastsætter det maksimale støjniveau, som virksomhederne må bidrage med.

En højere miljøklasse betyder derfor ikke, at der må støjes mere ved boligerne, men at der kan etableres virksomhedstyper med et potentielt højere støjniveau ved kilden. Det stiller dermed øgede krav til planlægningen, indretningen af erhvervsområdet, afstand og eventuelle støjafskærmende foranstaltninger, hvis grænseværdierne fortsat skal overholdes ved de omkringliggende boliger.

Derfor er planområdet inddelt efter tilladte miljøklasser (zoner) i overensstemmelse med Miljøministeriets *Håndbog for Miljø og Planlægning*, der angiver vejledende minimumsafstande til miljøfølsom anvendelse som boliger.

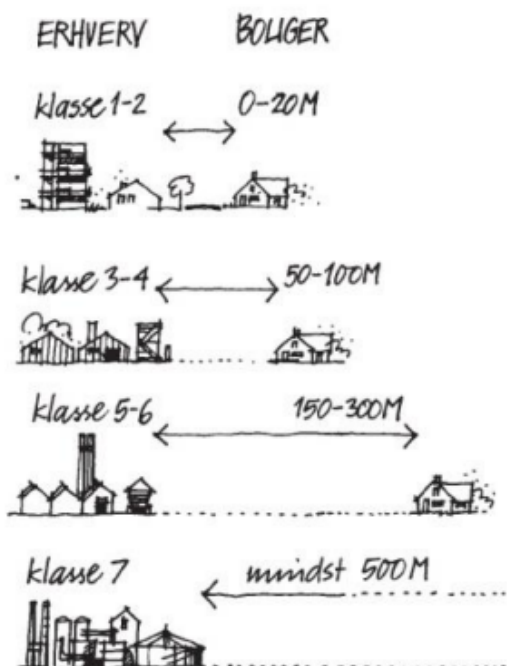
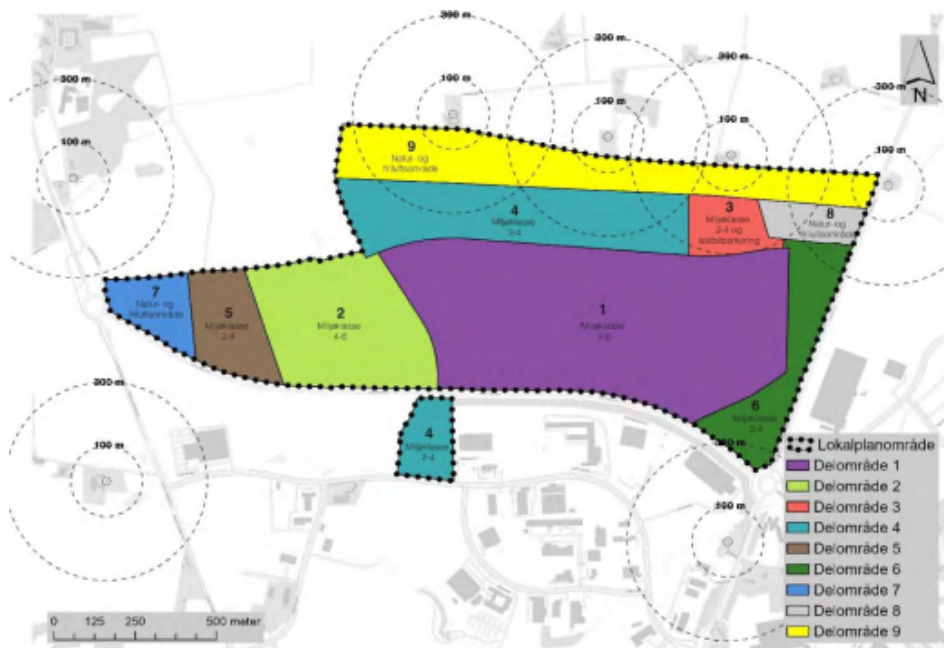


Illustration fra Miljøministeriets *Håndbog for Miljø og Planlægning*, der viser miljøklasser og de vejledende minimumsafstande til miljøfølsom anvendelse som boliger.

Planområdet er disponeret så de mest miljøbelastende delområder 1 og 2 (miljøklasse 4–6) omgives af delområder 3–6 med lavere miljøklasser (miljøklasse 2–4) for at sikre en gradvis overgang til omgivelserne. Langs planområdets nord- og vestlige grænse udlægges natur- og friluftsområder (delområder 7–9) som grønne bufferzoner til Almind Hede, hvilket øger afstanden til de nærmeste boliger.



Kortet viser planområdets delområder samt afstandsradier på henholdsvis 100 meter og 300 meter fra de nærmest beliggende boliger (miljøfølsom anvendelse). Radius på 100 meter angiver den vejledende minimumsafstand til miljøfølsom anvendelse for virksomheder i miljøklasse 4, mens radius på 300 meter angiver den vejledende minimumsafstand for virksomheder i miljøklasse 6. Virksomheder i miljøklasse 5 og 6 tillades kun i planområdets delområde 1 og 2.

Det vurderes i miljørapporten, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes gennem zonerings samt ved lokalplanens mulighed for etablering af lokal støjafskærmning ved støjkluster ved de enkelte industrivirksomheder.

Når støj fra flere kilder, herunder forskellige virksomheder og trafik, forekommer samtidigt, kan den samlede oplevelse af støjbilledet ændres (kumulativ effekt). Derfor kan der lokalt for omboende forekomme moderate ændringer i oplevelsen af støjbelastningen som følge af områdets anvendelsesændring fra landbrug til erhvervsområde.

Regulering af støj, støv, lugt og anden luftforurening sker efter miljøbeskyttelsesloven. Der er ikke i planloven hjemmel til at fastsætte konkrete grænseværdier eller driftsvilkår herfor i en lokalplan.

Ad. 2. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om belysning for at sikre, at belysning ikke fremstår dominerende eller generende i forhold til omgivelserne. Der er særligt taget hensyn til overgangen til det åbne land, hvor lyspåvirkning kan være markant. Lokalplanen tillader derfor ikke belysning over 10 meter over terræn og har krav om minimum af lysforurening. For særligt eksponerede placeringer – eksempelvis nær overgangen til det åbne land – gælder yderligere begrænsninger.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en jordvold i op til 15 meters højde, som vil kunne have en afhjælpende effekt i forhold til at afskærme omgivelserne fra aktiviteterne i erhvervsområdet. Der stilles dog ikke krav om, at jordvolden skal etableres. Baggrunden er, at jordvolden ikke er en forudsætning for planområdets realisering, da eksempelvis støjafskærmning – såfremt det viser sig nødvendigt – håndteres på den enkelte erhvervsgrund og, jf. områdets disponering efter de vejledende minimumsafstande, ikke er nødvendig.

Jordvolden forventes opbygget af overskudsjord fra byggemodningen af erhvervsområdet for at sikre jordbalancen i området. Voldens udstrækning og omfang vil derfor afhænge af byggemodningens hastighed og eventuelle etapeopdeling af områdets realisering.

Ad. 3. De konkrete støjforhold kendes ikke på det nuværende planlægningsstadium, da det samlede omfang af støjpåvirkningen afhænger af, hvilke virksomheder, der etablerer sig i området, samt deres placering, faktiske aktiviteter og drift. En nærmere konkretisering i miljørapporten er derfor ikke mulig.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringsforslag eller præciseringer af planerne eller miljørapporten.

Trafik

Størstedelen af høringssvarene omhandler bekymringer vedrørende øget trafik, tung transport og trafiksikkerhed som følge af planlægningen.

I høringssvarene anføres det:

1. At erhvervsområdet vil have betydelige trafikale konsekvenser og medføre en markant stigning i trafikken på de omkringliggende veje til planområdet samt en væsentlig forøgelse af antallet af tunge køretøjer.

2. At erhvervsområdet og en eventuel lukning af Hedevej vil medføre øget trafik i Almind og Dons by, hvilket vil påvirke fremkommeligheden og trafiksikkerheden for bløde trafikanter.

Forvaltningens kommentar:

Ad. 1. Vurderingen af erhvervsområdets påvirkning sker på baggrund af beregninger og analyser udført i Kolding Kommunes trafikmodel.

På baggrund af trafikberegningerne vurderes det i miljørapporten, at erhvervsområdet vil medføre en markant stigning i trafikken på enkelte strækninger, herunder Vejlevej og Højvungen, mens stigningen på de øvrige vejstrækninger er mere begrænset. Trafikstigningen vil dog hovedsageligt være på strækninger mellem planområdet og motorvejsnettet E45/E20 i retning mod Kolding.

På Vejlevej nord for planområdet mod Almind by viser de gennemførte beregninger, at en realisering af planområdet vil medføre en stigning i årsdøgntrafikken fra ca. 8.700 til ca. 9.000 køretøjer. Beregningerne viser samtidig, at erhvervsområdet ikke forventes at medføre en stigning i den tunge trafik på denne strækning, idet den tunge trafik primært forventes at søge mod motorvejsnettet mod syd.

Miljørapporten peger desuden på en række tiltag, som kan forbedre fremkommeligheden, trafiksikkerheden for bløde trafikanter og reducere de miljømæssige trafikale påvirkninger fra erhvervsområdet. Disse tiltag ligger imidlertid uden for planområdet og kan derfor ikke sikres gennem planerne.

Forvaltningen planlægger at fremlægge forslag til infrastrukturtiltag ved planområdet i forbindelse med den politiske stillingtagen til byggemodning af planområdet, når plangrundlaget er vedtaget.

Ad. 2. En lukning af Hedevej for trafikanter fra Vejlevej og det nye erhvervsområde vil medføre en fredeliggørelse af vejen, idet den fremover kun vil betjene lokal trafik til og fra ejendommene på Almind Hede. Lukningen vil reducere tung trafik på vejen og forhindre, at tung trafik fra det nye erhvervsområde anvender Hedevej som genvej. En lukning af Hedevej er endvidere flere gange fremsat som ønske fra omboende i de dialoger forvaltningen har haft med lokalområdet gennem planprocessen.

Hedevej benyttes rekreativt af mange cyklister og fodgængere. En fredeliggørelse af vejen, kombineret med etablering af en ny stiforbindelse gennem planområdets natur- og friluftsområde fra Vejlevej, vil fortsat sikre passage for cyklister og fodgængere. Det vurderes samlet set at kunne øge trafiksikkerheden og trygheden på strækningen.

Lukningen af Hedevej vil dog også betyde, at adgangen for beboere på Almind Hede til det overordnede vejnet, herunder E45/E20 og Kolding by, i stedet skal ske via Almind by, hvilket vil medføre en vis forøgelse af trafikken på de tilstødende vejstrækninger, herunder Vestergade. Kolding Kommunes trafikmålinger fra 2024 på Hedevej viser en årsdøgntrafik på 25 lastbiler pr. døgn. Det er dog uklart, om lastbilerne har ærinde i området eller blot bruger Hedevej som en smutvej.

For Dons By viser trafikberegningerne i miljørapporten, at en realisering af erhvervsområdet ikke vil medføre en forøgelse af trafikken.

Kolding Kommune følger og overvåger, som en integreret del af Kommunens opgaver, den generelle udvikling i trafikken, herunder trafikken i og omkring planområdet. Trafikudviklingen på det overordnede vejnet, indgår således i Kommunens løbende trafiktællinger og kapacitetsvurderinger med deraf følgende mulige tiltag.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringsforslag eller præciseringer af planerne eller miljørapporten.

Natur

En del af høringssvarene giver udtryk for, at planlægningen vil medføre tab af natur og er uforeneligt med Kommunens fokus på miljø og naturbeskyttelse.

Forvaltningens kommentar:

Som en del af planprocessen er naturværdierne i planområdet kortlagt ved naturundersøgelser, som konkluderer, at planområdet overvejende består af dyrkede marker med begrænsede naturværdier.

På baggrund af de gennemførte naturundersøgelser behandles og vurderes løvfrø, lille vandsalamander, stor vandsalamander og flagermus i miljørapporten. For øvrige arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV samt rødlistede og fredede arter vurderes planområdet ikke at udgøre et egnet yngle- eller rasteområde.

I miljørapporten vurderes det, at den økologiske funktionalitet for de lokale bestande af løvfrø, lille vandsalamander samt dværg- og pipistrelflagermus kan opretholdes på mindst samme niveau som hidtil ved anvendelse af afværgeforanstaltninger.

En realisering af planerne vurderes således ikke at medføre en negativ påvirkning af områdets natur.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringsforslag eller præciseringer af planerne eller miljørapporten.

Afstand

Høringssvarene omhandler især ønsket om at bevare Almind som selvstændig landsby med egen identitet, ro og landsbymiljø.

Det frygtes, at planlægningen vil ændre områdets karakter, og at etablering af et større erhvervsområde vil reducere afstanden til Kolding by og medføre en udvikling i retning af forstadslignende forhold med udviskning af grænsen mellem by og land. Der efterlyses derfor en tydeligere adskillelse mellem Almind by og støjende erhverv.

Forvaltningens kommentar:

Området ved Hedevej har siden 2005 været udpeget til nyt byudviklingsområde (erhverv) i kommuneplanen som led i den overordnede arealplanlægning. Udpegningen er sket på baggrund af en samlet vurdering af bl.a. infrastruktur, eksisterende anvendelser og planmæssige sammenhænge. Der er i den forbindelse lagt vægt på at placere erhvervsudvikling i tilknytning til det overordnede vejnet og eksisterende erhvervsområder.

I miljørapporten vurderes det, at beboere i den sydlige del af Almind by samt på Almind Hede vil opleve en ændring af landskabets karakter og den visuelle oplevelse af området. Der vil dermed kunne opstå en visuel sammenhæng mellem Almind by og Koldings by- og erhvervsområder.

Planlægningen vil muliggøre, at nuværende landbrugsarealer omdannes til by. Der vil fortsat være en fysisk adskillelse på minimum 800 meter mellem Almind by og erhvervsarealerne i planområdet.

Planområdet er disponeret, så de mest miljøbelastende erhvervsarealer placeres centralt og nærmest de eksisterende erhvervsområder, omgivet af erhvervsarealer med lavere miljøklasser samt grønne arealer, der fungerer som overgang og buffer mod omgivelserne, herunder Almind Hede og Almind by.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringsforslag eller præciseringer af planerne eller miljørapporten.

Opsamling

Samlet set opfordrer indsigerne Byrådet til at afvise eller revidere planforslagene væsentligt af hensyn til bevarelsen af Almind Hede som et rekreativt naturområde samt Almind by som selvstændig landsby med egen identitet.

Indsigerne fremhæver, at Almind er en landsby i positiv udvikling med et stærkt fællesskab, aktivt foreningsliv og centrale lokale institutioner som skole, Brugs og idrætsforening. Hvis erhvervsområdet realiseres, vurderer indsigerne, at landsbyens sammenhængskraft, bosætning og ejendomsværdier vil blive påvirket negativt.

Miljøvurdering

Som et grundlag for beslutningen om at fremlægge planerne er der udarbejdet en miljørapport. Rapporten indeholder beskrivelser og vurderinger af de mulige væsentlige miljøpåvirkninger, som vil kunne forekomme som følge af planernes realisering:

I rapporten behandles følgende miljømærker:

- Trafik
- Støj
- Landskab
- Skygge
- Overfladevand og grundvand

- Natur

Miljørapporten fremgår af bilag. Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til kommuneplantillægget og lokalplanen.

Miljørapporten konkluderer, at en realisering af planerne vil medføre miljøpåvirkninger inden for trafik, støj og landskab. For de øvrige miljøemner – skygge, overfladevand, grundvand og natur – vurderes påvirkningen at være mindre eller ubetydelig.

Miljøemne	Påvirkningsgrad	
Trafik	Moderat påvirkning af trafikafviklingen og trafiksikkerheden i nærområdet.	
Støj	Moderat kumulativ støjpåvirkning	
Landskab	Væsentlig visuelpåvirkning ved byggeri i op til 45 meters højde	
Skygge	Mindre skyggepåvirkning af omgivelserne	
Vand	Overfladevand	Ingen tilstandsforringelse, risiko for manglende målopfyldelse eller hindringer for opnåelse af god økologisk eller kemisk tilstand i Donsråd Å eller de øvrige modtager-vandområder
	Grundvand	Ingen forringelse af den kemiske tilstand af de målsatte grundvandsforekomster og ingen ændring af den kvantitative tilstand af de målsatte grundvandsforekomster
Natur	Natura 2000	Ingen påvirkning på udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område nr. 112 "Lillebælt", og uden hindring af opfyldelse af bevaringsmålsætninger, og uden skadelig virkning på Natura 2000-områdets integritet
	Bilag IV-, rødliste- og fredede arter	Det vurderes, at den samlede økologiske funktionalitet for de lokale bestande af lille vandsalamander, løvfrø, pipistrel-, dværg- og brunflagermus vil kunne opretholdes på mindst samme niveau som hidtil ved brug af afværgeforanstaltninger og kompenserende tiltag

Skematisk oversigt over behandlede miljøemner og opsamling på den vurderede påvirkningsgrad af det enkelte miljøemne.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget skal myndigheden inddrage miljørapporten samt resultaterne af høring af andre myndigheder og offentligheden. Der er derfor udarbejdet et udkast til den sammenfattende redegørelse, der fremgår af bilag.

På baggrund af den politiske behandling af sagen færdiggøres den sammenfattende redegørelse.

Overtagelse af ejendommen

Private lodsejere inden for planområdet kan inden 4 år forlange deres ejendomme overtaget af Kommunen, jf. planlovens § 47a, da ejerne ikke har underskrevet en frafaldserklæring.

Plankategori

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

Ophæng til politikker, strategier m.m.

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg understøtter det politiske arbejdsgrundlag for 2026–2029 (Sammen om Kolding) og målsætningen om, at Kolding Kommune skal være Syddanmarks stærkeste erhvervs Kommune. Planlægningen bidrager konkret til at sikre velbeliggende og attraktive erhvervsarealer i nærhed til motorvejsnettet E45/E20, som er afgørende for virksomheder inden for blandt andet logistik og produktion.

Plangrundlaget understøtter ambitionen om at ”sikre attraktive, grønne og moderne erhvervsområder, der matcher fremtidens klima- og arbejdskrav med særlig fokus på vores styrkepositioner fx it, logistik, energi og som Produktionsdanmark”.

Samtidig bidrager planlægningen til at skabe grundlag for vækst, arbejdspladser og rekruttering af fremtidens arbejdskraft. Ved udlæg af et nyt erhvervsområde med god beliggenhed styrkes kommunens muligheder for at tiltrække og fastholde virksomheder og medarbejdere, hvilket er centralt for både erhvervsudviklingen og den samlede beskæftigelsesindsats.

Samlet set understøtter lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg kommunens strategiske målsætning om at skabe gode vækstvilkår for virksomheder og fastholde Kolding som en konkurrencedygtig og udviklingsorienteret erhvervskommune.

Bilag

Hedevej_indkomnehøringssvar_1 til 190

Forslag til Kommuneplantillæg 9 Ved Hedevej

Lokalplanforslag 0715-36 Ved Hedevej - et erhvervsområde

Miljørapport - Kommuneplantillæg 9 og Lokalplan 0715-36 Ved Hedevej

Udkast - Sammenfattende redegørelse

Skematisk oversigt over høringssvar - Hedevej

Punkt 6: Landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2026 tildeling af støtte til bygningsfornyelse

25/24915

Resumé

By- og Fællesforvaltningen har fra den 8. april 2026 til den 6. maj 2026 annonceret om muligheden for at få tildelt Landsbybygnings- og byfornyelsesstøtte til bygningsfornyelse i form af støtte til udvendig istandsættelse af bevaringsværdige og ældre bygninger eller nedrivning af faldefærdige bygninger.

Fristen for indsendelse af ansøgninger var fastsat til den 6. maj 2026. Der indkom 24 ansøgninger inden ansøgningsfristens udløb.

By- og Fællesforvaltningen foreslår, at 16 ansøgninger imødekommes med del af puljerne Landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2026.

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

1) at der meddeles tilsagn om støtte til bygningsfornyelse til ejendommene:

Adresse	Beløb
Gl. Bjært 10, 6091 Bjert	197.032 kr.
Hundborgvej 44, 6092 Sønder Stenderup	48.923 kr.
Hyrdestræde 4, 6000 Kolding	83.388 kr.
Låsbygade 2, 6000 Kolding	42.942 kr.
Låsbygade 39, 6000 Kolding	25.395 kr.
Mengvej 71, 6070 Christiansfeld	178.220 kr.
Museumsgade 7, 6070 Christiansfeld	105.697 kr.
Mørkholtvej 18, 6092 Sønder Stenderup	36.161 kr.
Ryttervej 1, 6070 Christiansfeld	167.351 kr.
Sjølund Gade 13, 6093 Sjølund	216.931 kr.
Stejlbjergvej 33-35, 6000 Kolding	429.491 kr.
Stihaven 2, 6092 Sønder Stenderup	48.313 kr.
Sønderbyvej 16, 6091 Bjert	46.579 kr.
Toldbakken 14, 6094 Hejls	101.563 kr.
Vamdrupgårdsvej 3, 6580 Vamdrup	227.213 kr.
Østerskovvej 7, 6000 Kolding	272.653 kr.

2) at der meddeles afslag til følgende ejendomme:

Drejensvej 20, 6000 Kolding
Ejlervvej 14, 6000 Kolding
Fynsvej 93, 6000 Kolding

Haderslevvej 57, 6000 Kolding
Klostergade 7a, 6000 Kolding
Kokær Søndervej 1, 6070 Christiansfeld
Tøndervej 3, 6000 Kolding
Ålykkegade 1, 6000 Kolding

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

Godkendt.

Sagsfremstilling

Plan- og Teknikudvalget vedtog den 7. april 2026 følgende kriterier for tildeling af landsbybygnings- og byfornyelsesstøtte 2026:

- Bygningens bevaringsmæssige værdi samt projektets karakter i forhold til at bevare eller styrke bygningens bevaringsværdier
- Projektets gevinst for bygningens nærmiljø og projektets sammenhæng med en eventuel beliggenhed i kulturhistorisk miljø
- Projektets arkitektoniske forbedring af bygningens facadeudtryk, så projektet bliver en visuel gevinst/forskønnelse af helheden
- Projektets betydning for bygningens energiforbrug
- Bekæmpelse af fysisk fare og sundhedsfare i bygninger, bl.a. i form af skimmelsvamp og risiko for nedstyrtning af bygning

Kriterierne er formuleret ud fra Kolding Kommunes Arkitekturpolitik og Byfornyelsesloven.

Uddybende bemærkninger til kriterierne kan læses i bilag 1.

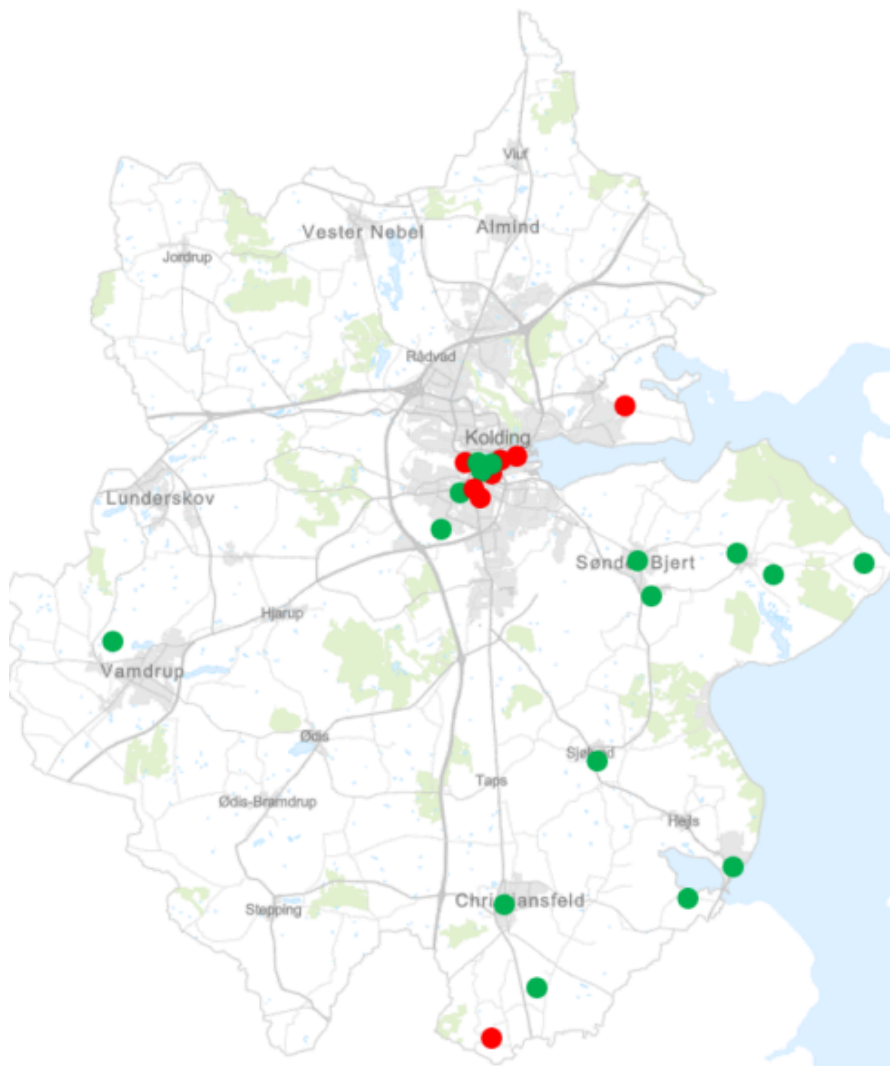
På mødet den 7. april 2026 besluttede Plan- og Teknikudvalget, at årets støttemidler skulle fordeles i 3 dele: Landsbybygningsfornyelsesstøtte på 1.291.000 kr., støtte til Unesco-verdensarvsområdet i Christiansfeld på 600.000 kr. og en Byfornyelsespulje 2026 på 523.000 kr. Hertil kom samlet 300.000 kr. til nedrivningsstøtte til bygninger i by og på land.

Landsbybygningsfornyelse er målrettet ejendomme beliggende i det åbne land eller i byer med indtil 4.000 indbyggere. Byfornyelsespuljen kan tildeles alle ejendomme, men målrettes ejendomme beliggende i byer med mere end 4.000 indbyggere, dvs. Kolding og Vamdrup.

Forvaltningen har fra den 8. april 2026 til den 6. maj 2026 informeret og annonceret om muligheden for at få tildelt Landsbybygnings- og byfornyelsesstøtte til udvendig istandsættelse af bevaringsværdige og ældre bygninger eller nedrivning af faldefærdige bygninger.

Fristen for indsendelse af ansøgninger/forslag var fastsat til den 6. maj 2026. Der er indkommet 24 ansøgninger inden ansøgningsfristens udløb. Heraf vedrører en ansøgning et forsamlingshus og to ansøgninger foreningshuse. Hidtil har ingen i år søgt om nedrivningsstøtte.

Der er søgt om støtte til byggearbejder med samlet værdi på i alt 12.487.145 kr.

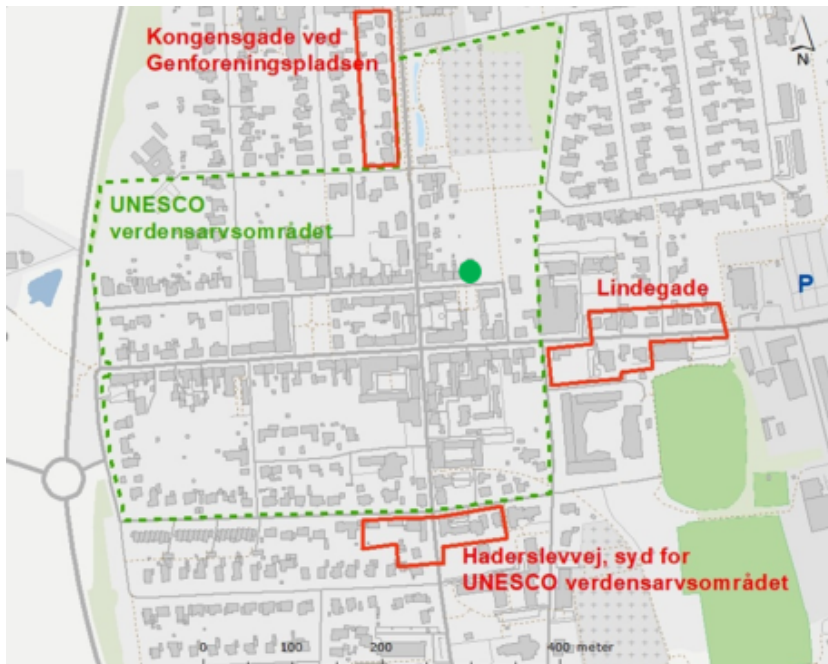


Ansøgere til årets støttepuljer. Forvaltningen foreslår støttetilsagn til de ejendomme markeret med grønne prikker og afslag til de ejendomme markeret med røde prikker.

Fokusområde Christiansfeld

Forvaltningen tog igen i år direkte kontakt til ejerne af ejendomme i Unesco-verdensarvsområdet og ved indfaldsvejene lige uden for verdensarvsområdet.

Der er indkom 1 ansøgning fra fokusområde Christiansfeld. Det indstilles, at den imødekommes med støtte på 105.697 kr. Der er dermed et restbeløb på 494.303 kr. fra fokusområde Christiansfeld.



Byfornyelsesinitiativer i – og langs indfaldsvejene til – verdensarvsområdet. Ejendommen, der indstilles støtte, er markeret med grøn prik.

Forvaltningen foreslår, at restbeløbet tillægges landsbybygningsfornyelsesstøtten, da de to puljer har samme refusionsvilkår, samt at en mindre del tillægges byfornyelse, dog med den opmærksomhed, at en mindre del af beløbet (= de statslige midler) ikke kan tildeles. Denne andel på ca. 164.700 kr. foreslås overført til næste års pulje.

Landsbybygningsfornyelsesstøtte

Forvaltningen annoncerede puljen i kommunens landsbysamarbejde.

Der er indkommet 12 ansøgninger. Forvaltningen foreslår, at 11 tildeles støtte.

Forvaltningens forslag tildeler 1.527.639 kr. til ejendomme i landsbyer og det åbne land.

Det er 249.939 kr. mere end afsat ved kriterievedtagelsen. Dette er muligt, hvis der disponeres med restbeløbet fra fokusområdet i Christiansfeld.

Byfornyelse 2025

Der er indkommet 11 ansøgninger.

Forvaltningen foreslår, at der tildeles støtte til 4 ejendomme.

Forvaltningens forslag tildeler 583.115 kr. til byfornyelse. Det er 59.615 kr. mere end afsat ved kriterievedtagelsen. Dette er muligt, hvis der disponeres med restbeløbet fra fokusområdet i Christiansfeld.

Kommunens budget til landsbybygningsfornyelsesstøtte og byfornyelse 2026

På Kolding Kommunes budget for 2026 er der afsat 1.500.000 kr. til byfornyelse, nedrivningsstøtte og udgifter til bekæmpelse af fugt og skimmelsvamp. I alt er i år reserveret 370.000 kr. til nedrivningsstøtte og til afholdelse af udgifter i forbindelse med skimmelsvampebekæmpelse i boliger.

Fra staten er modtaget en ramme til landsbyfornyelse på 1.284.584 kr. Beløbet skal kommunalt medfinansieres med 40% inden for det af Byrådet afsatte budget til byfornyelse.

Alt i alt bliver der et samlet budget på 2.414.500 kr. til brug for landsbybygningsfornyelsesstøtte og Byfornyelse 2026.

Kilder til støttemidler	Beløb i kr.
Budget 2026, Kolding Kommune	1.500.000
Statslig landsbyfornyelsesramme fra Social- og Boligstyrelsen	1.284.584

Kilder til støttemidler	Beløb i kr.
Samlet	2.414.500

Dermed kunne der annonceres følgende støttepuljer – med fradrag af nedrivningsstøttemidler:

- Landsbybyggningsfornyelsesstøtte på 1.291.000 kr.
- Støtte til UNESCO verdensarvsområdet i Christiansfeld på 600.000 kr.
- Byfornyelsespulje 2026 på 523.500 kr.

Tildeling af støtte

Forvaltningens forslag til fordeling af støtte er baseret på de fastsatte tildelingskriterier.

De enkelte projekter og deres dele er vurderet nøje i forhold til de søgte byggearbejders betydning for bygningernes bevaring, deres betydning for det nære byggede miljø og deres sammenhæng med bygningernes bevaringsmæssige værdi. Endelig er vurderet, hvor der opnås mest værdi for pengene.

Vurderingerne af de enkelte ejendomme fremgår med bevaringsmæssig værdi, planlagte byggearbejder, bemærkninger og foreslået støttebeløb i bilag 2.

Afslag på støtteansøgning

Forvaltningen foreslår, at 8 ansøgninger gives afslag på støtte:

Til ejendommen Drejensvej 20, Kolding (opført 1908) er ansøgt om tilskud til udskiftning af ejendommens røde vingetegltag til et nyt rødt vingetegltag med fast undertag. Hertil er ansøgt om tilskud til efterisolering i tagfladen og enkelte nye døre og vinduer.

Da puljen Byfornyelse 2026 er begrænset foreslås at prioritere arbejder på mere synligt beliggende og lokalt betydende ejendomme.

Til ejendommen Ejlersvej 14, Kolding (opført 1912) er ansøgt om tilskud til udskiftning af ejendommens ældre eternittag til et naturskifertag. Hertil er ansøgt om tilskud til efterisolering i tagfladen, tagrender og nedløb i zink, ovenlysvinduer samt nye trædøre og -vinduer med lavenergiruder.

Da puljen Byfornyelse 2026 er begrænset foreslås at prioritere støtte til arbejder på andre ejendomme.

Til ejendommen Fynsvej 93, Kolding (opført 1914) er ansøgt om tilskud til facaderenovering med baggrund i en fugt- og skimmelsvampeproblematik. Der er ansøgt til både indvendige og udvendige arbejder. Teknisk ønskes anvendt metoder, som forvaltningen på baggrund af erfaringer ikke fagligt kan tilsluttes sig. Indvendige byggearbejde støttes af princip ikke, da de ikke direkte kommer andre end beboerne til gavn og ikke påvirker bygningens bevaringsmæssige værdi.

Da puljen Byfornyelse 2026 er begrænset foreslås at prioritere støtte til synlige arbejder på mere lokalt betydende ejendomme.

Til ejendommen Haderslevvej 57, Kolding (opført 1920) er ansøgt om tilskud til udskiftning af ejendommens ældre eternittag til et naturskifertag. Hertil er ansøgt om tilskud til nye ovenlysvinduer.

Da puljen Byfornyelse 2026 er begrænset foreslås at prioritere støtte til arbejder på andre ejendomme.

Til ejendommen Klostergade 7a, Kolding (opført 1928 og gennemrenoveret 1989) er ansøgt om tilskud til facaderenovering og udsmykning af ejendommen. Ejendommen er en del af AL Passagen. Den fremtræder så ombygget (anno 1989), at den ikke er bevaringsregistreret. De ansøgte arbejder understøtter ikke ejendommens oprindelig udtryk fra 1928 eller den arkitektur, som ejendommen fik ved ombygningen i 1989. De ansøgte byggearbejder opfylder dermed ikke puljens kriterier: at bygningens bevaringsmæssige værdi samt projektets karakter bevarer eller styrker bygningens bevaringsværdier eller bygningens nærmiljø og projektets sammenhæng med en beliggenhed i kulturhistorisk miljø.

Da puljen Byfornyelse 2026 er begrænset foreslås at prioritere støtte til arbejder på andre ejendomme.

Til stuehuset på ejendommen Kokær Søndervej 1, 6070 Christiansfeld (opført 1852) er ansøgt om støtte til stråtagsarbejder og udskiftning af flere vinduer, der dog ikke er nærmere beskrevet. Den samlede ansøgte byggesum er

49.500 kr., hvilket er lavere end de i kriterierne fastsatte minimum 100.000 kr. Forvaltningen har været i dialog med ansøger om ansøgningens indhold og omfang, men ejer ønsker at udskyde en tilretning af ansøgningen og eventuel udvidelse af byggearbejdernes omfang til et senere års pulje. Det foreslås, derfor at prioritere støtte til arbejder på andre ejendomme.

Til ejendommen Tøndervej 1, Kolding (opført 1896) er ansøgt om tilskud til diverse vedligehold på facader og tagudhæng. Der er dog ikke medsendt tilbud på alle de ansøgte arbejder jf. puljekriterierne.

Til ejendommen Ålykkegade 1, Kolding (opført 1900) er ansøgt om tilskud til udskiftning af ejendommens oprindelige naturskifertag til et nyt naturskifertag. Hertil er ansøgt om tilskud til ovenlysvinduer.

Da puljen Byfornyelse 2026 er begrænset foreslås at prioritere støtte til arbejder på andre ejendomme.

Nedrivning af faldefærdige huse

Der er ikke modtaget nogen ansøgninger om støtte til nedrivning i ansøgningsperioden. Der kan tildeles en ejendom maks. 50.000 kr. og maks. 50 % af omkostningerne til nedrivning.

Plan og Teknik bemyndigede den 7. april 2026 forvaltningen til at behandle og administrere nedrivningspuljen, da nedrivningsemner også fremkommer uden for den ordinære ansøgningsperiode. Hvis ikke hele det reserverede beløb på 300.000 kr. bliver søgt, vil eventuelle tiloversblevne midler efter den 31. december 2026 blive overført til næste års pulje.

Beløbsstørrelse, tinglysning og dokumentation

På alle ejendomme, der modtager støtte større end ca. 50.000 kr., tinglyses en deklaration på ejendommen om hel eller delvis tilbagebetaling af støtten, hvis ejendommen inden for et åremål på 5 år til 20 år afhændes og opnår større salgsværdi på grund af forbedringen. Tilbagebetalingsdeklarationen er indført for at sikre, at der ikke sker spekulation i modtagelse af tilskud.

Tilbagebetalingsdeklarationen tinglyses med en løbetid på mindst 5 år for ejendomme, der har modtaget indtil 500.000 kr. For hver 100.000 kr. herudover tillægges løbetiden 1 år.

Tinglysningen foretages i henhold til Plan- og Boligudvalgets beslutning vedtaget den 8. februar 2016. I støttebeløb, som er foreslået ovenfor, til de enkelte ejendomme, er der indregnet mulige udgifter til tinglysning (1.900 kr. pr. ejendom).

Tildeling af de foreslåede støttebeløb forudsætter, at der ved et byggeris færdigmelding fremsendes dokumentation for afholdte udgifter.

Bilag

Bilag 1 Uddybende bemærkninger til støttekriterierne

Bilag 2 Oversigt over ansøgninger til Byfornyelse 2026_05.06.2026

Punkt 7: Godkendelse af skema C Alfabo afdeling 108 Lindehaven

26/11029

Resumé

Alfabo er færdig med deres renoveringsprojekt i afdeling 108 Lindehaven og har sendt byggeregnskabet, skema C, til kommunens godkendelse. Byggeregnskabet viser en overskridelse på knap 8 mio. kr. i forhold til den godkendte sum ved skema B.

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget
Økonomiudvalget
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at skema C med en samlet anskaffelsestotal på 120,11 mio. kr. godkendes,

at der ydes kommunal garanti for den del af det støttede realkreditlån på 93.239.000 kr. der har sikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Landsbyggefonden godtgør halvdelen af kommunens garanti.

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 22. november 2022 renoveringsprojektet i afdelingen. Der blev godkendt en samlet anlægsudgift på 112,17 mio. kr. hvor de støttede arbejder udgjorde 88,99 mio.kr. og de ustøttede arbejder udgjorde 23,18 mio.kr.

Foruden renoveringen blev et tidligere erhvervslejemål ombygget til to familieboliger, som er afsluttet og ikke indeholdt i renoveringsprojektet.

Byggeregnskabet, skema C, viser en samlet overskridelse af den godkendte skema B sum på 7,93 mio.kr., hvor 4,25 mio.kr. relaterer sig til overskridelse på de støttede arbejder og 3,69 mio.kr. til de ustøttede arbejder.

Alfabo beskriver, at overskridelsen skyldes kontrakter, der er blevet indeksreguleret, ekstra arbejder, øgede byggelånsrenter samt øgede udgifter til genhusning.

Landsbyggefonden har givet tilsagn om at øge støtten til de støttede arbejder, svarende til de 4,25 mio. kr., som derved finansieres ved yderligere låneoptag af støttede lån. Derved øges den kommunale garanti i forhold til det der er godkendt ved skema B. Foruden støttede lån indgår egentrækning, fællespuljetilskud, henlæggelser og fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til selskabets dispositionsfond.

Det er staten, der garanterer for de støttede lån, men kommunen stiller regaranti over for staten for den del af lånet der ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Af den kommunale regaranti vil Landsbyggefonden godtgøre halvdelen af kommunens garanti.

De resterende 3,69 mio.kr. finansieres ved brug af opsavede midler på reguleringskontoren, som Alfabo beder om lov til at bruge til projektet. Da der ikke sker forøget låneoptag af de ustøttede lån, er de kommunale garantier de samme som godkendt ved skema B.

Der er ved skema A godkendt husleje: 815,43 kr. m²/ år svarende til en stigning på 38 kr. pr. m², som fastholdes ved skema C.

Bemærkninger fra Koncernøkonomi

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 8: Anmodning om tilladelse til indhegnet event på Akseltorv

26/12208

Resumé

La Ville Café og Brasserie afholder den 22. august 2026 eventet ”En aften i Paris på Akseltorv” på Akseltorv i Kolding. Restauranten ønsker i den forbindelse tilladelse til at opsætte hegn omkring eventpladsen.

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at udvalget drøfter og tager stilling til anmodningen om tilladelse til indhegning af eventplads på Akseltorv.

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

Drøftet.

Plan- og Teknikudvalget besluttede at bakke op om projektet uden indhegning.

Sagsfremstilling

La Ville Café og Brasserie på Akseltorv i Kolding afholder den 22. august 2026 eventen ”En aften i Paris på Akseltorv”.

Arrangørerne vil denne lørdag fra kl. 12.00 til 24.00 omdanne Akseltorv til en plads i Paris for en aften med lyskæder, stjernehimmel, franske madboder, live jazzband og fransk vinyl dj. Pladsen pakkes ind i franske bannere og flag, og La Ville står for baren og maden.

Eventet er gratis, men arrangøren ønsker at indhegne eventpladsen med et cykelhegn med to ind- og udgange.

Byrådet har senest i januar 2024 drøftet et ønske fra en anden arrangør om at afholde et arrangement på Akseltorv, hvor eventområdet blev afspærret med hegn, og hvor deltagerne skulle købe billet for at komme ind bag indhegningen.

I den forbindelse var By- og Fællesforvaltningen i dialog med arrangøren, de øvrige aktører på Akseltorv og Restauratørforeningen om det pågældende event og om mulige andre scenarier for afholdelse.

Det fremgik af dialogen med aktørerne og Restauratørforeningen, at der var enighed om, at en placering af det pågældende arrangement i Borchs Gård ville være en foretrukket placering. Arrangementet ville på den måde bidrage til at skabe liv i bymidten samtidig med, at spisende gæster hos Akseltorvs øvrige spisesteder ikke blev forstyrret af arrangementet og indhegningen.

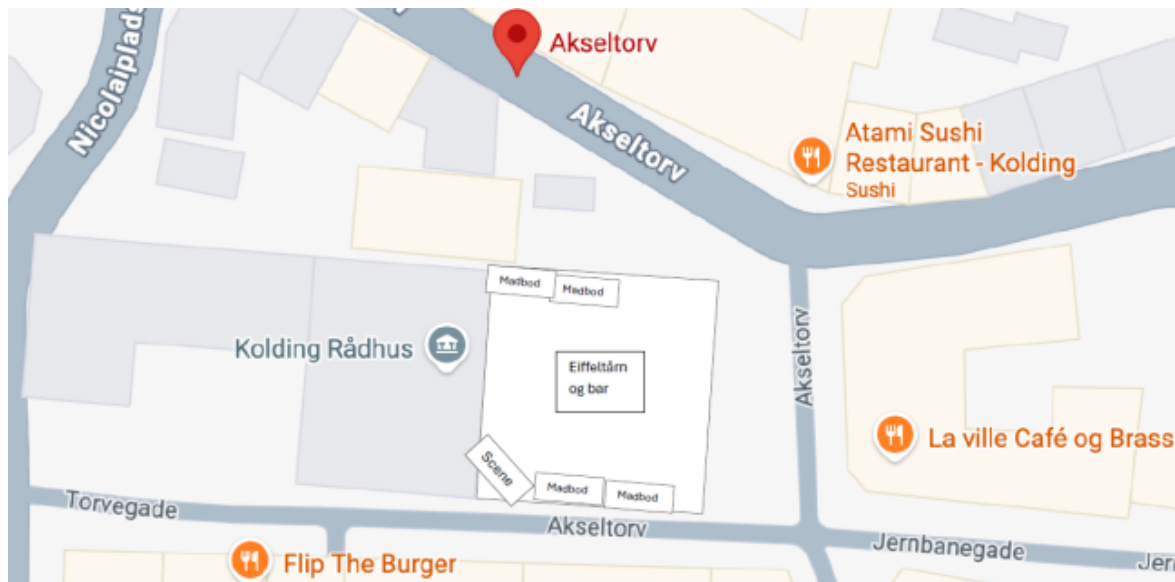
Byrådet besluttede på den baggrund at henvise arrangementet til Borchs Gård og hævdede samtidig i en tre-årig periode det mulige antal af store arrangementer i Borchs Gård fra fem til ti om året.

I oktober 2024 evaluerede udvalget Plan og Teknik, og efterfølgende Byrådet, brugen af Borchs Gård til events. Det blev besluttet, at forvaltningen senest i september 2026 skal fremlægge endnu en evaluering af brugen af Borchs Gård med henblik på, at Plan- og Teknikudvalget træffer beslutning om antal eventdage fra 2027 og frem.

”En aften i Paris på Akseltorv”

Arrangørerne bag ”En aften i Paris på Akseltorv” fremhæver, at deres arrangement har til formål at skabe liv i bymidten, at der vil være gratis adgang til borde og stole bag indhegningen, og at en siddeplads ikke kræver, at der købes mad og drikke hos La Ville Café og Brasserie. De ønsker at indhegne eventpladsen af hensyn til sikkerhed og muligheden for at kontrollere, at spisende gæster ikke medtager bestik og service, når de forlader pladsen.

Arealet, der ønskes indhegnet, kan ses som det hvide areal i nedenstående tegning:



Såfremt udvalget ikke giver tilladelse til indhegningen, vil La Ville Café og Brasserie afholde eventet som et åbent arrangement uden hegn.

Punkt 9: Endelige status på høring vedrørende det nye busnet

26/422

Resumé

By- og Fællesforvaltningen har gennemgået de indkomne høringssvar vedrørende det nye busnet og forelægger en samlet faglig vurdering af de væsentligste temaer og forslag til tilpasninger.

Sagen er opfølgning på beslutning i Plan og Teknikudvalget 27. januar 2026 om at gennemføre konkrete justeringer af busnettet og på den gennemførte offentlige høring, hvor borgere og øvrige interessenter har kunnet indsende bemærkninger frem til 31. marts 2026.

Forvaltningen anbefaler, at allerede besluttede tilpasninger fastholdes, at en række konkrete drifts- og stoppestedjusteringer søges gennemført ved førstkommende køreplansskifte, og at øvrige forslag indgår i et videre analysearbejde frem mod køreplansskift i juni 2027.

Tilføjelse til resumé

På Plan- og Teknikudvalgets møde den 5. maj 2026 blev 1., 2., 6. og 7. ”at” godkendt, mens behandlingen af 3., 4. og 5. ”at” blev udsat til dette møde.

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

1. at allerede politisk besluttede ændringer på mødet den 3. marts 2026 fastholdes.
2. at By- og Fællesforvaltningens faglige prioritering af de indkomne høringssvar tages til efterretning.
3. at forvaltningen i samarbejde med Sydtrafik arbejder videre med de højest prioriterede drifts- og stoppestedjusteringer med henblik på implementering snares muligt.
4. at øvrige forslag, som kræver nærmere analyse af passagergrundlag, konsekvenser for busnettet og økonomi, indgår i det videre arbejde frem mod køreplansskiftet i juni 2027.
5. at eventuelle økonomiske konsekvenser af forslag, der anbefales gennemført, forelægges særskilt til politisk behandling.
6. at der indsættes Flexrute som supplement på Rute 255 samt der er indsættes en ekstra afgang fra køreplansskiftet den 28. juni 2026.
7. at bybuslinje 4 udvides til at betjene Bomhusvej og midlertidigt betjene Vonsildvej fra køreplansskiftet den 28. juni 2026.

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 05-05-2026

1., 2., 6. og 7. ”at” godkendt.

Udvalget besluttede, grundet de mange hørings svar og sagens kompleksitet, at udsætte beslutningen om øvrige tiltag og ændring af bybusplanen (3., 4. og 5. ”at”) til udvalgets møde i juni 2026.

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

3. ”at” godkendt.

4. og 5. ”at” udsættes.

Sagsfremstilling

Kolding Kommune idriftsatte et nyt busnet og dermed nye køreplaner for den kollektive trafik den 14. december 2025.

I januar 2026 blev det politisk besluttet, at en række konkrete justeringer af det nye busnet skulle gennemføres hurtigst muligt, og at der samtidig skulle gennemføres en høring af det nye busnet. Høringen blev gennemført via høringsportalen på Kommunens hjemmeside med mulighed for at indsende bemærkninger frem til 31. marts 2026.

By- og Fællesforvaltningen har efter høringsfristens udløb gennemgået samtlige 594 indkomne hørings svar, hvoraf de 124 hørings svar er indkommet efter opsamlingen pr. 5. februar 2026.

Der er foretaget en analyse af bemærkningerne, som omfatter kategorisering af hørings svarene, tematisering og konsolidering af konkrete ændringsforslag samt en vurdering af forslagene i forhold til planlægningsprincipperne for det nye busnet.

Herudover er forslagene vurderet i forhold til, om de vedrører ændringer, som allerede blev politisk besluttet i forbindelse med sagen om tilpasninger til det nye busnet i januar 2026, om de understøtter den politisk besluttede retning, eller om de må betragtes som nye forslag.

Høringen viser samlet set, at de mest fremtrædende problemstillinger knytter sig til skole- og uddannelsesbetjening, adgang til sygehus og sundhedstilbud, stoppestedspaceringer og tryghed, sammenhængen mellem bus og tog samt ønsker om lokal dækning og kortere gangafstand.

En del af de indkomne forslag ligger i direkte forlængelse af de justeringer, der allerede blev politisk besluttet på mødet i Plan- og Teknikudvalget den 3. marts 2026.

Det gælder navnlig betjening af Sjællandskvarteret, Bramdrupskovvej og Skovæblevej med ny bybuslinje 6 og dermed nedlæggelse af Flexruten til området, betjening af Sygehusets hovedindgang med bybuslinje 5 som supplement til bybuslinje 2A og Rute 103, der betjener Skovvængen og genbetjening af Petersbjerggård med bybuslinje 4. Disse forhold indgår derfor ikke som nye anbefalinger, men som opfølgning på en allerede truffen beslutning.

Forvaltningen vurderer, at der herudover er en mindre gruppe forslag, som er tilstrækkeligt konkrete til, at de kan håndteres administrativt i dialog med Sydtrafik.

Det gælder fortrinsvis køreplansjusteringer med tydelig effekt for skole- og uddannelsesrejser, forbedrede skiftemuligheder mellem rutebilstation, jernbane og busterminalen på Mazantigade samt konkrete stoppested- og sikkerhedsjusteringer.

En større gruppe forslag vedrører derimod bredere ønsker om øget geografisk dækning, mere direkte forbindelser, genindførelse af tidligere linjeføringer eller betjening af nye rejsemål.

Disse forslag kan være relevante, men de kræver en nærmere vurdering af passagergrundlag, konsekvenser for nettets forenkling og robusthed, betydning for rejsetider og skift samt de økonomiske konsekvenser.

Forvaltningen anbefaler derfor, at disse forslag indgår i et videre analysearbejde frem mod køreplansskiftet til juni 2027.

Samlet vurderer forvaltningen, at høringen ikke peger på behov for omlægning af det nye busnet, men på behov for justeringer, hvor der er stor efterspørgsel, og hvor ændringerne kan gennemføres uden væsentligt at svække de bærende planprincipper om forenkling, sammenhæng og robuste forbindelser.

Forslag til gennemførelse snarest fordeler sig på følgende kategorier:

Forslag	Antal hørings svar	Håndtering	Status
Omstigning mellem rutebilstation, jernbane og Mazantigade bør forbedres	68	Anbefales gennemført som højt prioriteret drifts-/skifteforbedring	Ikke håndteret endnu
Skovæblevej, Bramdrupskovvej og Sjællandsvej bør busbetjenes	41	Indgår allerede i politisk besluttede tilpasninger og implementering	Håndteret
Afgange ved Munkensdam Gymnasium bør tilpasses møde- og sluttider	20	Anbefales gennemført som målrettet køreplantilpasning	Delvis håndteret
Pauseophold for linje 4 bør flyttes væk fra krydset ved Lykkeshave/Christiansmindealle	20	Anbefales gennemført som konkret drifts- og trafikikkerhedsjustering	Håndteret, hvis forslag for Linje 4 vedtages
Flyt stoppestedet til en mere synlig og sikker placering	18	Anbefales gennemført som konkret stoppestedjustering	Delvis håndteret
Petersbjerggård bør genbetjenes med fast rute	15	Indgår allerede i politisk besluttede tilpasninger og implementering	Håndteret
Morgenafgange på rute 254 bør tilpasses mødetid på Bjert Skole	10	Anbefales gennemført som målrettet køreplantilpasning	Håndteret
Ruten bør betjene sygehusets hovedindgang	8	Indgår allerede i politisk besluttede tilpasninger og implementering	Håndteret
Stopplacering eller stoppestedsudstyr på linje/rute 5 bør justeres	8	Anbefales gennemført som konkret stoppestedsforbedring	Delvis håndteret
Afgangstider på linjer med fælles strækning bør forskydes, så de supplerer hinanden	7	Anbefales gennemført, hvis det kan ske uden væsentlige driftsmæssige konsekvenser	Delvist håndteret / kræver afklaring

Konkrete justeringer af det nye busnet:

Sdr. Bjert, Hejls og Sjølund

Efter ændringerne pr. 14. december 2025 er der ingen afgange mellem Kolding og Hejlsminde mellem kl. 08:10 og kl. 14:10 samt efter kl. 18:00.

Udover borgernes ønske om en ekstra afgang, er ønsket også aktuelt for Børnehuset Hejls, som ofte tager til Kolding og deltager i arrangementer samt fra erhvervsdrivende i Hejlsminde, som er afhængige af at få medarbejdere fra bl.a. Kolding.

Forvaltningen har sammen med Sydtrafik set på forskellige løsningsmodeller for at øge betjeningen til Sjølund, Hejls og Hejlsminde for at imødekomme ønsket.

Det er forvaltningens anbefaling, at der indsættes Flexrute-betjening mellem Kolding – Sjølund – Hejls og Hejlsminde mellem kl. 09:30 og kl. 11:30 samt igen mellem kl. 19:00 og kl. 23:00 på hverdage samt i weekenden. Flexruten suppleres med en ordinær busafgang fra Kolding kl. 12:10 og retur fra Hejlsminde kl. 12:50 på hverdage.

Udgifterne til oprettelse af Flexruten samt en ekstra busafgang vil være 170.000 kr. pr. år.

Flexruten kan træde i kraft medio maj 2026, mens indsættelse af den ekstra afgang kan ske pr. 28. juni 2026 ved det ordinære køreplansskifte.

Dækning af boligområder

For bybuslinje 4 er der fremsat ønsker om betjening tættere på de nye boligområder på Blåbærvej og Bomhusvej.

Forvaltningen har sammen med Sydtrafik undersøgt løsningsmodeller for betjening af Bomhusvej.

Det er forvaltningens anbefaling, at bybuslinje 4 omlægges til at betjene Bomhusvej og derfra kører retur til Kolding via Vonsildvej og Ambolten.

Udgifterne til denne løsning kan holdes indenfor rammerne til Kollektiv Trafik og kan træde i kraft pr. 28. juni 2026 ved det ordinære køreplansskifte.

Løsningen vil bryde de vedtagne planlægningsprincipper midlertidigt, indtil den endelige infrastruktur i området er på plads.

De samlede økonomiske konsekvenser afhænger af, hvilke konkrete forslag, der arbejdes videre med, og af den endelige dialog med Sydtrafik om drift og implementering.

I overensstemmelse med den tidligere sag anbefales det, at økonomiske konsekvenser for forslag, der ønskes gennemført, opgøres og forelægges særskilt til politisk behandling.

Forvaltningen vurderer, at høringssvarene giver et brugbart grundlag for at målrette mindre justeringer af det nye busnet. De forslag, der anbefales håndteret nu, er kendetegnet ved at være konkrete, driftsmæssigt afgrænsede, og enten understøtte den allerede trufne politiske beslutning eller kunne forbedre den daglige anvendelighed af nettet uden større strukturelle ændringer.

Omvendt bør mere vidtgående ønsker om ændret linjeføring, yderligere lokal dækning og nye direkte forbindelser vurderes samlet og i sammenhæng med planlægningsprincipper, passagergrundlag og økonomi.

Bilag

Bilag 1 Samlet oversigt over indkomne høringssvar

Bilag 2 Konsoliderede høringssvar fordelt på forslag

Punkt 10: Tankedalsvej - vejtilslutning til erhvervsområde ved Nova Boulevard

25/20440

Resumé

Kolding Kommune og Vejdirektoratet har gennem en længere periode drøftet forskellige løsningsmuligheder for et nyt to-planskryds ved Tankedalsvej.

Parterne er nu enige om den geometriske løsning: et hankeanlæg med tilhørende ombygninger af Kommunens eksisterende rundkørsler.

Vejdirektoratet er positivt indstillet på at varetage bygherrerollen og indgå en samlet samarbejds-/leveringsaftale for faserne 2-5 (projektering til og med udførelse) og har igangsat arbejdet med et aftaleudkast.

Projektet forventes koordineret og udført samtidig med Vejdirektoratets projekt for ombygning af motorvejstilslutning (TSA) 65a Kolding S, hvilket dog er betinget af, at Vejdirektoratet får en statslig bevilling til at udbygge motorvejskrydset.

Kolding Kommunes finansieringsandel vedrører hankeanlægget og forventes at udgøre ca. 100 mio. kr.

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget
Økonomiudvalget
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Kolding Kommune tilslutter sig Vejdirektoratets løsning med etablering af hankeanlæg ved Nova Boulevards tilslutning til Tankedalsvej,

at Kolding Kommune indgår en samlet samarbejds- og leveringsaftale med Vejdirektoratet for hankeanlægget således, at Vejdirektoratet varetager bygherrerollen på det samlede vejprojekt.

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

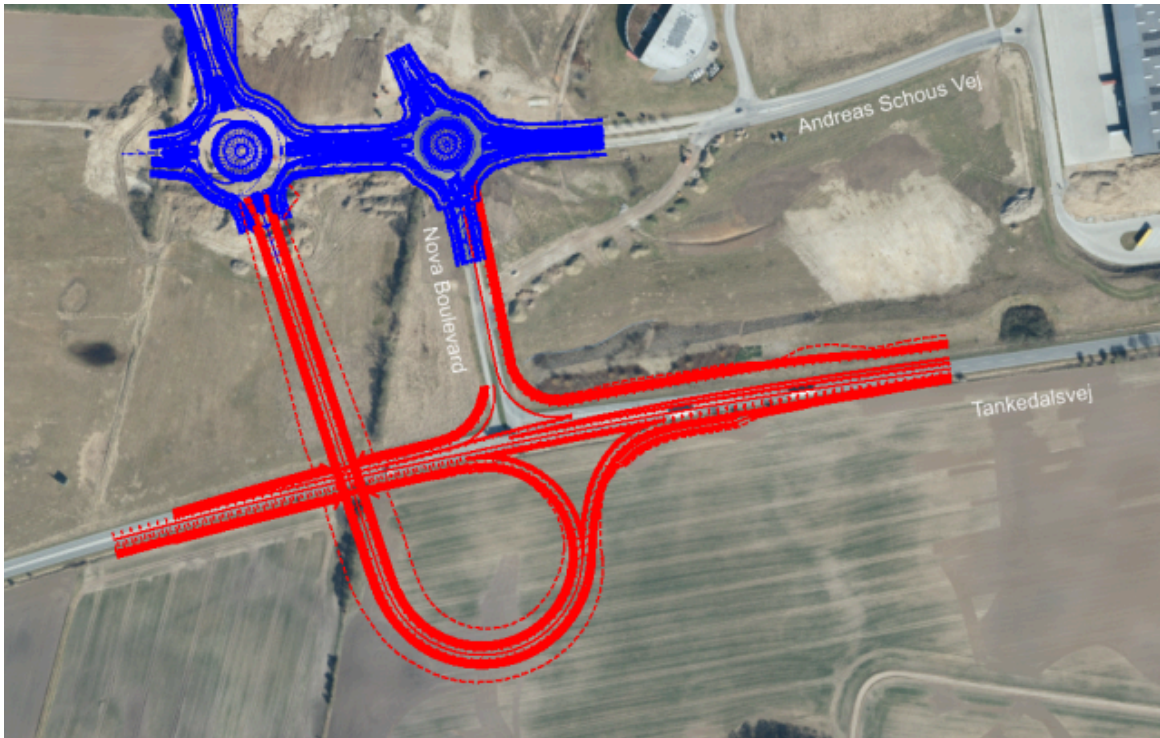
Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Kolding Kommune og Vejdirektoratet har drøftet flere alternative udformninger af vejtilslutningen ved Tankedalsvej til erhvervsområdet ved Nova Boulevard.

På baggrund af de fælles analyser og hensynet til trafiksikkerhed, kapacitet og fremkommelighed er der nu enighed om at etablere et hankeanlæg.

Et hankeanlæg er en to-plansløsning med ramper, der kobler lokalvej og over-/underføring til det overordnede vejnet – i princippet som vist på kortet nedenfor. Løsningen reducerer konfliktpunkter for trafikanterne og forbedrer kapaciteten ved spidsbelastninger.



Figur 1: Princippet for hankeanlæg

Etablering af hankeanlægget forudsætter ombygninger af Kolding Kommunes eksisterende rundkørsler i området for at sikre korrekt tilslutning og trafikal afvikling. Disse arbejder udføres og finansieres af Kolding Kommune.

Aftale med Vejdirektoratet

Vejdirektoratet er positivt indstillet over for at varetage den samlede bygherrerolle og indgå en samlet samarbejds-/leveringsaftale for faserne 2-5 – det vil sige fra skitsefasen til og med anlægsfasen. Vejdirektoratet udarbejder et udkast til en aftale til Kolding Kommunes godkendelse.

Det har været et klart ønske fra Kolding Kommunes side, at aftalen omfatter hele forløbet frem til og med udførelsen af hankeanlægget - Vejdirektoratets fase 5 - , så ansvar, tid og kvalitet sikres gennem en samlet ramme.

Sammenhæng til tilslutningsanlæg TSA 65a Kolding S

To-planskrydset ved Tankedalsvej forventes projekteret og udført samtidigt med Vejdirektoratets ombygning af TSA 65a Kolding S. Dette vurderes at give synergier i projektering, udbud og udførelse samt mindske gener for trafikanterne i anlægsperioden.

Økonomi

Vejdirektoratet forventer at ansøge om statslige midler til ombygning af TSA 65a Kolding S og udbygning af Tankedalsvej frem til to-planskrydset. Kolding Kommune finansierer selve to-planskrydset.

Den kommunale udgift til hankeanlægget anslås til ca. 100 mio. kr. Beløbet er foreløbigt og præciseres i takt med projekteringen og udbud af anlægsarbejdet. Kolding Kommunes finansiering af hankeanlægget er afsat på budgettet.

Procesplan

Kolding Kommune indgår i forhandling med Vejdirektoratet i forhold til indgåelse af samarbejds-/leveringsaftale (faserne 2-5), herefter igangsætning af projektering.

Endelige tidsplaner fastlægges i den fælles tidsplan med Vejdirektoratet.

Kolding Kommune deltager løbende i projektmøder for at varetage Kommunens interesser og sikre lokal koordinering.

Punkt 11: Ekspropriationsbeslutning - om arealerhvervelse til vejprojekt og nedgravede affaldsbeholdere i Klostergade i Kolding

25/24775

Resumé

Som led i renoveringen af Klostergade og Lille Brostræde i Kolding etableres et nyt vejforløb i den østligste del af Klostergade. Herudover etableres en offentlig, nedgravet affaldsløsning i Klostergade i overensstemmelse med Plan og Tekniks beslutning den 6. september 2022.

For at kunne realisere projekterne er der behov for at foretage arealerhvervelser fra ejendommen beliggende Klostergade 16, 6000 Kolding.

På den baggrund besluttede Byrådet på møde den 27. januar 2026 at igangsætte ekspropriation i medfør af henholdsvis vejlovens § 96 og miljøbeskyttelseslovens § 58.

Den 9. april 2026 blev der afholdt åstedsforretning. Protokoludskriften med referat fra åstedsforretningen er vedhæftet som bilag. By- og Fællesforvaltningen har under og i forlængelse af åstedsforretningen fremsat erstatningstilbud over for lodsejerne med forbehold for Byrådets godkendelse. Lodsejerne har ikke accepteret erstatningstilbuddene.

Ekspropriationserstatning og øvrige udgifter forbundet med ekspropriationens gennemførelse finansieres af p.nr. 5277 Centrale affaldsløsninger i bymidten og p.nr. 5205 Midtbypulje.

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget
Økonomiudvalget
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Kolding Kommune i medfør af § 96 i lov om offentlige veje m.v. træffer endelig beslutning om ekspropriation vedrørende arealerhvervelse til etablering af et nyt vejforløb i den østligste del af Klostergade, på den nedenfor i sagsfremstillingen angivne ejendom,

at Kolding Kommune i medfør af § 58 i lov om miljøbeskyttelse træffer endelig beslutning om ekspropriation vedrørende arealerhvervelse til etablering af en offentlig, nedgravet affaldsløsning i Klostergade, på den nedenfor i sagsfremstillingen angivne ejendom,

at de fremsendte erstatningstilbud til lodsejerne godkendes, idet det overlades til taksationskommissionen at træffe afgørelse om erstatningens størrelse for så vidt angår de lodsejere, der ikke accepterer erstatningstilbuddene,

at der indhentes panthaversamtykker forud for udbetaling af ekspropriationserstatninger på baggrund af de kriterier herfor, der omtales nedenfor i sagsfremstillingen,

at ekspropriationserstatning og øvrige udgifter forbundet med ekspropriationens gennemførelse finansieres af p.nr. 5277 Centrale affaldsløsninger i bymidten og p.nr. 5205 Midtbypulje.

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund og tidligere beslutninger

I forbindelse med renoveringen af Klostergade og Lille Brostræde i Kolding etableres et nyt byrum og vejforløb. Som en del af vejprojektet etableres et nyt vejforløb i den østligste del af Klostergade, hvor arealer forbeholdt henholdsvis kørende og gående trafik adskilles. Her etableres fortove, gang- og vejarealer.

Herudover etableres en offentlig, nedgravet affaldsløsning i Klostergade i overensstemmelse med Plan og Tekniks beslutning herom den 6. september 2022. Affaldsløsningen, som indeholder 6 beholdere, er en såkaldt kvartersløsning for områdets beboere, som etableres, ejes, drives og vedligeholdes af Kolding Kommune.

For at kunne realisere projekterne er der behov for at foretage arealerhvervelser fra ejendommen beliggende Klostergade 16, 6000 Kolding.

På den baggrund besluttede Byrådet den 27. januar 2026 at igangsætte ekspropriation i medfør af henholdsvis vejlovens § 96 og miljøbeskyttelseslovens § 58, da det ikke var muligt at indgå en frivillig aftale med ejerne. Ekspropriationsagerne gennemføres samtidigt.

Ekspropriationsproces

Det samlede projekt berører én ejendom. Ejendommen udgør matr.nr. 463b Kolding Bygrunde, beliggende Klostergade 16, 6000 Kolding. Ejendommen er ejerlejlighedsopdelt.

Det er nødvendigt at erhverve ca. 13 m² til vejprojektet og ca. 20 m² til affaldsløsningen. Derudover er der behov for ca. 15 m² midlertidigt arbejdsareal, hvoraf ca. 4 m² vedrører vejprojektet og ca. 11 m² vedrører affaldsløsningen. Arealerne fremgår af ekspropriationsplanen nedenfor.



Ekspropriationsplan: del af matr.nr. 463b Kolding Bygrunde. Arealer til vejprojekt er markeret med blå og arealer til affaldsbeholdere er markeret med grønt. Halvgennemtsigtig signatur er permanent arealerhvervelse og helfarvet signatur er midlertidig arealerhvervelse.



Oversigtskort Kolding – matr.nr. 463b Kolding Bygrunde er markeret med blå prik.

Vejprojektet sikrer, at kørende og gående trafik adskilles i den østligste del af Klostergade, hvorved der sikres en gennemgående gangforbindelse syd for vejen, så gående kan færdes trygt i området. Det er nødvendigt at erhverve delarealer fra den privatejede ejendom, for at vejprojektet kan realiseres.

Affaldsløsningen er en kvartersløsning, der bl.a. skal servicere området omkring Munkegade, Klostergade, Gråbrødregade, Lille Brostræde og Helligkorsgade, ligesom løsningen skal håndtere affald fra besøgende i det offentlige rum, og der er mulighed for at tilslutte mindre erhverv med affald svarende til en husholdning i art og mængde.

Placeringen af affaldsløsningen tager højde for disponeringen af det samlede byområde, og at området forsat kan understøtte alle de funktioner, der ønskes i det fremtidige Klostergade Øst, herunder særligt det nye vejforløb. Det er samtidig et krav, at de nye affaldsstationer placeres synligt og lettilgængeligt i gaderummet med nem adgang for alle fremtidige brugere. Placeringen delvist i henholdsvis vejareal, kommunalt areal og privatejet areal, opfylder disse krav.

Der har været afholdt åstedesforretning den 9. april 2026, hvor begge ejere var indvarslet.

Protokoludskriften med referat fra åstedesforretningen er vedhæftet som bilag, hvortil der henvises.

Lodsejerindsigelse – Klostergaarden ApS (lbnr. 1)

Klostergaarden ApS (lbnr. 1), som ikke deltog på åstedesforretningen, havde forud for åstedesforretningen meddelt, at lodsejer ikke er interesseret i at sælge arealet. Derudover havde lodsejer efterspurgt præcise datoer for, hvornår adgang til parkeringskælderens forventes afspærret, således lodsejer kan orientere lejere herom, og således lodsejer kan opgøre sit forventede tab af indtjening i den givne periode.

Lodsejer har ikke i øvrigt gjort indsigelse mod projektet.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen oplyste på åstedesforretningen, at der i anlægsperioden vil være åbent for enkeltrettet trafik i Klostergade, dog vil adgangen til kørende færdsel blive afspærret helt i nogle få dage, hvilket også omfatter adgangen til parkeringskælderens. Kommunen sender forudgående varsel om lukning af Klostergade i god tid. Forvaltningen bemærker, at lodsejer i udgangspunktet må tåle kortvarige adgangsbeskrænkninger, omkørsler m.m. i forbindelse med arbejder på offentlige veje og dette uden, at der ydes erstatning herfor.

Klostergaarden ApS har ikke nærmere redegjort for sit forventede tab af indtjening i den periode, hvor adgangen til parkeringskælderens forventes afspærret som følge af anlægsarbejderne. Forvaltningen vurderer, at lodsejer ikke har krav på erstatning i den konkrete situation, hvor Kommunen har tilrettelagt arbejdet inden for vejens areal på en hensynsfuld måde over for vejens naboer, så det alene er i en meget kortvarig periode, at der ikke vil være adgang til parkeringskælderens, og så der i den øvrige del af anlægsperioden vil være adgang.

Lodsejerindsigelse – Domea Lunderskov-Kolding (lbnr. 2)

Domea Lunderskov-Kolding (lbnr. 2) oplyste, at de kan tiltræde erstatningstilbuddet, hvis det ikke får betydning for panthaverne, forstået på den måde, at Domea ikke vil omlægge lån, som følge af arealafståelsen.

Lodsejer har ikke gjort indsigelse mod projektet.

Der henvises til vedlagte protokoludskrift fra åstedesforretningen.

Forvaltningens bemærkninger

Med henvisning til arealets begrænsede størrelse og værdi, samt sædvanlig praksis for panthaverhøring, jf. afsnittet nedenfor, vurderer forvaltningen, at arealerhvervelsen kan gennemføres uden betydning for panthaverne og eksisterende lån.

Erstatning

Vedlagte erstatningstilbud er fremsat over for lodsejerne med forbehold for Byrådets godkendelse.

For så vidt angår erstatningstilbuddet til Klostergaarden ApS, så indeholder det ikke en ulempeerstatning som følge af, at vejadgang til parkeringskælderens afspærres i en kortvarig periode. Der henvises til begrundelsen ovenfor.

Lodsejerne har ikke på nuværende tidspunkt accepteret erstatningstilbuddene, men Domea forventes at acceptere erstatningstilbuddet, hvis det ikke kræver omlægning af lån.

Erstatningen er fastsat ud fra et samlet skøn, herunder ud fra arealets begrænsede størrelse, beliggenhed samt ud fra, at arealafståelsen ikke påvirker byggemulighederne på ejendommen.

Høring af panthavere

Forvaltningen anbefaler, at der benyttes følgende kriterier for indhentning af panthaversamtykke i forbindelse med udbetaling af erstatningsbeløb til lodsejerne:

- Erstatningsbeløb på op til 5.000 kr.: Erstatningen udbetales til lodsejer uden indhentelse af panthaversamtykke.
- Erstatningsbeløb på over 5.000 kr., men under 50.000 kr.: Hvis erstatningsbeløbet udgør under 2 % af den offentlige ejendomsvurdering, og der ikke er tinglyst udlæg i ejendommen, udbetales erstatningen til lodsejer uden indhentelse af panthaversamtykke.
- Erstatningsbeløb på 50.000 kr. og derover: Der indhentes panthaversamtykke. Erstatningen udbetales således kun til lodsejeren, hvis panthaverne giver samtykke hertil. I modsat fald udbetales erstatningen til panthaverne i prioritetsrækkefølge.

Kriterierne har været anvendt ved de seneste sager vedrørende ekspropriation i Kolding Kommune og svarer til den praksis, ekspropriationskommissionerne anvender i forbindelse med statslige ekspropriationer.

Det videre forløb

Ekspropriationsbeslutning kan påklages til henholdsvis Vejdirektoratet eller Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra meddelelsen af beslutningen.

En klage over ekspropriationsbeslutningen efter miljøbeskyttelsesloven har opsættende virkning medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet, som klageinstans, bestemmer andet. Det vil sige, at anlægsarbejdet ikke kan igangsættes, før en eventuel klage er afgjort i klageinstansen.

En klage over ekspropriationsbeslutningen efter vejloven har ikke opsættende virkning medmindre Vejdirektoratet, som klageinstans, bestemmer andet. Hvis Vejdirektoratet ikke bestemmer, at en klage skal have opsættende virkning, kan anlægsarbejdet igangsættes umiddelbart efter, at klagefristen er udløbet, også selv om der måtte være indgivet en klage.

Hvis lodsejerne ikke accepterer erstatningstilbuddet, overlades det til taksationskommissionen at træffe beslutning om erstatningens størrelse.

Økonomi

Ekspropriationserstatning og øvrige udgifter forbundet med ekspropriationens gennemførelse finansieres af p.nr. 5277 Centrale affaldsløsninger i bymidten og p.nr. 5205 Midtbypulje.

Bemærkninger fra Koncernøkonomi

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Bilag

2600024 Protokol - Domea.pdf

2600024 Protokol - Klostergaarden.pdf

Erstatningstilbud - Domea

Erstatningstilbud - Klostergaarden

Ejendomsbeskrivelse og arealfortegnelse

Ekspropriationsplan - arealer + projekt

Ekspropriationsplan - luftfoto + skel

Punkt 12: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Bilag

Sikring mod miljøskadelige stoffer og afsmitning til regnvand i Kolding Kommunes egne bygninger

Forsøg med nye asfalttyper på Ny Esbjergvej, Kolding

Status på 10 fraktioner

Punkt 13: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Teknikudvalget.

Beslutning Plan- og Teknikudvalget den 09-06-2026

Godkendt.

Punkt 14: 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 Teknikudvalget.