

Bilag

Bilag A - Uddrag af Kommuneplan 2025-2036

Erhverv - rummelighed og behov

I de seneste kommuneplaner for Kolding Kommune har der været udlagt erhvervsarealer svarende til ca. 500 hektar samlet for hver kommuneplan. I forbindelse med Kommuneplan 2021 blev der udlagt et nyt erhvervsområde i den nordlige del af Kolding by, inden for et perspektivområde som havde været en del af kommuneplanen i flere 4-årige perioder. Redegørelsen for udlægget skete langt overvejende med baggrund i, at andre udlagte erhvervsarealer øst for Lunderskov blev udtaget af kommuneplanen.

Generelt betragtet er der siden seneste revision udviklet og realiseret et væsentligt omfang af kommuneplanens udlagte erhvervsarealer. Det gælder særligt for det udlagte erhvervsområde ved Tankedalsvej, sydvest for Kolding by.

I henhold til Vejledning om byvækst (2017) skal kommunen i forbindelse med sin kommuneplanlægning foretage en opgørelse over rummeligheden i de uudnyttede arealer, hvilket fremgår af nedenstående skema:

Opgørelse over kommuneplanens ikke fuldtudnyttede rammeområder og deres udviklingsstadiet (erhvervsformål).

Planlægningsdistrikt og område	Kommuneplanens udlæg - KP2021 + tillæg (hektar)			Bemærkninger Herunder udvikling siden Kommuneplan 2021 (dec. 2021)
	Kommuneplanlagt Areal i hektar	heraf lokalplanlagt Areal i hektar	heraf byggemodnet Areal i hektar	
00 - Bymidten	-	-	-	
01 - Nordlig bydel	-	-	-	
02 - Harte / Munkebo	-	-	-	
03 - Sydlig bydel	-	-	-	
04 - Vonsild	-	-	-	
05 - Fynsvej, Strandhuse, Nr. Bjert	-	-	-	
06 - Vester Nebel, Almind, Viuf	-	-	-	
07 - Bramdrupdam (samlet)	151	77	77	

0715.E1 - Bramdrup Mark	77	77	77	Rammeområdets arealopgørelse er under "byggemodnet" øget fra 39 hektar til det fulde omfang. Rammeområdet omfatter to lokalplanområder, hvor den seneste periode også har ført til realisering og salg af erhvervsjord i det vestlige område.
0715.E3 - Hedevej	68	-	-	Rammeområdets arealopgørelse er uændret. Arealet blev udlagt ifm. KP2021, og der er påbegyndt konkret planlægning for udlægget.
0729.E1 - ved Nørreskovgaard	3	-	-	Rammeområdets arealopgørelse er uændret.
0732.E1 - ved Petersmindevej	3	-	-	Rammeområdets arealopgørelse er uændret. Der pågår lokalplanlægning for rammeområdet.
08 – Seest (samlet)	168	168	55	
0831.E1 - ved Tankedalsvej	32	32	32	En nyopført lager- og logistikvirksomhed udnytter rammeområdet fuldt ud. Rammeområdet kan udgå ved næste opgørelse af kommuneplanens udlæg af byvækstarealer til erhvervsformål.
0831.E2 - ved Tankedalsvej	88	88	23	Arealopgørelsen for området er ændret fsva. "byggemodnet" der er øget fra 11 hektar til fulde 23 hektar. Rammeområdet kan betragtes som to delområder, hvoraf det nordlige delområde endnu ikke er byggemodnet. Den påbegyndte fordelingsvej vil løbe herigennem. Når denne er realiseret i 2025, vil arealerne være påbegyndt byggemodnet. Det sydlige delområde svarende til 23 hektar er byggemodnet, omfattende den tidligt byggede tv-station og den anlagte vej- og stiinfrastruktur. Arealerne inden for dette delområde kan øges, når den omtalte fordelingsvej er realiseret i 2025.

Planlægningsdistrikt og område	Kommuneplanens udlæg - KP2021 + tillæg (hektar)			Bemærkninger Herunder udvikling siden Kommuneplan 2021 (dec. 2021)
	Kommuneplanlagt Areal i hektar	heraf lokalplanlagt Areal i hektar	heraf byggemodnet Areal i hektar	
0831.E3 - ved Tankedalsvej	48	48	-	Rammeområdets arealopgørelse er uændret.
09 - Sdr. Bjert, Agtrup, Sdr. Stenderup	-	-	-	
10 - Brændkjær, Tved, Dalby	-	-	-	
11 - Lunderskov	-	-	-	
12 - Vamdrup (samlet)	132	0	0	
1216.E3 - Bønstrup erhvervspark	108	-	-	Rammeområdets arealopgørelse er uændret.
1216.E4 - Bønstrup erhvervspark	24	-	-	Rammeområdets arealopgørelse er uændret. Der er påbegyndt lokalplanlægning for et mindre areal mod vest.
13 - Christiansfeld (samlet)	18	14	-	
1314.E2 - Christiansfeld erhvervsområde	18	14	-	Rammeområdets arealopgørelse er uændret.
I alt	469	259	132	

*) Bemærkninger vedr. erhvervsområde ved Tankedalsvej:

I Kommuneplan 2021 indgik data for arealopgørelse fra før endelig vedtagelse af kommuneplantillæg for området, som også justerede udlægget. Af samme årsag var opgørelsen ikke differentieret på rammeområder, men angivet samlet for de daværende 5 rammeområder, ved 188 hektar, hvoraf 90 hektar var lokalplanlagt (resten var alene rammelokalplanlagt) og 11 hektar var noteret byggemodnet (omfattende alene for de anlagte vejanlæg og den daværende eneste bygning, som var opført i området). I den aktuelle opgørelse er området udviklingsstadiet fordelt på rammeområder. Rammeområde 0831.E1 medtages i opgørelsen, af hensyn til kontinuitet i opgørelsesdata, til trods for at området er fuldt udnyttet.

Den samlede rummelighed ved opgørelse af kommuneplanens aktuelle restrummelighed er lavere end de 499 hektar ved opgørelsen ifm. Kommuneplan 2021 (dec. 2021). Dertil kommer at andelen af udlagte arealer som også er lokalplanlagte er på 54 pct. (259 hektar) mod 37 pct. (187 hektar) ved Kommuneplan 2021. Sidst er andelen af byggemodnede arealer også vokset i planperioden – fra 10 pct. (50 hektar) i december 2021, til nu 28 pct. (132 hektar). Flere af de udlagte erhvervsarealer er således tættere på at være udnyttet end ved seneste kommuneplanrevision i 2021.

Behov for arealer til erhvervsformål

Kolding Kommune oplever en fortsat interesse for at lokalisere nye erhvervsjendomme i kommunen. De seneste år har der været særlig stor interesse for at udvikle områder til lager- og logistikvirksomhed.

En opgørelse ved hjælp af tal fra Danmarks Statistik over fuldført erhvervsbyggeri for de seneste fem år (2019-2023) viser, at der samlet er opført mere end 242.000 etagemeter. Det opførte byggeri ligger noget højere end en femårig periode (2016-2020) forud for Kommuneplan 2021, hvor der blev opført godt 160.000 etagemeter erhvervsbyggeri.

Konkret fordeler tallene for de to perioder sig ved følgende:

Nybyggeri - anvendelses kategorier	Opførelsesperiode 2019-2023	Opførelsesperiode 2016-2020
Fabrikker, værksteder og lign.	35.698	42.134
Transport- eller garageanlæg	3.221	1.827
Bygninger til kontor, handel, lager, offentlig administration mv.	203.596	116.214
Samlet nybyggeri	242.515	160.175

Opført erhvervsbyggeri i Kolding kommune opgjort i etagemeter (m²).

Kilde: Danmarks Statistik

Opgørelse over byudviklingsområder i Kommuneplan 2025 til erhvervsformål (rammeområder).

Ud fra de tal synes der at være grundlag for i hvert fald at opretholde det samme, samlede arealudlæg til erhvervsformål, som hidtil har været udlagt i de forudgående kommuneplaner.

Kolding Kommune har besluttet at udlægge et nyt område til erhvervsformål, hvilket beskrives nærmere i redegørelsen herefter.

Konkret ift. rummelighed betyder det følgende for arealopgørelsen:

Planlægningsdistrikt og område	Kommuneplanens udlæg – KP2025 (hektar)		
	Kommuneplanlagt Areal i hektar	heraf lokalplanlagt Areal i hektar	heraf byggemodnet Areal i hektar
00 - Bymidten	-	-	-
01 - Nordlig bydel	-	-	-
02 - Harte / Munkebo	-	-	-
03 - Sydlig bydel	-	-	-
04 – Vonsild	-	-	-
05 - Fynsvej, Strandhuse, Nr. Bjert	7	-	-
0514-E3 – Birkemosevej*	7	-	-
06 – Vester Nebel, Almind, Viuf	-	-	-
07 – Bramdrupdam (samlet)	151	77	77
08 – Seest (samlet)	168	168	55
09 - Sdr. Bjert, Agtrup, Sdr. Stenderup	-	-	-
10 – Brændkjær, Tved, Dalby	-	-	-
11 – Lunderskov	-	-	-
12 – Vamdrup (samlet)	132	0	0
13 – Christiansfeld (samlet)	18	14	-
I alt	476	259	132

*) Nyt udlæg i forbindelse med Kommuneplan 2025.