



MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

MILJØVURDERING AF LOKALPLAN 0715-36 VED
HEDEVEJ – ET ERHVERVSOMRÅDE
OG TILLÆG 9 TIL KOMMUNEPLAN 2025-2036

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

KOLDING KOMMUNE
NYTORV 11
6000 KOLDING

INDLEDNING

Kolding Kommune har udarbejdet et nyt plangrundlag for et nyt erhvervsområde ved Hedevej i forlængelse af Koldings eksisterende nordlige erhvervs- og industriområde.

Det nye plangrundlag består af Lokalplan 0715-36 Ved Hedevej – et erhvervsområde med tilhørende Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036.

Planerne muliggør byggeri og anlæg, der vurderes at være omfattet af miljøvurderingslovens § 8 stk. 1, idet der planlægges for et projekt, som er omfattet af stk. 10 pkt. b (anlægsarbejder i byzone) på lovbekendtgørelsens bilag 2.

I henhold til § 10, stk. 2 i miljøvurderingsloven har Kolding Kommune truffet afgørelse om, at planerne er omfattet af krav om miljøvurdering, da det ikke kan udelukkes, at planerne kan have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planerne er derfor ledsaget af en miljørapport, som redegør for planlægningens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet.

Miljørapporten har været offentliggjort sammen med forslag til Lokalplan 0715-36 Ved Hedevej – et erhvervsområde og Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036 i perioden fra den 19. marts 2026 – den 18. maj 2026¹ (8 uger).

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 0715-36 Ved Hedevej – et erhvervsområde og Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036 skal der efter § 13, stk. 2 i miljøvurderingsloven udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
2. hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
3. hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
4. hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af Lokalplan 0715-36 Ved Hedevej – et erhvervsområde og Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036.

Proces

Forud for udarbejdelse af miljørapporten har Kolding Kommune foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold, og resultatet fremgår af et afgrænsningsnotat. I afgrænsningsnotatet gennemgås alle de parametre, der fremgår af miljøvurderingslovens formål, det vil sige miljøvurderingslovens brede miljøbegreb. I forbindelse med udarbejdelse af afgrænsningsnotatet er relevante berørte myndigheder blevet hørt for at sikre, at miljøvurderingsmyndigheden har de fornødne oplysninger om planernes indvirkning på miljøet.

¹ Da den oplyste høringsfrist den 14. maj 2026 for planforslagene faldt på en helligdag og blev efterfulgt af en lukkedag i Kolding Kommune den 15. maj 2026, blev høringssvar modtaget til og med mandag den 18. maj 2026 betragtet som rettidigt indkomne.

Dette fremgik af det orienteringsbrev, der blev udsendt til de omkringboende, af præsentationsmaterialet fra borgermødet den 29. april 2026 samt af Kolding Kommunes høringsportal, hvor det var muligt at indsende høringssvar frem til og med den 18. maj 2026.

På baggrund af det endelige afgrænsningsnotat har Kolding Kommune udarbejdet og fremlagt en miljørapport sammen med planforslagene. I miljørapporten redegøres for resultaterne fra miljøvurderingen af planforslagene. Det fremgår af miljørapporten, om - og i hvilken grad - der er konstateret påvirkninger af miljøet for de medtagne temaer. Ved væsentligt negative påvirkninger skal påvirkningerne så vidt muligt afværges og overvåges jf. bestemmelserne i miljøvurderingsloven.

Gennemgangen af samtlige miljøparametre og høringen af de berørte myndigheder i perioden den 11. oktober 2024 til den 1. november 2024 resulterede i, at følgende miljøparametre blev udvalgt til nærmere vurdering i miljørapporten:

Miljøemne		Miljøparametre
Trafik	Det nye erhvervsområde vurderes at kunne medføre væsentlig øget tung trafik i området og på omgivende veje, hvilket kan påvirke trafiksikkerheden og fremkommeligheden i området.	Befolkningens levevilkår
Støj	Det nye erhvervsområde kan rumme virksomheder med miljøbelastende aktivitet, i form af støj fra transport- og logistikvirksomheder med nataktiviteter, herunder kørsel, som kan øge stressniveauet hos mennesker.	Befolkningens levevilkår (menneskers sundhed)
Landskab	Det nye erhvervsområde vil omfatte bygninger i op til 45 meters højde (højlagre), som kan have en væsentlig visuel og landskabelig påvirkning.	Befolkningens levevilkår / Landskab
Skygge	Det nye erhvervsområde vil omfatte bygninger i op til 45 meters højde (højlagre), der kan kaste væsentlig skygge i området, hvilket kan påvirke menneskers trivsel og sundhed.	Klimatiske faktorer
Overfladevand (Vand- og havmiljø) Grundvand	Det kan ikke udelukkes, at planerne kan påvirke hav, vandløb og søer, samt grundvandsforekomster, som følge af ændret arealanvendelse og befæstelsesgrad.	Vand
Natur	Det kan ikke udelukkes, at en ændret arealanvendelse kan medføre en væsentlig påvirkning af områdets flora og fauna, herunder bilag IV-arter, artsfredning og rødlistede arter.	Flora og Fauna

Miljørapporten omfatter således ikke alle de forhold, som er anført under § 1, stk. 2 i miljøvurderingsloven². Det er vurderet, at de forhold, der er valgt fra, ikke vil blive væsentligt påvirket af planernes implementering.

Der er desuden kumulative virkninger med andre planer og projekter, som ligeledes indgår i miljørapporten.

1. MILJØHENSYN

Miljøvurderingen er gennemført med henblik på at sikre integration af miljøhensyn i planerne og for at afklare eventuelle væsentligt negative miljøpåvirkninger. For de enkelte miljøvurderede parametre er miljøhensyn integreret i planlægningen, som kort gengivet i de følgende afsnit:

Trafik

En realisering af erhvervsområdet forventes at medføre øget trafik, særligt på Vejlevej og Højvangen, og vil forstærke eksisterende kapacitetsudfordringer i 2035. Trafiksikkerheden vurderes fortsat som tilfredsstillende, men den øgede trafik kan skabe flere konflikter mellem biler og cyklister. Samlet set vurderes planerne at medføre en moderat påvirkning af fremkommeligheden og trafiksikkerheden i området.

² Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

I løbet af plan- og miljøvurderingsprocessen er planerne blevet tilpasset for at håndtere potentielle miljøpåvirkninger identificeret på et tidligt stadie i planprocessen. Disse tilpasninger har medvirket til at reducere de endelige planers samlede konsekvenser.

De kompenserende bestemmelser, der er indarbejdet i planerne, for at sikre mod eller begrænse de miljømæssige påvirkninger i forhold til trafik, omfatter:

- Lokalplanen fastsætter, at området kun må vejbetjenes fra Vejlevej, Højvangen/Venusvej og Dons Landevej. Dette sikrer en effektiv og driftsrobust vejbetjening af erhvervsområdet, idet trafikken fordeles på flere tilslutninger og vejstrækninger. Dette reducerer risikoen for trængsel og flaskehalse på enkeltveje og sikrer samtidig en direkte og effektiv forbindelse til det eksisterende erhvervsområde Bramdrup Industripark via Venusvej. En flerstrengt vejbetjening understøtter desuden fleksibilitet i tilfælde af uheld, vejarbejde eller andre driftsforstyrrelser og fremmer dermed både sikkerhed og driftsstabilitet for områdets virksomheder.
- Lokalplanen stiller krav om etablering af fællesstier i erhvervsområdet langs fordelingsveje og stamveje samt én sti i natur- og friluftsområdet (delområde 8 og 9) for at sikre et sammenhængende stinet, både internt i planområdet og til byens øvrige stinet. Langs fordelingsveje og stamveje stilles der krav om fælles cykel- og gangstier (fællessti) for at sikre, at bløde trafikanter kan færdes sikkert. På stikveje stiller lokalplanen krav om, at der skal anlægges fortov på mindst én side af kørebanen.
- Hedevej lukkes nord for planområdet for motorkøretøjer. Lukningen vil reducere den tunge trafik og forhindre gennemkørende erhvervstrafik på vejen, som fremover primært vil betjene lokal trafik til og fra Almind Hede. For beboerne vil lukningen dog medføre længere køretid til E45/E20 og Kolding by via Almind. Da Hedevej også benyttes rekreativt af cyklister og fodgængere, vurderes lukningen – sammen med en ny stiforbindelse gennem planområdet – samlet set at forbedre trafiksikkerheden og trygheden på strækningen.
- Af hensyn til trafiksikkerheden stiller lokalplanen krav om vendepladser og begrænser etablering af overkørsler på dele af områdets fordelings- og stamveje.
- Inden for oversigtsarealer stiller lokalplanen krav om, at der ikke må etableres beplantning, bebyggelse, skiltning, faste eller midlertidige anlæg og lignende, der kan hindre udsynet for trafik, der færdes i og ud af området.

Der findes mulige afværgetiltag, som kan forbedre fremkommeligheden, trafiksikkerheden og reducere de miljømæssige påvirkninger. Disse tiltag ligger imidlertid uden for planområdet og kan derfor ikke sikres gennem planerne. Disse tiltag er beskrevet og vurderet i miljørapporten.

Støj

Det nye erhvervsområde kan rumme virksomheder med miljøbelastende aktiviteter (miljøklasse 6)³, herunder transport- og logistikvirksomheder med nataktiviteter, som potentielt kan medføre støjpåvirkninger af nærliggende boliger. Omfanget af støjpåvirkningen afhænger af, hvilke virksomheder der vælger at etablere sig i området og disses placering, aktivitet og drift. På baggrund af de gennemførte tilpasninger af planerne vurderes den samlede støjpåvirkning, set i forhold til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, at være ubetydelig.

De kompenserende bestemmelser, der er indarbejdet i planerne, for at sikre mod eller begrænse de miljømæssige støjpåvirkninger, omfatter:

³ Et flertal i Byrådet besluttede den 16. juni 2026 at vedtage lokalplanen med en række ændringer, herunder en reduktion af den maksimale miljøklasse i delområde 1 og 2 fra 2-6 til 2-4, således at der i hele lokalplanområdet alene kan etableres virksomheder inden for miljøklasse 2-4 (se afsnit 2 "Offentlighedsfasen" for uddybning af den politiske beslutning).

- Planområdet er inddelt efter tilladte miljøklasser (zonering) i henhold til Miljøministeriets Håndbog for Miljø og Planlægning jf. kommuneplantillæggets rammer samt lokalplanens anvendelsesbestemmelser med tilhørende kortbilag.
- Lokalplanen er disponeret og indrettet, så de udlagte arealer til nye veje, er placeret med meget god afstand til omkringliggende boliger.
- Lokalplanen muliggør etablering af en jordvold i delområde 9 med en højde på op til 15 m. Jordvolden er ikke en forudsætning for ibrugtagning af lokalplanområdet. Men hvis den etableres, vurderes den at kunne have en kompenserende effekt på støjpåvirkningen af omgivelserne mod nord.
- Lokalplanen giver mulighed for lokal støjafskærmning ved støjkluder i delområde 1-6 i form af støjvolde, støjvægge, støjmure og/eller lignende. Der kan således etableres støjafskærmning tæt ved støjkluder, såfremt det bliver aktuelt. Dette sikrer, at fremtidige virksomheder kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj (Vejledning nr. 5/1984).

Når støj fra flere kilder forekommer samtidigt, kan den samlede oplevelse af støjbilledet i området ændres. Den kumulative støjpåvirkning vurderes at kunne håndteres inden for gældende miljølovgivning, men der kan lokalt forekomme moderate ændringer i oplevelsen af støjbelastningen som følge af områdets anvendelsesændring fra landbrug til erhvervsområde.

Landskab

En realisering af planerne muliggør opførelse af erhvervsbyggeri, herunder højlagrebyggeri i op til 45 meters højde⁴. Den landskabelige påvirkning afhænger af den konkrete udnyttelse af planerne, herunder byggeriets højde, placering og udformning samt af afskærmende foranstaltninger.

De gennemførte plantilpasninger og kompenserende bestemmelser, der er indarbejdet i planerne i løbet af plan- og miljøvurderingsprocessen for at forebygge eller begrænse de miljømæssige, visuelle påvirkninger, omfatter følgende:

- Med Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036 opdeles planområdet i tre rammeområder. Længs den nord- og vestlige grænse udskiller tillægget et nyt rammeområde 0715.G2 til natur- og friluftsområde med en maksimal bygningshøjde på 4,5 meter. I det eksisterende rammeområde 0715.E3 fastsættes bygningshøjden til 15 meter og afgrænsningen justeres, så rammen omfatter de ydre arealer af erhvervsområdet mod nord, øst og vest. Centralt i planområdet udskiller tillægget et nyt rammeområde, 0715.E4, med en maksimale bygningshøjde på 20 meter og 45 meter, så der i den østlige del af rammeområdet kan etableres højt byggeri i op til 45 meters højde.
- Lokalplanen tillader kun byggeri til højlagre⁴ (op til 45 meter over terræn) i to afgrænsede områder (de på kortbilag 5 viste byggefelt). Placeringen er valgt for at holde højt byggeri tættest på eksisterende erhvervsområde og samtidig sikre størst mulig afstand til det åbne land og det bevaringsværdige landskab omkring Vester Nebel Ådal og Dons Søerne.
- Lokalplanen fastsætter, at byggeri i byggefeltene ikke må overstige kote 105 (DVR90)⁵, og at byggeri med højde på 20 meter eller derover skal orienteres i nord-sydlig retning for at minimere den visuelle påvirkning.

⁴ Et flertal i Byrådet besluttede den 16. juni 2026 at vedtage lokalplanen med en række ændringer, herunder at den maksimale bygningshøjde inden for de på kortbilag 5 viste byggefelt i delområde 1 sænkes fra 45 meter til 40 meter (se afsnit 2 "Offentlighedsfasen" for uddybning af den politiske beslutning).

⁵ Et flertal i Byrådet besluttede den 16. juni 2026 at vedtage lokalplanen med en række ændringer, herunder at den maksimale bygningshøjde inden for de på kortbilag 5 viste byggefelt i delområde 1 sænkes fra 45 meter til 40 meter. Som konsekvens heraf sænkes den maksimale kote tilsvarende med 5 meter, fra kote 105 til kote 100 (DVR90) (se afsnit 2 "Offentlighedsfasen" for uddybning af den politiske beslutning).

- Lokalplanen stiller krav om, at byggeri med en højde over 15 meter over terræn, herunder højlagre, kun må have facader i lysegrå nuancer. Dette skal visuelt nedtone byggeriet i forhold til omgivelserne. Højt byggeri vil ofte opleves med himlen som baggrund, særligt på lang afstand. Derfor fastsættes facadefarverne til lysegrå nuancer, som harmonerer med de farver, som himlen i Danmark ofte opleves med.
- Lokalplanen stiller krav om, at bygningers ydervægge over 15 meter skal have et harmonisk, ensartet og visuelt roligt udtryk, der dæmper deres visuelle fremtræden i landskabet. Derfor skal facader på højt byggeri fremstå i én lysegrå farvenuance eller med vandret opdeling, der gradvist skifter fra mørkere nederst til lysere øverst.
- Lokalplanen fastsætter bestemmelser for skiltning og belysning med det formål at sikre, at disse ikke fremstår dominerende i landskabet eller virker generende for omgivelserne. Der er særligt taget hensyn til, at området grænser op til det åbne land, hvor lys og visuelle forstyrrelser kan have en markant indvirkning. Derfor tillader lokalplanen ikke, at der sker nogen form for skiltning eller belysning over 10 meters højde over terræn. For særligt eksponerede placeringer – eksempelvis nær overgangen til det åbne land – gælder yderligere begrænsninger med henblik på at minimere erhvervsområdets visuelle påvirkning af omgivelserne.
- Lokalplanen muliggør etablering af jordvolde i op til 15 meters højde i delområde 9 som visuel afskærmning mod det omkringliggende landskab. Jordvoldene kan udformes med varierende højde og bredde. For at sikre en landskabelig tilpasning skal de tilplantes med hjemmehørende træer og buske, så de indgår som en grøn, afskærmende struktur i området.
- De eksisterende levende hegn og beskyttede sten- og jorddiger i planområdet udgør væsentlige kultur- og landskabselementer, der bidrager til områdets visuelle karakter og afskærmning. Lokalplanen stiller derfor krav om, at disse strukturer bevares i deres fulde udstrækning og kun må gennembrydes, hvor det er nødvendigt for at etablere veje og stier.
- Herudover stiller lokalplanen krav om, at der etableres beplantningsbælter langs store dele af erhvervsområdets ydre grænse for at mindske de visuelle påvirkninger af omgivelserne og skabe en harmonisk overgang til det åbne land. Bælterne skal etableres i varierende bredder og integreres med de eksisterende hegn og diger. Beplantningen skal udføres med hjemmehørende arter af træer og buske i forskellige højder og strukturer, så der opnås en tæt og varieret randbeplantning med både landskabelig og økologisk funktion.

De gennemførte plantilpasninger og kompenserende bestemmelser bidrager til at begrænse den landskabelige påvirkning, men kan ikke fuldt ud afværge væsentlige visuelle ændringer i de nære omgivelser ved realisering af byggeri i op til 45 meters højde⁶.

Beplantning inden for planområdet kan ikke afskærme byggeri i op til 45 meters højde⁶. For at have en mærkbar visuel effekt er det afgørende, at beplantning placeres i forgrunden i forhold til beskueren. En mulig supplerende afværgeforanstaltning er derfor skovrejsning i form af skovholme på Almind Hede, hvor beplantningen på sigt kan reducere oplevelsen af byggeriets visuelle dominans. En sådan foranstaltning ligger uden for planområdet og kan ikke sikres gennem planerne, men den vurderes på længere sigt at kunne reducere påvirkningen for de helt nære omgivelser. Tiltaget er beskrevet og vurderet i miljørapporten.

Skygge

Etablering af byggeri i op til 45 meters højde⁵ kan potentielt medføre skyggepåvirkning af omgivelserne. De gennemførte plantilpasninger og kompenserende bestemmelser betyder dog, jf. de udarbejdede skyggediagrammer, at planerne samlet set – ud fra en worst-case-betragtning – vurderes at medføre en mindre skyggepåvirkning.

⁶ Et flertal i Byrådet besluttede den 16. juni 2026 at vedtage lokalplanen med en række ændringer, herunder at den maksimale bygningshøjde inden for de på kortbilag 5 viste byggefeltet i delområde 1 sænkes fra 45 meter til 40 meter (se afsnit 2 "Offentlighedsfasen" for uddybning af den politiske beslutning).

De kompenserende bestemmelser, der er indarbejdet i planerne, for at sikre mod eller begrænse de miljømæssige skyggepåvirkninger, omfatter:

- Med Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036 opdeles planområdet i tre rammeområder. Langs den nord- og vestlige grænse udskiller tillægget et nyt rammeområde 0715.G2 til natur- og friluftsområde med en maksimal bygningshøjde på 4,5 meter. I det eksisterende rammeområde 0715.E3 fastsættes bygningshøjden til 15 meter og afgrænsningen justeres, så rammen omfatter de ydre arealer af erhvervsområdet mod nord, øst og vest. Centralt i planområdet udskiller tillægget et nyt rammeområde, 0715.E4, med en maksimale bygningshøjde på 20 meter og 45 meter, så der i den østlige del af rammeområdet kan etableres højt byggeri i op til 45 meters højde.
- Lokalplanen inddeler planområdet i 9 delområder. For hvert delområde fastsætter lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og højde, så den højeste koncentration af byggeri, herunder højlagre, placeres centralt i planområdet (delområde 1 og 2), mens bygningshøjden mod det åbne land og Vejlevej reduceres (delområde 3-9).
- Lokalplanen giver mulighed for etablering af jordvolde i delområde 9 for at sikre en hensigtsmæssig jordbalance. Jordvoldene kan landskabeligt bearbejdes med varierende højde og bredde, dog med en maksimal højde på 15 meter over terræn. Lokalplanen sikrer, at jordvoldene placeres længst mod syd i delområdet for at bevare størst mulig afstand til de nærmeste naboer.

Vand

Overfladevand

En realisering af et nyt stort erhvervsområde vil ændre håndteringen og afstrømningen af overfladevand og kan dermed potentielt medføre en påvirkning af målsatte vandområder inden for og i tilknytning til planområdet.

De specifikke vandområder, der indgår i vurderingen, omfatter Dons Bæk, Donsråd Å, Dons Sønderlø, Harte Kanal (Vester Nebel Å), Stallerup Sø, Kolding Å, Kolding Fjord, jf. vandområdeplanerne 2021–2027.

En realisering af planerne forventes ikke at medføre tilstandsforringelse, risiko for manglende målopfyldelse eller hindringer for opnåelse af god økologisk eller kemisk tilstand i Donsråd Å eller de øvrige modtagervandområder. Planlægningen indebærer fastsættelse af flere afbødende foranstaltninger, herunder krav om tæt membran i regnvandsbassiner, kontrolleret opsamling af overfladevand, faste belægninger ved oplagring af miljøfarlige stoffer samt forbud mod kobber og zink på bygningsdele. Den nuværende landbrugsdrift, hvor der anvendes pesticider og gødning, ophører. Det forventes at have en positiv effekt i området på vandmiljøet. Den ændrede afstrømning fra planområdet (ca. 0,9 l/s/ha) vurderes som minimal, da regnvandsbassiner etableres med vilkår, som sikrer, minimal hydraulisk påvirkning af de fysiske forhold. Samtidig bortledes vandet på en måde, så der sker rensning, iltning og minimal temperaturpåvirkning før udledning. Eventuelle fremtidige supplerende tiltag, som ikke kan sikres gennem planlægningen, så som åbning af vandløb og etablering af olieudskillere, kan yderligere understøtte vandmiljøets kvalitet. Planerne hindrer ikke etablering af supplerende tiltag.

På baggrund af ovenstående forventes en realisering af planerne heller ikke at påvirke tilstandskriterier eller miljømål for de relevante deskriptorer i Danmarks Havstrategi II. Planlægningen vurderes ikke at forsinke eller hindre opnåelse af god miljøtilstand i Kolding Fjord eller Østersøen.

Grundvand

En realisering af et nyt stort erhvervsområde kan potentielt medføre en væsentlig påvirkning af grundvandet både kvantitativt og kemisk, særligt i forhold til ændret arealanvendelse, befæstelsesgrad og håndtering af regn- og spildevand.

Grundvandet i planområdet er sårbart over for forurening, da området ligger inden for OSD, NFI og indvindingsoplande til almene vandværker. Planlægningen indebærer imidlertid fastsættelse af flere afbødende foranstaltninger, herunder disponering af planområdet, krav om tæt membran i regnvandsbassiner, kontrolleret opsamling af overfladevand, faste belægninger ved oplagring af miljøfarlige stoffer samt forbud mod kobber og zink på bygningsdele. Den nuværende landbrugsdrift, hvor der anvendes pesticider og gødning, ophører, hvilket forventes at have en positiv effekt på grundvandets kemiske tilstand. På baggrund af dette vurderes planlægningen ikke at forringe den kemiske tilstand af de målsatte grundvandsforekomster, idet de fastsatte krav- og tærskelværdier ikke overskrides.

Planområdet er delvist udpeget som grundvandsdannende, og den øgede befæstelsesgrad på maksimalt 50 % vil reducere den lokale nedsivning. Samtidig vil håndtering af tag- og overfladevand via udløbning af/fra bassiner føre til, at regnvand i vid udstrækning ledes uden om jordens naturlige magasiner. På lokalt niveau kan dette medføre en mindre reduktion i grundvandsdannelsen og en eventuelt lavere grundvandsstand i det terrænnære magasin i tørre perioder. På oplandsniveau vurderes denne effekt dog at være ubetydelig, da de resterende ubebyggede arealer fortsat bidrager til grundvandsdannelsen. Planlægningen vil ikke fjerne mere vand end, at der fortsat er vand til åer, søer og grundvandsafhængig natur, almen vandindvinding samt til andre formål. Samlet vurderes planlægningen ikke at ændre den kvantitative tilstand af de målsatte grundvandsforekomster.

Den samlede påvirkning på grundvand, ved en realisering af planerne, vurderes at være ubetydelig

De kompensierende bestemmelser, der er indarbejdet i planerne, for at sikre mod eller begrænse de miljømæssige påvirkninger på overfladevand og grundvand, omfatter:

- Længs den nordlige og vestlige grænse af planområdet udskiller Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036 et nyt rammeområde 0715.G2, som udlægges til natur- og friluftsområde i byzone. Rammeområdet fungerer som overgangszon mellem erhvervsområdet og det åbne land samt sikrer hensynet til områdets drikkevandsinteresser.
- Lokalplanen har som formål at sikre, at anvendelse, anlæg og bebyggelse sker under hensyntagen til drikkevandsinteresser.
- I lokalplanens anvendelsesbestemmelser fastsættes det, at der kun må etableres virksomheder og anlæg, der ikke medfører risiko for forurening af grundvandet.
- Lokalplanen stiller krav om, at anlæg til håndtering af regnvand skal etableres, så der sker en kontrolleret opsamling af regnvand og afstrømmende overfladevand uden risiko for forurening af grundvandet. Regnvandsbassiner skal udføres med tæt membran.
- Lokalplanen tillader ikke, at der anvendes kobber eller zink til udvendige bygningsdele, herunder tage, facader, tagrender og nedløbsrør, for at undgå afvaskning af miljøfarlige stoffer.
- Lokalplanen fastsætter, at pladser til oplagring eller håndtering af miljøfarlige stoffer, affald, olie eller kemikalier skal udføres med en fast belægning, så eventuelt spild og afstrømmende overfladevand opsamles kontrolleret uden risiko for forurening af grundvandet.
- Lokalplanen udlægger en række grønne friarealer og arealer mellem byggelinjer og vejskel, som skal henligge som ubebyggede, grønne områder. Disse arealer skal bidrage til at styrke biodiversiteten og forbedre levevilkårene for dyrelivet i området, samt beskytte grundvandet og oplevelsen af den eksisterende beplantning og de beskyttede sten- og jorddiger som væsentligt landskabselementer samt skabe gode vækstvilkår for både eksisterende og fremtidig beplantning. Arealerne kan samtidig anvendes til håndtering af skybrudsvand. Lokalplanens bestemmelser vedrørende terrænregulering sikrer, at terrænet på disse arealer ikke hæves. De udpegede arealer er generelt lavt beliggende og tilgrænsende eksisterende beplantning.
- Lokalplanens redegørelse oplyser desuden på hvilke vilkår erhvervsbebyggelse kan opføres inden for ODS og indvindingsoplande.

Natur

Planområdet består overvejende af dyrkede marker med begrænsede naturværdier.

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

I løbet af plan- og miljøvurderingsprocessen er planerne blevet tilpasset for at håndtere potentielle miljøpåvirkninger på et tidligt stadie. Disse tilpasninger har medvirket til at reducere planernes samlede konsekvenser. De kompensierende bestemmelser, der er indarbejdet i planerne, for at sikre mod eller begrænse de miljømæssige påvirkninger på Bilag IV-, rødlistede- og fredede arter omfatter:

- Med Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036 opdeles planområdet i tre rammeområder. Langs den nord- og vestlige grænse udskiller tillægget et nyt rammeområde 0715.G2 til natur- og friluftsområde, som fungerer som grønne overgangszoner mellem det fremtidige erhvervsområde og det åbne land.
- Lokalplanen udlægger delområderne 7, 8 og 9 som natur- og friluftsområder, der omdannes fra intensivt dyrkede marker til ekstensivt plejede naturarealer. Delområderne fungerer som grønne overgangszoner mellem det fremtidige erhvervsområde og det åbne land. I eller i tilknytning til delområderne anlægges regnvandsbassiner, som styrker de grønne forbindelser, giver faunaen adgang til våde arealer og forbedrer den samlede økologiske sammenhæng mellem eksisterende og nye habitater både inden for og uden for planområdet. Den vestlige del af planområdet, hvor den højeste aktivitet af flagermus, især i juni, blev registreret, friholdes for byggeri.
- For at sikre funktionaliteten af de tilbageværende naturmæssige strukturer i planområdet stiller lokalplanen krav om etablering af faunapassager. Faunapassager er en veldokumenteret metode til at reducere trafikrelateret dødelighed hos padder og til at opretholde habitatforbindelser. I planområdet muliggør faunapassagerne, at padder og andre mindre dyr kan bevæge sig sikkert mellem områdets læhegn, afskærmende beplantning, vandhuller, natur- og friluftsområder samt det nye erstatningshabitat. Dermed bidrager de til at bevare områdets samlede økologiske funktionalitet.
- Af hensyn til naturen og dyrelivet i området tillader lokalplanen ikke belysning i og af områdets grønne friarealer, som bl.a. omfatter de udlagte beskyttelseszoner samt den bevarede og nye beplantning, vandløb og 3 beskyttet vandhul. Desuden er belysning i delområde 8 og 9 ikke tilladt, og i delområde 7 må der kun etableres belysning af vejarealer.
- Af hensyn til dyrelivet, omgivelserne og for at begrænse den visuelle påvirkning må ingen former for belysning eller oplysning etableres i en højde over 10 meter.

Ud over de hensyn, der er indarbejdet i planforslagene, er der identificeret en række afværgeforanstaltninger i form af erstatningshabitat, paddehegn og veteranisering. Disse har til formål at sikre, 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 en realisering af planerne. Tiltagene kan ikke sikres gennem planerne og på det nuværende planniveau (SMV), men vil først kunne implementeres og håndhæves i forbindelse med det eller de konkrete projekter (VVM). Tiltagene er beskrevet og vurderet i miljørapporten.

2. OFFENTLIGHEDSFASEN

Den 1. februar 2022 besluttede daværende Plan og Teknik, at der skulle udarbejdes forslag til Lokalplan 0715-36 Ved Hedevej – et erhvervsområde og Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036.

I perioden fra den 14. marts til den 28. marts 2022 blev der gennemført en fælles indkaldelse af idéer og forslag til denne planlægning og daværende planlægning for et højlager på Nordager (lokalplan

0734-33). Ved indkaldelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 40 høringssvar. Høringssvarene omhandlede primært modstand mod etablering af et nyt erhvervsområde ved Hedevej, etablering af transport-, logistik- og industrivirksomheder frem for kontor- og serviceerhverv samt modstand mod muligheden for højt byggeri.

Op til indkaldelsen af ideer og forslag til planlægningen afholdt forvaltningen den 10. marts 2022 et møde med omboende til det nye erhvervsområde ved Hedevej. Mødet var foranlediget af et fælles brev fra 10 nærliggende husstande til det nye erhvervsområde til udvalgsformændene for de daværende udvalg: Plan og Teknik, Bæredygtig Vækst og Social Bæredygtighed.

Som opfølgning afholdt forvaltningen den 9. oktober 2025 et orienteringsmøde om status i planlægningen for omboende samt repræsentanter fra Almind og Dons Lokalforsamling og talspersonen for Grundejerforeningen Stagebjerg.

På de to møder udtrykte de omboende stor modstand mod planlægningen af det nye erhvervsområde og fremførte nedenstående bekymringer og input. Disse har i det omfang, det har været muligt, indgået i planlægningen og miljørapporten, jf. de bemærkninger, der er angivet i *kursiv*.

- Bekymring for støjgener fra erhvervsområdet.
Emnet blev afgrænset til at indgå i miljørapporten.
- Bekymring for lysforurening og visuel påvirkning:
 - Omboende oplever allerede i dag lysgener fra eksisterende erhvervsaktiviteter.
 - Ønske om, at det sikres, at de jordvolde, som lokalplanforslaget muliggør, etableres.
 - Ønske om retningsbestemt belysning, så lys, der spredt sig op i luften og omgivelserne, undgås.
Bekymringen har givet anledning til, at lokalplanen fastsætter bestemmelser for belysning og skiltning med henblik på, at disse ikke fremstår dominerende i landskabet eller virker generende, særligt i forhold til det åbne land og omboende. Derfor må ingen skiltning, belysning eller oplysning etableres over 10 meter over terræn, hvilket betyder, at bygninger og bebyggelse over denne højde skal henligge i mørke om natten. Laserlys samt bevægeligt, animeret eller blinkende lys tillades ikke, og belysning er ikke tilladt i delområde 8 og 9, mens delområde 7 alene må belyses på vejarealer. Skiltning reguleres desuden i forhold til type, udformning, størrelse og højde, og der tillades ikke reklamer uden tilknytning til området.
- Modstand mod højt byggeri (højlagre):
 - Frygt for skyggepåvirkning.
Emnet blev afgrænset til at indgå i miljørapporten.
 - Visuel dominans i landskabet (det nye erhvervsområde er højtbeliggende).
Emnet (vurdering af planforslagenes visuelle påvirkning af landskabet) blev afgrænset til at indgå i miljørapporten.
 - Værditab på omkringliggende ejendomme.
 - Ødelæggelse af Almind Hede (natur, dyreliv, landskab).
Emnerne (vurdering af planforslagenes visuelle påvirkning af landskabet og naturen/dyrelivet) blev afgrænset til at indgå i miljørapporten.
 - Frustration over, at planlægningen er ændret fra at omfatte ét højlagre til at muliggøre op til fire højlagre.
 - Forslag om indarbejdelse af en topkote for højlagre.
Bemærkning har givet anledning til, at lokalplanen fastsætter, at intet punkt på bebyggelse samt tekniske anlæg og installationer i byggefelterne for højlagre må overstige kote 105 (DVR90).
 - Forslag om indarbejdelse af ens farvevalg for højt byggeri, da forskellige grå nuancer frygtes at give en større visuel påvirkning end ensartede farver.

Bemærkningen har givet anledning til, at lokalplanen fastsætter, at bygningers ydervægge over 15 meter over terræn skal fremstå i lysegrå farvenuancer i overensstemmelse med farvepaletten vist i figur 1 i lokalplanen, som angiver seks farvekoder (RAL), der må anvendes.

- Bekymring for tung trafik, særligt ved anvendelsesændring til transport-, logistik- og industri-virksomheder:
 - Trafikstøj.
 - Trafiksikkerhed.
 - Fremkommelighedsproblemer.

Emnerne (støj, trafiksikkerhed og fremkommelighed) blev afgrænset til at indgå i miljørapporten.

- Forslag om, at erhvervsområdet ikke vejbetjenes fra Vejlevej, men alene via Højvængen og Dons Landevej, med henvisning til eksisterende trafikale udfordringer på Vejlevej.
- Ønske om lukning af Hedevej og cykelunderføring.
Dog blev der udtrykt bekymring for, at en lukning af Hedevej vil forværre fremkommeligheden i Almind by, særligt ved krydset ved Dagli'Brugsen (Vestergade/Sysselbjergvej), og at den planlagte byvækst ved Vestergade/Hedevej kan forstærke udfordringerne.
Bemærkningen har givet anledning til, at Hedevej lukkes nord for planområdet for motorkøretøjer. Der sikres fortsat forbindelse for bløde trafikanter via Hedevej til Vejlevej ad en ny stiforbindelse. Bekymringen vedrørende fremkommeligheden i Almind by i sammenhæng med byvækst er beskrevet og vurderet i miljørapporten.

- Erhvervsområdet må ikke vokse sammen med Almind by.
- Almind udsat for flere belastninger: grusgrav, solcellepark og nu tung industri med højt byggeri.
- I strid med landsbyfællesskabsplanen fra 2020.
- Almind Hede vil miste rekreativ værdi.
- Modstand mod ændret erhvervsanvendelse:
 - Fra kontor/service (miljøklasse 1-4) til logistik/industri (miljøklasse 2-6).
 - Konflikt med særlige drikkevandsinteresser (OSD).
- Ønske om hurtig etablering af afskærmende beplantning og brug af stedsegrønne træer og buske, så afskærmningen også er effektiv i vinterhalvåret.
- Ønske om indarbejdelse af afskærmende beplantning nord for det areal, der udlægges til natur- og friluftsområde.

Bemærkning har givet anledning til, at lokalplanen muliggør, at der i delområde 9 kan etableres yderligere træer og beplantning ud over den krævede afskærmende beplantning. Den yderligere beplantning vil bidrage til at reducere byggeriets visuelle fremtræden for de nærmeste boliger mod nord, langs planområdets afgrænsning.

- Ønske om nedlæggelse af eksisterende gylletank.
Bemærkningen har givet anledning til, at arealet, hvor gylletanken er beliggende, med lokalplanen udlægges til erhvervsformål.
- Ønske om at stille krav om solceller på taget af erhvervsbyggeriet.
- Ærgrelse over, at forvaltningen fjerner eksisterende træer og beplantning omkring de ejendomme, som nedrives.
- Skovrejsning:
 - Forslag om, at skovrejsning på Almind Hede kan indgå som en del af kommunens arbejde med Grøn Trepark.
 - Ønske om, at skovrejsning igangsættes allerede nu, så træerne kan nå at vokse op før etableringen af erhvervsområdet.
 - Ønskes om, at der i forbindelse med skovrejsningen indarbejdes muligheder for stiforbindelser i området omkring Almind Hede.
- Kritik af sagsforløbet: usikkerhed, langt tidsperspektiv og manglende afklaring, herunder af forvaltningens kommunikation omkring kommunes skovrejsningsambitioner på Almind Hede.

Miljørapporten har fungeret som et oplysningsgrundlag for udarbejdelsen, vedtagelsen og fremlæggelsen af planforslagene.

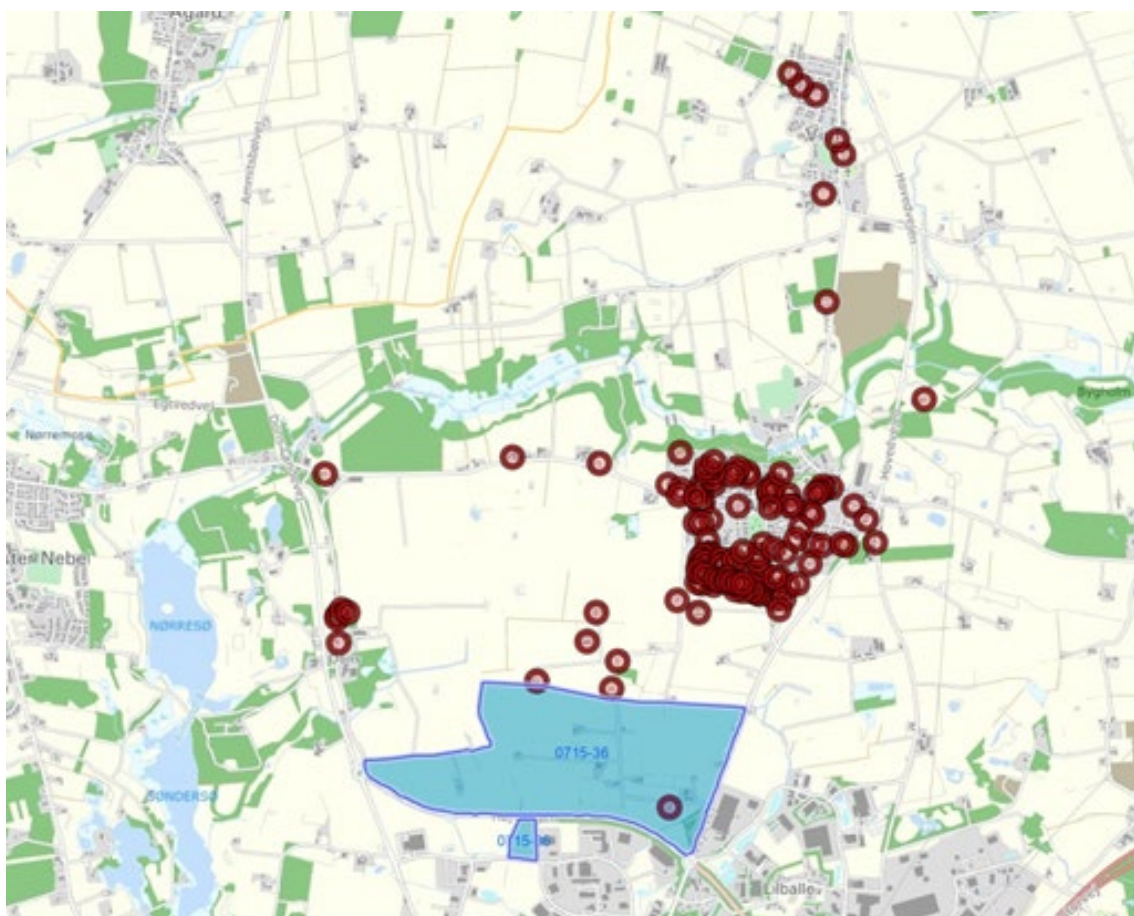
Miljørapporten blev offentliggjort sammen med forslag til Lokalplan 0715-36 Ved Hedevej – et erhvervsområde og Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036 i perioden den 19. marts til den 18. maj 2026 (8 uger).

I forbindelse med offentliggørelsen af planforslagene og miljørapporten afholdt Kolding Kommune et borgermøde den 29. april 2026 på Alminde-Viuf Fællesskole.

På mødet redegjorde forvaltningen for indholdet i planforslagene og miljørapporten. De fremmødte borgere havde herefter mulighed for at stille spørgsmål samt fremføre synspunkter og bekymringer over for repræsentanter fra forvaltningen og fremmødte politikere. Der blev på mødet udtrykt modstand mod byggeri i op til 45 meters højde samt de foreslåede miljøklasser og planlagte erhvervstyper, særligt transport- og logistikvirksomheder. Bekymringerne knyttede sig især til den visuelle påvirkning og de trafikale konsekvenser, herunder øget tung trafik, fremkommelighed og trafiksikkerhed. Der deltog ca. 70-80 borgere på mødet.

Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget i alt 190 høringsvar fra borgere og berørte myndigheder. Det blev i den forbindelse konstateret, at flere borgere har indsendt det samme høringsvar ad flere omgange. Antallet af individuelle høringsvar fra enkeltpersoner og berørte myndigheder udgjorde således i alt 150.

Alle høringsvar samt et skema med indsigelser og forvaltningens vurderinger og kommentarer til de enkelte høringsvar var vedlagt som et særskilt bilag ved den politiske vedtagelse af planerne.



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

Hovedparten af de indkomne høringssvar fra borgere udtrykker modstand mod planlægningen for erhvervsområdet. Desuden vedrører mange af høringssvarene forhold, som enten ligger uden for planernes reguleringsmuligheder, eller som er belyst i miljørapporten, hvor der er foretaget faglige vurderinger af de forventede miljøpåvirkninger.

På baggrund af behandlingen af høringssvarene fra borgere har følgende emner vist sig at være gennemgående:

- **Højt byggeri**

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

- 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.
- At højt byggeri vil medføre væsentlig skyggepåvirkning.
- At placeringen af højt byggeri internt i planområdet er uhensigtsmæssig, idet byggeriet placeres på det højeste punkt i området.
- At der er alternative placeringer i Kolding kommune, hvor færre borgere ifølge indsigelserne vurderes at blive påvirket, og hvor arealerne samtidig vurderes bedre placeret i forhold til motorvejsnettet.

- **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,

- 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 støj, lugt og øvrige påvirkninger af omgivelserne.
- 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.
- At miljørapporten ikke i tilstrækkelig grad har belyst de reelle støjpåvirkninger og konsekvenser ved det planlagte erhvervsområde.

- **Trafik**

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

- 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.
- 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.

- **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.

- **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 forstads-lignende forhold med udviskning af grænsen mellem by og land. Der efterlyses derfor en tydeligere adskillelse mellem Almind by og støjende erhverv.

Fra de berørte myndigheder er der ikke modtaget høringssvar, der giver anledning til ændringer af planforslagene.

Fra Vejdirektoratet er der modtaget høringssvar vedrørende trafikafvikling og kapacitet i det overordnede vejnet. Vejdirektoratet bemærker, at miljørapporten vurderer, at vejnettet ved Højvangen mod motorvejsnettet forventes at være tæt på kapacitetsgrænsen i 2035, og at den forventede mertrafik fra erhvervsområdet kan forværre trafikafviklingen. Vejdirektoratet gør endvidere opmærksom på, at de igangværende ombygninger ved motorvejstilslutningerne ved Kolding Ø og Bramdrupdam ikke er dimensioneret til den fulde mertrafik, samt at yderligere udbygning ikke kan forventes.

Vejdirektoratet anbefaler, at den forudsatte overvågning af trafikafviklingen også omfatter kapacitetsberegninger for relevante kryds og motorvejstilslutninger på baggrund af de planlagte anlæg og den forventede trafik til og fra erhvervsområdet.

Kolding Kommune kan hertil oplyse, at overvågning af trafikudviklingen indgår som en del af den løbende kommunale trafikplanlægning, herunder gennem trafiktællinger og kapacitetsvurderinger af det kommunale vejnet i og omkring planområdet.

Det vurderes, at Vejdirektoratets høringssvar ikke giver anledning til ændringer af miljørapporten eller planforslagene, idet de forhold, der påpeges, allerede indgår i miljørapportens vurderinger af den samlede trafikbelastning, og er en del af den kommunale praksis for løbende monitorering af trafikudviklingen. Høringssvaret vil dog blive inddraget i det videre arbejde med området, herunder krydsombygninger, trafikplanlægning samt dialog med relevante vejmyndigheder.

På baggrund af de indkomne høringssvar besluttede et flertal i Byrådet den 16. juni 2026 at vedtage planforslagene med en række tiltag og ændringer med henblik på at styrke hensynet til naboer, landskab, biodiversitet og trafikale forhold omkring erhvervsområdet ved Hedevej.

En række af de politisk vedtagne tiltag vedrører forhold uden for planområdet eller forhold, som ikke kan reguleres gennem lokalplanlægning eller kommuneplanlægning. Disse er derfor politiske forudsætninger og hensigtserklæringer, der sætter rammen for forvaltningens videre arbejde med realisering af området og de øvrige arbejder og anlæg, som byudviklingen vil medføre.

Den politiske beslutning har medført følgende ændringer i planforslagene:

- I lokalplan 0715-36 sænkes den maksimale miljøklasse i delområde 1 og 2 fra miljøklasse 2-6 til 2-4 (§ 3.3), så der fremover i hele lokalplanområdet alene kan etableres virksomheder inden for miljøklasse 2-4.
Desuden kan virksomheder med væsentlig til- og frakørsel i aften- og natperioderne efter en konkret, individuel vurdering tillades inden for delområderne, hvis det kan sandsynliggøres, at støj fra aktiviteterne ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.
- I lokalplan 0715-36 præciseres det for delområde 3, at der kan tillades omkøblingsplads for dobbeltrailere og parkering af lastbiler med tilhørende aktivitet i aften- og natperioderne, *hvis det kan sandsynliggøres, at støj fra aktiviteterne ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser (§ 3.4)*
- I lokalplan 0715-36 præciseres det, at de jordvolde, som kan etableres i delområde 9, *skal begrønnes med hjemmehørende plantearter, jf. § 9.7, i form af træer, buske og biodiversitetsfremmende beplantning i varierende højder (§ 6.3).*
- I lokalplan 0715-36 sænkes den maksimale bygningshøjde inden for de på kortbilag 5 viste byggefelt i delområde 1 fra 45 meter til 40 meter (§ 7.5). Som konsekvens heraf sænkes den maksimale kote tilsvarende med 5 meter, fra kote 105 til kote 100 (DVR90) (§ 7.5).

Desuden er der foretaget mindre tekniske og redaktionelle ændringer i lokalplan 0715-36.

De indkomne høringssvar og den politiske beslutning har ikke givet anledning til ændringer i Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036.

De vedtagne ændringer i lokalplan 0715-36 vurderes ikke at give anledning til yderligere miljøvurdering, idet ændringerne ikke introducerer nye miljøpåvirkninger eller medfører en intensivering af de

påvirkninger, der allerede er vurderet i miljørapporten. Ændringerne indebærer tværtimod en reduktion af den tilladte miljøklasse samt en sænkning af den maksimale bygningshøjde, hvilket samlet set reducerer det potentielle påvirkningsniveau.

På den baggrund vurderes det, at forudsætningerne for miljørapportens vurderinger fortsat er opfyldte, og at de vedtagne ændringer i lokalplanen ikke giver anledning til ændrede konklusioner for de enkelte miljøparametre. Miljørapportens vurderinger vurderes derfor fortsat at være dækkende og gældende for Lokalplan 0715-36, Ved Hedevej – et erhvervsområde samt Tillæg 9 til Kommuneplan 2025-2036.

3. ALTERNATIVER

Der er ikke miljøvurderet alternativer til de fremlagte planforslag.

Nedenfor redegøres der for de alternativer til de endeligt vedtagne planer, som har været overvejet og undersøgt i planlægningsprocessen.

Alternative placeringer af højt byggeri i Kolding kommune

I 2021 modtog Kolding Kommune flere henvendelser om mulighed for opførelse af højlagre i Kolding bys nordlige erhvervsområde. På den baggrund besluttede det daværende Plan-, Bolig- og Miljøudvalg i august 2021 at igangsætte udarbejdelsen af et nyt plangrundlag ved Nordager (Lokalplan 0734-33 Ved Nordager – et erhvervsområde) med henblik på at muliggøre et højlager – og i februar 2022 besluttede det daværende Plan og Teknik at igangsætte planlægningen af et nyt erhvervsområde nord for Højvangen v/Hedevej med mulighed for højlagre (nærværende plangrundlag).

Forud for planlægningen blev der gennemført en indkaldelse af ideer og forslag i marts 2022. Her indkom 40 høringsvar samt underskriftsindsamlinger med modstand mod højlagre. De indkomne høringsvar og skrivelser blev forelagt det daværende Plan og Teknik den 3. maj 2022. Her besluttede udvalget, at fortsætte planlægningen for de to nye erhvervsområder ved Nordager og Hedevej med opretholdelse af muligheden for højlagre. Det blev samtidig besluttet, at der skulle vurderes nærmere på den mest hensigtsmæssige beliggenhed af eventuelle højlagre inde i erhvervsområdet ved Hedevej, men også i øvrige fremtidige erhvervsområder i Kolding.

Den 16. maj 2022 besluttede det daværende Økonomi og Strategi, at inden udvalget kunne tage stilling til en opførelse af højlagre ved Nordager og Hedevej, ønskede udvalget en afklaring af muligheder og potentialer for placering af højlagre i Kolding kommune.

Forvaltningen gennemførte derfor en vurdering af forskellige arealer og alternativer i Kolding kommune i forhold til hvilke trafikale, økonomiske og landskabelige konsekvenser, der vil være ved en placering af højlagre. Vurderingen var, at kun Koldings nordlige og sydlige erhvervs- og industriområder – tæt på motorvejsnettet og i forbindelse med allerede udlagte arealer til højt byggeri – er egnede til yderligere højlagre. Andre områder i kommunen blev frarådet på grund af nærhed til tæt beboede områder (Vejlevej og Vonsildvej), landskabelige hensyn (Fynsvej), for små erhvervsarealer eller uheldig placering i forhold til lufthavn og motorvej (Vamdrup). Sagsfremstillingen med gennemgangen af de forskellige arealer er vedlagt miljørapporten (Bilag A).

Et flertal i Byrådet godkendte i august 2022, med afsæt i forvaltningens vurdering, at fremme planlægningen af højlagermuligheder ved Nordager, Hedevej og Tankedalsvej samt at undersøge muligheden for højlager nord for Profilvej.

Primo 2023 blev Lokalplan 0734-33 Ved Nordager – et erhvervsområde vedtaget og offentliggjort. Plangrundlaget muliggør byggeri i op til 15, 25 og 38 meters højde. Byggeriet er i dag under opførelse.

Udvidelse af planområdet

Planlægningen for området blev igangsat i 2022. På dette tidspunkt omfattede planområdet et mindre areal end det nuværende. Den indledende planlægning tog udgangspunkt i en disponering, hvor erhvervsområdet alene skulle vejbetjenes fra Vejlevej via to overkørsler.

I løbet af planprocessen blev denne disponering imidlertid fravalgt til fordel for en anden løsning, hvor planområdet udvides, og vejbetjeningen fordeles på flere tilslutninger. Udvidelsen blev valgt for at sikre en mere hensigtsmæssig disponering af erhvervsområdets arealer, så området fremstår som en planmæssig afrunding af erhvervsudviklingen i bydelen Kolding Nord i forhold til de omkringliggende områder. Samtidig understøtter løsningen en mere robust trafikbetjening ved, at trafikken til og fra erhvervsområdet fordeles på flere overordnede veje, herunder Vejlevej, Højvangen/Venusvej og Dons Landevej, og at der etableres direkte sammenhæng til det eksisterende erhvervsområde Bramdrup Industripark via Venusvej.

Samlet vurderes løsningen at skabe både en god landskabelig og bymæssig afrunding af bydelen Kolding Nord samt en driftssikker og fleksibel trafikbetjening, som sikrer alternativer i tilfælde af uheld, vejarbejder eller andre driftsforstyrrelser.

Placering af højt byggeri i planområdet

Indledningsvis i planprocessen lod Forvaltningen udarbejde en række visualiseringer forud for den endelige disponering af planområdet. Formålet var at vurdere de landskabelige konsekvenser af planlægningens mulighed for højt byggeri i form af højlagere i op til 45 meters højde, inden der blev truffet beslutning om den endelige disponering og mulighed for højt byggeri i planområdet.

De indledende visualiseringer, som er udarbejdet af COWI for Kolding Kommune, er vedlagt som bilag i miljørapporten (bilag B).

Der blev udarbejdet visualiseringer for to mulige placeringer af højt byggeri. I Scenarie A blev højt byggeri placeret i tilknytning til det eksisterende erhvervsområde og det høje byggeri på Nordager (lokalplan 0734-33), dvs. i planområdets østlige del langs Vejlevej. I Scenarie B blev højt byggeri placeret længst mod det åbne land mod nord og vest.

Visualiseringerne viste, at Scenarie B medførte en markant større landskabelig påvirkning end Scenarie A. Ved en vestlig placering af højt byggeri fremstod byggeriet mere eksponeret i landskabet og var synligt over større afstande. Særligt blev påvirkningen vurderet at være væsentlig set fra det bevaringsværdige og større sammenhængende landskab omkring Dons Søerne ved Vester Nebel, hvor det høje byggeri brød med landskabets skala, åbenhed og visuelle oplevelsesmuligheder.

I Scenarie A blev den landskabelige påvirkning derimod vurderet at være mindre, idet det høje byggeri var trukket tilbage fra dallandskabet og dermed i højere grad blev indpasset i en eksisterende erhvervsmæssig og teknisk præget kontekst og dermed blev oplevet som en del af en samlet erhvervsstruktur.

På den baggrund blev det besluttet at arbejde videre med en placering af højt byggeri i planområdets sydøstlige del, nærmest det eksisterende erhvervsområde.

4. OVERVÅGNING

I henhold til § 12, stk. 4, i miljøvurderingsloven skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens eller programmets gennemførelse.

Miljøvurderingen af planforslagene har vist, at for de nære omgivelser vil en realisering af planerne, som giver mulighed for højt byggeri i op til 45 meters højde⁷, medføre en væsentlig visuel påvirkning,

⁷ Et flertal i Byrådet besluttede den 16. juni 2026 at vedtage lokalplanen med en række ændringer, herunder at den maksimale bygningshøjde inden for de på kortbilag 5 viste byggefelter i delområde 1 sænkes fra 45 meter til 40 meter (se afsnit 2 "Offentlighedsfasen" for uddybning af den politiske beslutning).

idet byggerier i den højde bryder landskabets skala og bidrager med markante landskabselementer, der ændre oplevelsen af landskabets vertikale linjer og lille skala. Det høje byggeri har en skala, og er synlig i et omfang, der påvirker landskabets visuelle karakter og udsigter på tværs af Almind Hede.

For de nære omgivelser vurderes der, også med de afværgeforanstaltninger, som lokalplanen sikrer, at der vil forekomme en væsentlig visuel påvirkning af landskabet. Denne påvirkning er en forudsat og uundgåelig konsekvens af planernes mulighed for højt byggeri.

De udarbejdede visualiseringer i miljørapporten er baseret på en worst-case-situation, og den konkrete visuelle påvirkning vil afhænge af de enkelte projekters endelige udformning inden for lokalplanens rammer.

På denne baggrund vurderes det, at der ikke er behov for særskilt overvågning af de visuelle landskabspåvirkninger ud over den kontrol, der varetages gennem byggesagsbehandlingen. Dette begrundes med, at påvirkningen er velbeskrevet, indgår som en forudsætning for planlægningen og ikke er forbundet med væsentlig usikkerhed om påvirkningens karakter og omfang.

Fraværet af behov for særskilt miljømæssig overvågning udelukker ikke muligheden for supplerende, frivillige eller projektafhængige landskabelige tiltag uden for planområdet, som på sigt kan medvirke til at reducere oplevelsen af den visuelle påvirkning.