



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Lokalplan 0421-81

Ved Essen - en sendemast

Offentliggjort den 6. februar 2025

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens baggrund	4

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	5
§ 2 Område og zonestatus	5
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
§ 6 Tekniske anlæg	6
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden	7
§ 9 Ubebyggede arealer	7
§ 10 Terræn	7
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	7
§ 12 Grundejerforening	7
§ 13 Bevaring	7
§ 14 Servitutter	7
§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	7
§ 16 Retsvirkninger	8

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Redegørelse

Eksisterende forhold	9
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Tilladelser fra andre myndigheder	13
Arkæologisk vurdering	13
Ekspropriation	13

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	15
Kortbilag 2: Bestemmelser	16
Kortbilag 3: Illustrationsskitse	17



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i erhvervsområdet Industri syd i Vonsild. Området grænser op til vejen, Essen mod nord og mod vest.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal åbne for, at der kan etableres en sendemast for mobiltelefoni i industriområdet. Lokalplanen skal desuden sikre, at masten fremtræder diskret i erhvervsbebyggelsen.

Lokalplanområdets afgrænsning.



Lokalplanens baggrund

Kapaciteten til mobiltelefoni er lav i den sydlige del af Vonsild. Derfor er det nødvendigt at finde muligheder for at opsætte nye master. En udbyder har peget på området Industri syd, som en oplagt mulighed til at opgradere kapaciteten.

En grundejer i området vil gerne udleje en lille del af en erhvervsejendom til at opsætte en mast. Denne lokalplan skal fastsætte bestemmelser for opsætning af masten.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er:

- at åbne mulighed for etablering af en sendemast i et eksisterende erhvervsområde,
- at sikre at masten fremtræder tilpasset omgivelser og landskabet ved farvevalg og konstruktionsvalg eller noget lignende.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende ejendomme:

Del af matr. nr. 12kb, Vonsild by, Vonsild. samt alle parceller, der efter den 1. 12. 2024 udstykes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål (kl 1 til 3) herunder en sendemast til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Essen via matr. nr. 12kb, Vonsild by, Vonsild's adgangsvvej.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Inden for byggefeltet (kortbilag 2) må kun etableres:

- Et underjordisk fundament med en mast med en højde på maksimalt 42 m.
- Betjeningsenheder med en maksimal højde på 2 m.
- Flisebelægning af dele af området.

§ 7.2

Sendemasten skal have 3 eller 4 ben med maksimalt 5 meter fra ben til ben, og med centrum af masten placeret min. 5,5 m. fra østskel af matriklen og 8,5 m. fra nordskel af matriklen. (jvf kortbilag 3).

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 8.1

Masten må kun udføres som gitterkonstruktion i stål.

§ 8.2

Masten og de påmonterede sendebokse eller andre påmonterede elementer skal fremstå i mat grå farve.

§ 8.3

Betjeningsenheder på jorden skal fremstå i mat grå eller mat sort farve.

§ 9 Ubebyggede arealer

Ingen bestemmelser

§ 10 Terræn

§ 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ingen bestemmelser

§ 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 13 Bevaring

Ingen bestemmelser.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves:

Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 16 Retsvirkninger

§ 16.1

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i planloven ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

§ 16.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.

§ 16.3

Kolding Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

§ 16.4

Privatretlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18.

§ 16.5

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

§ 16.6

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Kolding Byråd har givet samtykke hertil, jf. planlovens § 42. Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet kræver udarbejdelse af en lokalplan, jf. planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. planlovens § 44.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Plan og Teknik den 10. december 2022.

Endelig vedtagelse

By- og Fællesforvaltningen har den 4. februar 2025 endeligt vedtaget lokalplanen i overensstemmelse med delegation af beslutningskompetencen for vedtagelse af lokalplaner, som blev vedtaget af Kolding Byråd den 1. marts 2022.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 6. februar 2025.

Redegørelse

Redegørelsen har til formål at udbyde og forklare lokalplanens bestemmelser samt at redegøre for en række eksisterende forhold. Redegørelsen er ikke direkte bindende for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet, men indgår som en central del i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling. Her vil redegørelsens beskrivelser underbygge fortolkningen af lokalplanen og dens hensigter.

Eksisterende forhold

Området er beliggende i byzone i erhvervsområdet Industri syd, som er et ældre udbygget erhvervsområde. Ejendommen, som lokalplanområdet er en del af, anvendes i dag til industri.

Vejbestjening sker fra Essen, som afgrænser industriejendommen mod vest og nord. Lokalplanområdet er i dag del af ejendommens parkeringsplads, som har adgangsvej fra Essen.

Lokalplanens indhold

Baggrunden for lokalplanen er ønsket om at fremtidssikre mobiltelefon dækning i området i og omkring Industri syd. Det kræver en udbygning med flere sendemaster. Den planlagte mast i industri syd skal have en højde og konstruktion, så den kan betjene flere udbydere.

Lokalplanområdet



Referencebillede a mulig sendemast på lokalplanområdet



Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til Tekniske anlæg med mulighed for at etablere en sendemast til områdets forsyning.

Veje, stier og parkering

Lokalplanens gennemførelse forudsætter ikke etablering af nyt vej-, sti- eller parkeringsanlæg. Essen 43's vejadgang betjener lokalplanområdet.

Bebyggelse og anlæg

Antennemasten, som påtænkes etableret er op til 42 m. høj.

Den skal etableres som en gitterkonstruktion i matte grå farver for at optræde så diskret som muligt i landskabet. Masten vil have tre eller fire ben som er fastgjort i et underjordisk betonfundament. I tilknytning til masten kan der etableres betjeningsboks i op til 2 m. højde.

Indpasning i landskabet

Masten på 42 meter er høj i forhold til områdets bebyggelse generelt set. Den vil være tydeligt synlig på lang afstand.

Der er udarbejdet visualisering af masten set fra sydsiden af Blåbærvej, som det er vist på nedenstående illustration.

Det vurderes, som en ikke-væsentlig påvirkning af området. Selv om masten er synlig dæmpes fremtoningen af mat-grå farver og tremmekonstruktion, som giver syn gennem maste-konstruktionen. Endvidere er området præget af elmaste i øst-vestgående retning, som er betydeligt mere dominerende end den påtænkte sendemast.

300 meter øst for lokalplanområdet afgrænser et nord-sydgående bånd med bevaringsværdigt landskab og en økologisk forbindelse byområdet

Det vurderes ikke, at etablering af sendemasten har væsentlig indflydelse på dette områdes landskabelige værdier.

Natur og miljø

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplanen.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening, skal arbejdet standses i følge jordforureningsloven og forureningen anmeldes til Kolding Kommune.

Enhver, der flytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver, der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

Der er ikke kortlagt jordforurenede områder inden for lokalplanen.



Visualisering af 42 m. høj sendemast



International naturbeskyttelse

På baggrund af habitatdirektivet har Kolding Kommune foretaget en vurdering af, om lokalplanen kan medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper inden for internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder og fuglebeskyttelsesområder) samt dyre- og plantearter oplistet på habitatdirektivets bilag IV (de såkaldte bilag IV-arter).

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområdet "Svanemosen", som ligger ca. 3,5 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden og områdets karakter, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. På grund af arealets hidtidige anvendelse som erhvervsareal vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter. Derfor vurderes det at planlægningen ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Grundejerforeninger

Der kan kun fastsættes bestemmelser om grundejerforeninger for nye områder til haveboliger, erhverv, fritidsbebyggelse og byomdannelse. Området falder ikke ind under disse kategorier og lokalplanen kan således ikke fastsætte bestemmelser om grundejerforeninger.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende Lokalplan 0421-13 Industri syd- et erhvervsområde.

Denne lokalplan ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Kolding Kommuneplan 2021-2033.

Lokalplanområdet ligger uden for det kortlagte område, hvor der er risiko for oversvømmelse og erosion.

Sektorplaner

Renovation

Der skal i lokalplanområdet sikres det fornødne areal til opbevaring og håndtering af erhvervsaffald. Opbevaring og håndtering af erhvervsaffald skal ske i overensstemmelse med gældende affaldsbekendtgørelse samt Kolding Kommunes regulativer og retningslinjer.

Varme

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningsselskabet forsynes med fjernvarme.

Spildevand

Lokalplanområdet forsynes med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning i henhold til kommunens spildevandsplan.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og som tillige er nitratfølsomt indvindingsområde.

Realisering af lokalplanen vil ikke påvirke drikkevandsinteresser, da lokalplanens og spildevandsplanens bestemmelser sikrer, at der sker håndtering af overfladevand fra veje og parkeringsarealer således, at der ikke sker nedsivning af grundvandstruende stoffer.

Statslige interesser

Risikovirksomheder

Lokalplanområdet er beliggende nærmere risikovirksomhed ved Essen 66 end 500 m., som er sikkerhedsafstand ved ny planlægning af bebyggelse. Derfor er relevante myndigheder hørt forinden offentliggørelse af forslaget.

Der er ikke kommet bemærkninger til planlægningen fra myndighederne.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder og beskyttede diger

Arkæologi Haderslev skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Arkæologi Haderslev underrettes, jf. museumsloven.

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

Alle konkrete projekter omfattet af krav om miljøvurdering skal have en tilladelse efter miljøvurderingsloven baseret på den gennemførte miljøvurderingsproces.

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer:

Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, der desuden er formodes destrueret i forbindelse med etablering af eksisterende bebyggelse. Yderligere ligger planområdet uden for den middelalderlige bykerne i Kolding.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder, og Museum Sønderjylland - Arkæologi adviseres.

Ekspropriation

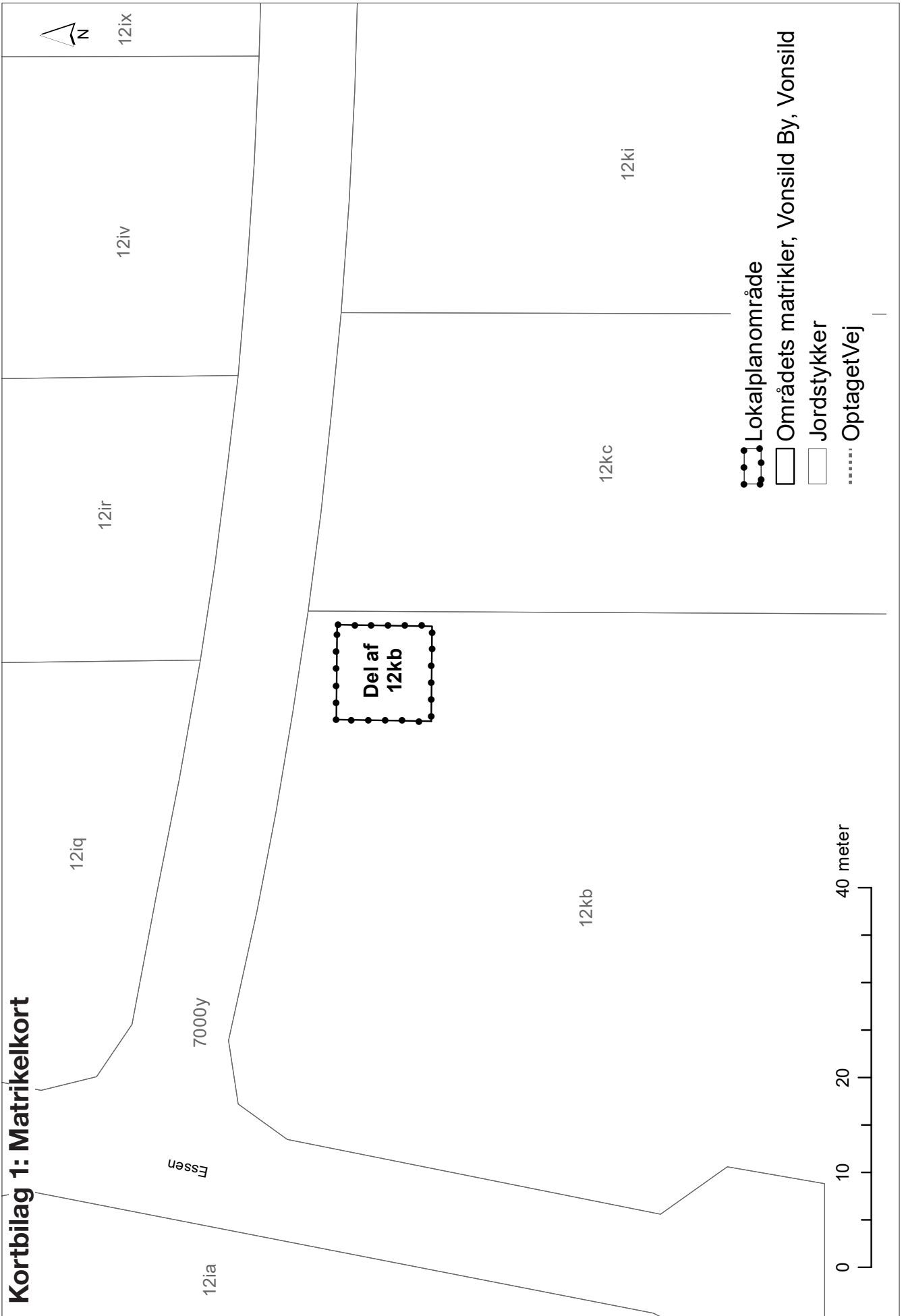
I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

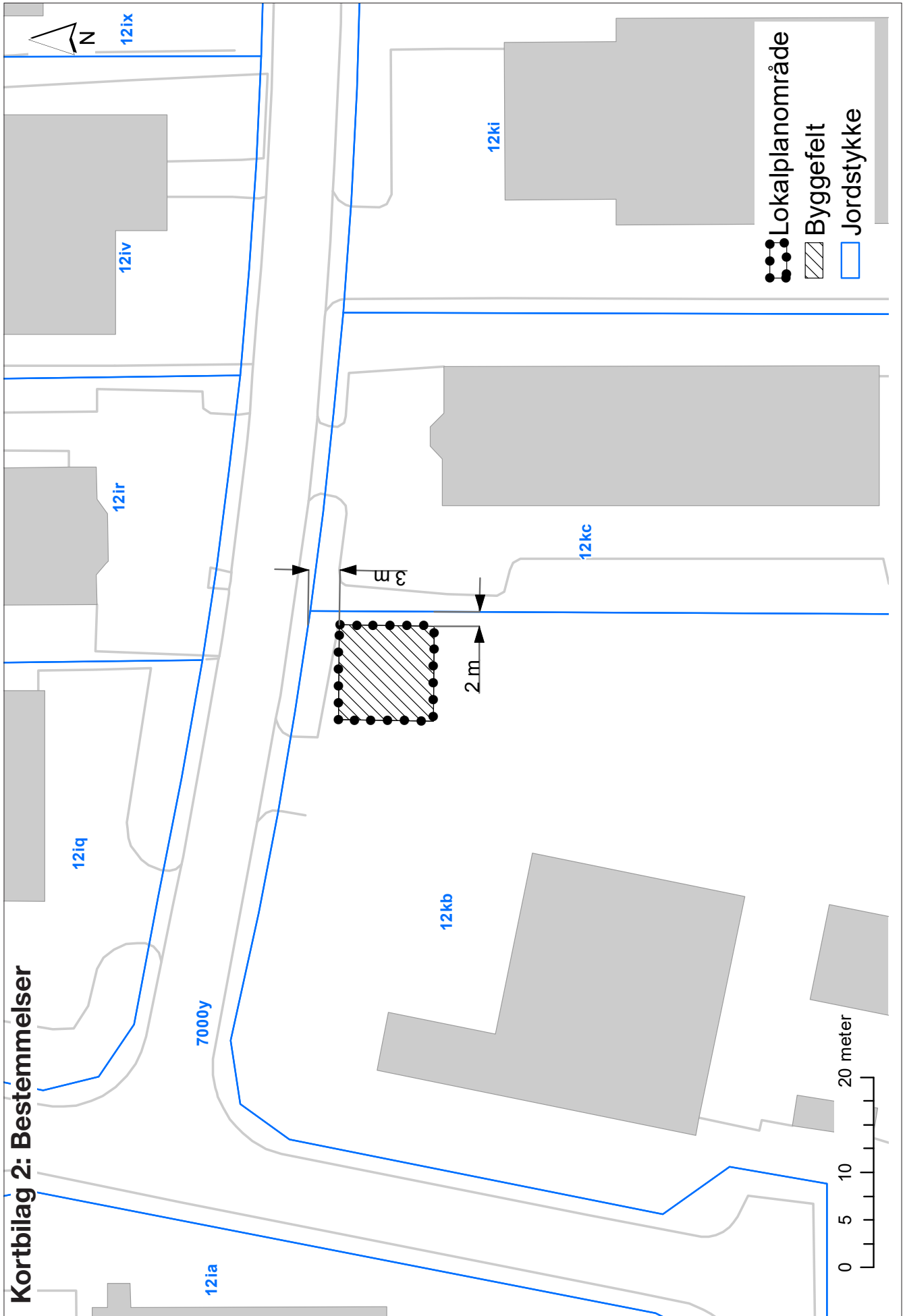
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

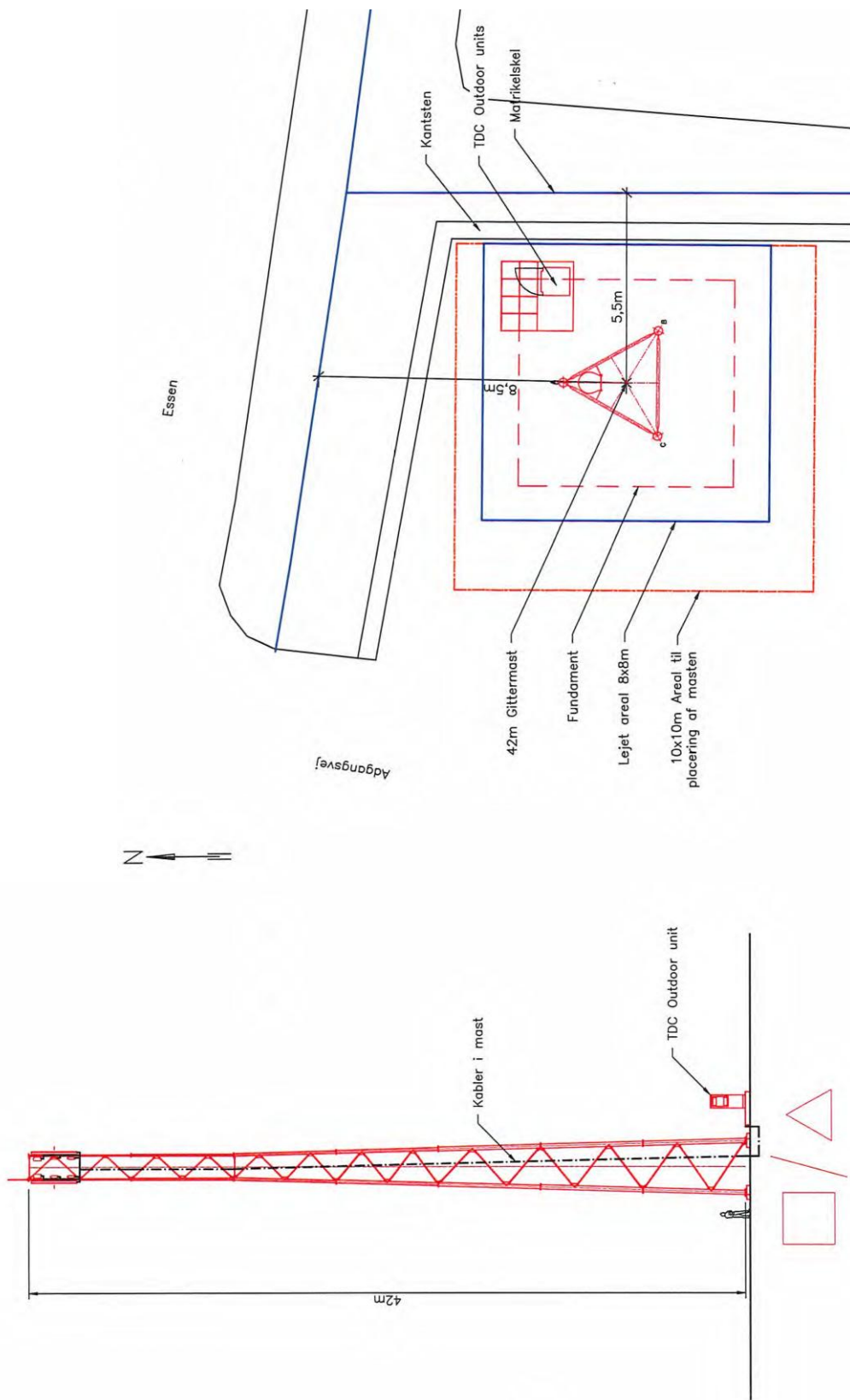
Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af endelige lokalplan.

Kortbilag





Kortbilag 3: Illustrationsskitse





Om lokalplaner

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udføres inden for et bestemt område. Lokalplanen er bygget op med følgende indhold:

- Indledningen, der beskriver lokalplanområdets afgrænsning samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.
- Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.
- Redegørelsen, der i mere udførlig tekst og illustrationer forklarer og begrundet lokalplanens bestemmelser og beskriver planens forudsætninger.
- Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i byrådet.
- Matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse. Lokalplankort vil ofte være flere kortbilag.
- Eventuel illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er kun juridisk bindende i det omfang, bestemmelserne henviser til den.

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommunens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man f.eks. ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område, for eksempel om:

- områdets anvendelse
- udstykning
- vej-, sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger og beplantning
- etablering af fællesanlæg

6. februar 2025 - Sagsnr. 24/5226

Endelig vedtagelse

By- og Fællesforvaltningen vedtog den 4. februar 2025 følgende planforslag endeligt:

- Lokalplan 0421-81 Ved Essen – En sendemast.

Fra den 6. februar 2025 kan den endeligt vedtagne plan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Meddelelse og offentlig bekendtgørelse sker i henhold til planlovens §§ 30-31.

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til det fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på lufh@kolding.dk eller 79 79 62 18.

Venlig hilsen

Lars-Uffe Hansen

Byplanlægger

Bilag

Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af Lokalplan 0421-81 Ved Essen – En sendemast

Kort beskrivelse af planen



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet

By- og Fællesforvaltningen vedtog den 4. februar 2025 Lokalplan 0421-81 Ved Essen – En sendemast endeligt.

Lokalplanens formål er:

- at åbne mulighed for etablering af en sendemast i et eksisterende erhvervsområde.
- At sikre, at masten fremtræder tilpasset omgivelser og landskabet ved farvevalg og konstruktionsvalg eller noget lignende

Lokalplanen er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort 18. december 2024.

Plandokumentet kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Planafdelingen kan kontaktes på telefon 79 79 63 20.

Retsvirkninger

Med den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre byrådet meddeler dispensation. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når tillæg til kommuneplanen er vedtaget endeligt, kan kommunen nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggede eller ubebyggede arealer i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Ligeledes kan der nedlægges forbud mod bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. planlovens § 12, stk. 2 og 3

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planen.

Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav ikke bliver opfyldt (retlige spørgsmål), f.eks.:

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

Klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Det er klagenævnet, der afgør, hvem er klageberettiget i en konkret sag.

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet i forhold til klager vedrørende planen.

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'.

Hvis du er fritaget fra at bruge Digital Post, er du også fritaget fra at anvende Klageportalen. I givet fald skal du sende din klage som et brev til Planafdelingen, By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller som mail til plan@kolding.dk.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er den 6. marts 2025, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven.

Hvad koster det at klage?

900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Beløbene er i 2016-niveau og reguleres årligt efter det generelle pris- og lønindeks. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk.

Søgsmålsfrist:

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen.