



**Kolding  
Kommune**  
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Forslag

# Lokalplan 1216-31

**Ved Bønstrupvej - et erhvervsområde**

Offentlig høring 6. februar - 6. marts 2025

# Indholdsfortegnelse

## Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens baggrund	3

## Bestemmelser

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

## Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	14
------------------------------	----

## Redegørelse

Eksisterende forhold	15
Lokalplanens indhold	15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	22
Tilladelser fra andre myndigheder	25
Arkæologisk vurdering	25
Ekspropriation	26

## Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	28
Kortbilag 2: Lokalplankort	29
Bilag A - Farver	30



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

# Indledning

## Lokalplanområdets beliggenhed

Området ligger nordøst for Vamdrup ved Bønstrup erhvervspark ved Bønstrupvej, og omfatter et areal på ca. 5,3 ha. Lokalplanområdet afgrænses mod nord og øst af jordbrug, samt Bønstrupvej, mod vest og syd af erhvervsområde, samt Koldingvej.

## Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål, at udlægge et område i Vamdrup til erhvervsformål med et udleveringssted for køretøjer med tilhørende administration og klargøringsværksted, samt at sikre tilkørselsforhold til planområdet.

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Dansk Auto Logik A/S, om at udvikle et område ved Bønstrupvej 3 i Vamdrup til et udleveringssted for køretøjer/el-biler. Dansk Auto Logik A/S har behov for en udbygning af virksomheden, som hidtil har været placeret både vest og syd for planområdet. Dansk Auto Logik A/S har behov for at etablere et større parkeringsområde samt dertil hørende administrationsbygning, samt klargøringsværksted.

Lokalplanens realisering forudsætter etablering af en ny nordvestlig vejadgang til lokalplanområdet. Området indgår som en del af kommuneplanlagt rammeområde for Bønstrup Erhvervs-park til særlig pladskrævende varegrupper i Vamdrup.

Luftfoto (forår 2024) med lokalplanområdets afgrænsning.







# 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 udlægge området til erhvervsformål;
- at sikre at bebyggelse i området fremstår samlet;
- at sikre arealer til fremtidig vejanlæg;
- at sikre vejadgang til lokalplanområdet;
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

## § 2 Område og zonestatus

### § 2.1

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

Matr. nr.: 2am, Bønstrup By, Vamdrup, og matr. nr.: 2h, Bønstrup By, Vamdrup

samt alle parceller, der efter den 10.05.2024 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

### § 2.2

Lokalplanområdet er i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1

Der må inden for lokalplanområdet kun etableres erhvervsvirksomheder i miljøklasse 1-4, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne, herunder butikker med særlig pladskrævende varegrupper, dog ikke selvstændigt kontor.

Som eksempel kan der etableres udleveringssted for køretøjer, klargøringshal, bilværksted, biludstilling, servicevirksomhed, håndværksprægede virksomhed og lignende, med tilhørende lager og administration.

### § 3.2

Det samlede bruttoetageareal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte butik må have et bruttoetageareal på højst 2.000 m<sup>2</sup>.

### § 3.3

Der må ikke etableres bebyggelse til støjfølsom anvendelse inden for lokalplanområdet.

### Særlig pladskrævende varegrupper

Butikker, jf. planloven, der alene forhandler særlig pladskrævende varer er, f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler.

#### § 3.4

Der må ikke etableres dagligvarebutikker eller andre ikke-pladskrævende udvalgswarebutikker inden for lokalplanområdet.

#### § 3.5

Der må inden for lokalplanområdet kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som f.eks. anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til synlig håndtering af regnvand, regnvandsbassin mv.

## § 4 Udstykning

Ingen bestemmelser om udstykning.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

#### § 5.1

Der udlægges areal til omlægning af Bønstrupvej i princippet, som vist på kortbilag 2.

Vejudlæg til omlagt Bønstrupvej skal samlet udgøre minimum 21 meter.

#### § 5.2

Vejadgang til erhvervsgrunde / erhvervsjendomme i lokalplanområdet må kun ske fra Pantonevej via matr.nr. 5am Bønstrup By, Vamdrup. Når Bønstrupvej er omlagt jf. kortbilag 2, kan der etableres vejadgang fra Bønstrupvej.

#### § 5.3

Ved alle vejtilslutninger, adgangsveje og interne veje skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne.

Beplantning og alt andet indenfor oversigtsarealerne må have en højde af maks. 0,8 meter, se også § 8.12.

#### § 5.4

Der skal etableres cykelparkeringsplads i tilknytning til indgange til bygninger med mindst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, dog undtaget lagerbygninger uden betydelig bemanning.

#### § 5.5

Der skal mindst anlægges følgende personale- og kundeparkering:

- 2 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butik med særligt pladskrævede varegrupper.
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til andre anvendelser, dog undtaget lagerbygninger uden betydelig bemanning.

#### § 5.6

Der skal etableres mindst 2 handicapparkeringspladser pr. erhvervsjendom, heraf 1 til almindelig bil, og 1 til kassevogn.

Handicapparkeringspladser må ikke medregnes i de påkrævede antal parkeringspladser i § 5.5, og skal placeres i nærheden af indgange til bygningerne."

#### § 5.7

Parkeringsarealer kan anlægges således, at anlægget kan anvendes til opsamling og kontroleret bortledning af regnvand.

#### **Note til § 5.2:**

Eksisterende vejadgange fra Bønstrupvej til lokalplanområdet forudsættes nedlagt. Ny vejadgang fra lokalplanområdet til Bønstrupvej kan etableres når Bønstrupvej er omlagt og etableret jf. § 5.1.

#### **Handicapparkering**

Handicapparkering for almindelig bil (3,5 x 5,0 meter).

Handicapparkering for kassevogn (4,5 x 9,0 meter).

De angivne mål er eksklusiv afmærkning af parkeringsbåsen.

## § 6 Tekniske anlæg

### § 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### § 6.2

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til synlig håndtering af regnvand, regnvandsbassin mv.

### § 6.3

Der skal sikres de fornødne arealer til opbevaring, afhentning og håndtering af erhvervsaffald.

Anlæg til opbevaring, håndtering og afhentning af erhvervsaffald skal afskærmes mod naboejendomme og offentligt tilgængelige veje.

Afskærmningen skal udføres som beplantning eller som fast hegn i samme materialer og farver, som er tilladt for ydervægge på ejendommens øvrige bebyggelse jf. §§ 8.5 og 8.6.

### § 6.4

Der kan etableres jordvold med overskudsjord, med en placering langs med det nordlige skel, som i princippet som vist på kortbilag 2. Jordvolden skal placeres minimum 1 meter fra matrikelskel.

Jordvolden skal have et maksimalt skråningsanlæg på 1:2, med en højde på maksimalt 2 meter over naturligt terræn.

Jordvold skal beplantes. Se også § 9.5.

### § 6.5

Der må ikke opsættes antennemaster, vindmøller – herunder minivindmøller, der må dog opsættes vindturbiner inden for byggefeltet.

Vindturbiner må kun opsættes på bygningers tage og må have en højde på maksimalt 1,2 meter over tagfladen. Ved placering af vindturbiner skal der tages hensyn til at synligheden fra terræn begrænses mest muligt.

### § 6.6

Belysning af parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer. Armaturerne skal være vejarmaturer med nedad rettet lysudsendelse og med lyspunktshøjde på maks. 7 meter. Armaturerne skal være energieffektive og med minimum af lysforurening (dvs. minimum af lys for areal, som ønskes belyst).

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1

Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet, for det samlede område må højst udgøre 50.

### § 7.2

Bebyggelse må have en højde på maks. 12,5 meter inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Mindre bygninger, som overdækning til biler og afskærmning, må maksimalt have en højde på 5 meter, og kan opføres uden for byggefeltet.

Skorstene og lignende, som er nødvendige for virksomheden eller områdets tekniske forsyning, må dog have en højde på op til 2,5 meter over bebyggelsens højde.

### § 7.3

Anlæg til teknisk forsyning og lignende nævnt i § 3.5, må etableres uden for byggefeltet.



Udsnit af kortbilag 2, hvor byggefelt ses med gult. Se kortbilaget i større format og i sin fulde udstrækning bagerst i lokalplanen.

§ 7.4

Bebyggelse må opføres i skel, inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2, med forskriftsmæssig brandadskillelse.

§ 7.5

De maksimale bygningshøjder gælder uanset afstand til eksisterende og fremtidige skel til nabo, og til skel inde i planområdet.

**Note til § 7.4:**

Bygningsreglementets regler for bygninger i skel, og i nærheden af skel, gælder fortsat ved lokalplanområdets grænse.

## § 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

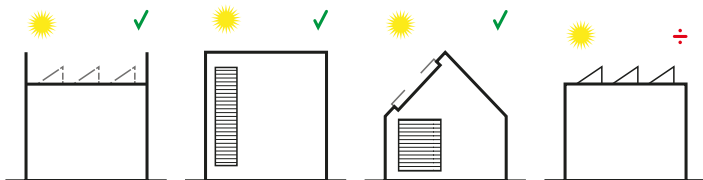
### Generelt

§ 8.1

Anlæg til udnyttelse af solenergi på facader og skrå tage skal gives en mat overflade, der skal fremstå som antirefleksbehandlet.

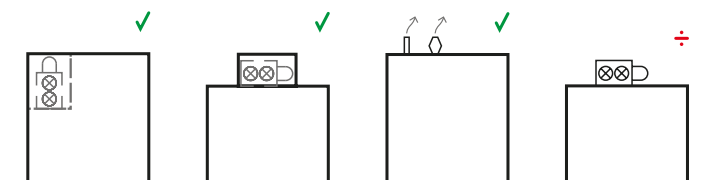
§ 8.2

Solenergianlæg på facader og skrå tage skal etableres som en integreret del af facaden/tagfladen og må kun installeres, hvis de ikke er til gene for omgivelserne - herunder trafikanter. Se illustrationer herunder.



§ 8.3

Tekniske installationer, som f.eks. ventilations- og klimaanlæg mv., må ikke etableres over taghøjde, men skal indeholdes i bygningskroppen, så de fremstår afskærmende som en del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk. Se illustrationer herunder.



### Facader

§ 8.4

Bygninger inden for lokalplanområdet skal fremstå med ydervægge i blank mur, træ, beton, stål, zink, fibercement, glas, som pudsede eller vandskurede facader. Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden opføres i andre materialer.

§ 8.5

Ydervægge kan fremstå i blank mur. Hvis facaden pudses eller udføres i andre materialer skal facader fremstå i hvid, grå, sort, og/eller jordfarverne okker, sienna, umbra, engelskrød, dodenkopf og i disse farvers blanding med hvid og sort. Se bilag A, eller i træets naturlige farve.

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må dog gives andre farver.



Uddrag af bilag A.

Illustration: Jordfarver

Den klassiske jordfarveskala.

Kilde: Slots- og Kulturstyrelsen



## Tag

### § 8.6

Bygninger skal fremstå med shedtag med taghældning mellem 12 og 30 grader, med ensidig taghældning mellem 12 og 30 grader, med saddeltag med taghældning på mellem 12- 30 grader og/eller med fladt tag.

### Tagmateriale og tagfarve

#### § 8.7

Tage skal fremstå i teglsten, betontagsten, stål, zink eller fibercement. Flade tage må udføres med andre materialer.

#### § 8.8

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 14 bortset fra vinduer.

#### § 8.9

Bygningers tage skal fremstå i hvid, grå og sort samt i jordfarverne okker, sienna, umbra, engelskrød, dodenkopf og i disses farvers blanding med hvid og sort. Se bilag A.

Tage må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

### Skilte, pyloner og flagstænger

#### § 8.10

For skiltning og reklamering i lokalplanområdet gælder følgende:

- Ved vejadgang til lokalplanområdet må der opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m<sup>2</sup> pr. virksomhed og højst være 1,8 meter højt.
- Ved hver ejendom må der opstilles ét skilt på maksimalt 4 m<sup>2</sup>. Skiltet må ikke være højere end 3,5 meter over terræn. Skiltet skal udformes som et såkaldt "pylon-skilt" – dvs. fremstå som en ensartet, rektangulær kasseform.
- I tilfælde af flere virksomheder på samme ejendom, skal alle virksomheder have plads på samme skilt.
- Skiltning udover det ovennævnte skal foregå som skilte monteret på bygninger og må maksimalt udgøre 3 m<sup>2</sup> pr. 25 meter facade.
- Der tillades kun facadeskiltning med firmanavn i form af udskårne enkeltbogstaver og evt. logo direkte på facaden eller på en bæreplade af klart ufarvet glas.
- Skilte for flere virksomheder på én og samme facade skal samordnes i forhold til skiltestørrelser og ligeværdig placering.
- Facadeskiltning må ikke monteres højere end underkant på 1. sals vinduer.
- Der tillades mindre henvisningsskilte (vejvisning til indgangene) monteret på facaderne i stueetagens højde med en skilteflade på højst 0,5 m<sup>2</sup>.
- Der tillades ikke reklamering for produkter,
- Bevægeligt eller blinkende lys tillades ikke.
- Belysningsarmaturer og spotbelysning i forbindelse med skiltning skal underordne sig bygningen og være udført i materialer og farver, der er neutrale i forhold til facaden, som de opsattes på.
- Digital skiltning tillades kun, når billedet er at sammenligne med fast skiltning,
- Der tillades ikke andre former for skiltning eller reklamering end ovennævnte.
- Hvis skiltning på pylonen etableres med belysning/ som skærm, må belysningen/skærmen kun fremstå med en lysstyrke, der er tilpasset dagslyset således, at lysstyrken fremstår afdæmpet fra solnedgang til solopgang.

#### § 8.11

Der må opstilles flagstænger med en højde på maksimum 8,5 meter. Flagstænger skal placeres som én samlet helhed, f.eks. på linje eller i grupper med hver tre flagstænger.

### Glanstal

Glanstrin 05 svarer til helmat, 14 svarer til mat, 30 svarer til halvmat, 60 svarer til halvblank, og 90 svarer til blank.

### Grønne tage

Et grønt tag er et beplantet tag, som regel med græsser eller stenuerter.

Grønne tage kan forsinke og optage begrænsede mængder regn- og smeltevand, og aflaster på den måde kloaksystemet.

Tagets opbygning virker kølende om sommeren, holder på varmen om vinteren og giver bedre levevilkår for blandt andet fugle og insekter.

### Pylonskilt

Et pylonskilt fremstår med en ensartet, rektangulær kasseform (uden stativ). Fladerne kan evt. være buede.

Der må maksimalt placeres 6 flagstænger på linje, eller 3 grupper af tre flagstænger.

§ 8.12

Der skal sikres oversigtsforhold jf. § 5.3, ved placering af fritstående skilte og flagstænger.

## § 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Arealet kan udformes således, at det kan anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af ekstrem nedbør.

§ 9.2

Befæstelsesgraden på den enkelte matrikel må ikke være højere end 50 %.

Hvis der befæstes ud over den maksimalt tilladte befæstelsesgrad, skal der tilbageholdes/for-sinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til den maksimalt tilladte befæstelsesgrad.

§ 9.3

Areal til håndtering og opbevaring af affald skal være befæstet og visuelt afskærmet fra de offentlige tilgængelige arealer.

§ 9.4

Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegning og afskærmede arealer.

Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede afskærmning og tæt hegnede gårdarealer, må ikke finde sted.

Areal mellem byggelinje og vej må ikke under nogen form benyttes til oplagring eller lignende.

§ 9.5

Der skal etableres levende hegn langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord i princippet som vist på kortbilag 2.

Etableres der jordvold, som vist på kortbilag 2, skal jordvolden beplantes som levende hegn.

§ 9.6

Beplantning, herunder levende hegn, og beplantning af jordvold, må kun ske med hjemmehørende arter, eksempelvis som arterne seljeron, navr, lærk, tjørn, slåen, hunderose og skovfyr.

§ 9.7

Der må i lokalplanområdet ikke beplantes med invasive plantearter.

§ 9.8

Der må ikke opsættes fast tæt hegn, udover de i § 9.4 nævnte områder. Fast tæt hegn må maksimalt have en højde på 3 meter.

Afskærmningen skal udføres som beplantning eller som fast tæt hegn i samme materialer og farver, som er tilladt for ydervægge på ejendommens øvrige bebyggelse jf. §§ 8.4 og 8.5.

§ 9.9

Der må opsættes trådhegn i området. Trådhegn må have en maksimal højde på 3 meter over terræn.

### Befæstede arealer

Befæstede arealer er alle arealer, hvor der ikke kan ske naturlig nedsvivning af regnvand, inklusive faste terrasser og arealer under tagudhæng eller anden overdækning. Belægning, der kan gennemtrænges af regnvand, indgår med forskellig andel ved beregning af befæstelsesgraden, alt efter belægningens muligheder for nedsvivning af regnvand.

## § 10 Terræn

### § 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtages terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning, og jordvold jf. § 6.4.

## § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og anlæg

### § 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før der er etableret:

- en af de to i § 5.2 nævnte vejadgange.
- beplantning som levende hegn mod nord, jf. §§9.5 og 9.6.
- hvis der etableres jordvold, skal det ske jf. §6.4 og §§9.5 og 9.6.

### Ibrugtagning

I henhold til byggelovens § 4 kan kommunen inden byggearbejdets opstart kræve garantistillelse for, at der inden bebyggelsens ibrugtagning bliver tilvejebragt:

- adgang til vej,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand,
- drikkevandsforsyning,
- mulighed for brandslukning og
- afskærmningsforanstaltninger, hvis disse er påkrævet jævnfør lokalplanen.

## § 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser om grundejerforening.

## § 13 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

## § 14 Servitutter

### § 14.1

Følgende servitutter ophæves i forbindelse med lokalplanen:

Servitut nr. 4 af 10.11.1082 (Lbnr.24513-53) Dok. om pelseri mv.

Bestemmelsen om beplantning omkring minkfarm og bygningsanvendelse aflyses.

## § 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Ingen bestemmelser.

## § 16 Retsvirkninger

### Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

## Lokalplanens endelige 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.

### § 16.8

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

### § 16.9

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.





# Vedtagelsespåtegning

## Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Plan og Teknik den 28. januar 2025.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 6. februar 2025.

# Redegørelse

Redegørelsen har til formål at uddybe 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.



Lokalplanområdet set mod nordvest fra Bønstrupvej.

## Eksisterende forhold

Lokalplanens område er beliggende i den nordøstlige del af Vamdrup. Lokalplanområdet udgør cirka 5,3 ha. stort areal beliggende ved Bønstrupvej i Vamdrup.

Området ligger i landzone som en ubebygget landbrugsejendom. Området ligger ved Bønstrupvej, i den nordøstlige del af Vamdrup. Området ligger umiddelbart op til et eksisterende erhvervsområde mod syd og vest som er udnyttet med bygninger, parkering, der er omkranset af trådhegn mv. Mod nord grænser lokalplanområdet op til jordbrugsareal, og mod øst grænser lokalplanområdet op til henholdsvis Bønstrupvej og jordbrugsareal.

Der har hidtil været vejadgang til området fra Bønstrupvej.

Landskabet fremstår fladt, dog med en svag hældning mod Koldingvej.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at muliggøre et udleveringssted for køretøjer, med tilhørende administration og klargøringshal mv. Dansk Auto Logik A/S har behov for at etablere parkeringsarealer, og bebyggelse som svarer til virksomhedens øvrige anvendelse syd og vest for planområdet. Lokalplanen muliggør derudover at området kan anvendes til udvalgswarebutik med bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på op til 12,5 meter.

Baggrunden er, at Dansk Auto Logik A/S har behov for en udvidelse af arealer til specielt køretøjer/personbiler til el-bil markedet.

## Disponering

Lokalplanen indrettes til udleveringssted for køretøjer, med tilhørende bebyggelse som administration og klargøringshal mm. og planlægningen disponeres, så det visuelt kan fungere sammen med de tilgrænsende erhvervsområder mod vest.

Lokalplanområdet ændres fra en landbrugsejendom til et erhvervsområde med udleveringssted for køretøjer mm., og da området ligger umiddelbart ud til Koldingvej, vil ankomsten til Vamdrup fra nordøst kunne skabe en oplevelse af en byport til Vamdrup.



Øverst:  
Planområdet er beliggende i den nordøstlige del af Vamdrup - vest for Koldingvej.

Øverst til højre / I midten:  
Lokalplanområdet set fra det nordvestlige hjørne mod syd og vest.

Nederst til højre:  
Planområdet er beliggende på hjørnet af Koldingvej og Bønstrupvej.



## Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til erhvervsområde, og muliggør etablering af udleveringssted til køretøjer, med tilhørende administration og serviceerhverv, lettere industri, og butikker til særligt pladskrævende varegrupper, svarende til miljøklasse 1-4.

Grundlaget for anvendelsesbestemmelserne er en virksomhedsklassificering, hvor alle virksomheder/virksomhedstyper er klassificeret efter deres miljøbelastning af omgivelserne. Virksomhedsklassificeringen for de enkelte klasser kan kort beskrives som:

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzone tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Nord for lokalplanområdet, ca. 185 meter fra lokalplanens nordlige grænse, og ca. 150 meter fra haveanlæg, ligger en landbrugsejendom med beboelse/stuehus som nabo. Med henvisning til "Håndbog for Miljø og Planlægning, 2004" vurderes det, på baggrund af afstanden, at der ikke er en påvirkning over de vejledende grænseværdier for støj, på boligen nord for lokalplanområdet.

## Detailhandel

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1216-E4 i Kolding Kommuneplan 2021-2033, som er udlagt til erhvervsområde med anvendelsen specifikt kontor, serviceerhverv, lettere industri og særligt pladskrævende varegrupper.

Lokalplanområdet ligger i den vestligste del af erhvervsområdet, som er udlagt til særligt pladskrævende varegrupper. Lokalplanområdet muliggør bl.a. et udleveringssted for køretøjer, som er tæt forbundet med erhvervsområder mod syd og vest, hvor Dansk Auto Logik A/S allerede har udleveringssted for køretøjer.

Bebyggelse skal opføres inden for det udlagte byggefelt. Bebyggelsen vil i omfang få et slægtsskab med det byggeri, som Dansk Auto Logik A/S hidtil har opført på de nærliggende erhvervsområder.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at etablering af et detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af det omgivende miljø.

## Veje og parkering

Lokalplanen udlægger areal til nye adgangsveje. Alle veje og parkering anlægges med belægning som grus, asfalt, fliser eller græsarmering.

Lokalplanens vejadgang vil ske fra Pantonevej via matr. nr. 5am. Eksisterende vejadgange, fra Bønstrupvej til lokalplanområdet forudsættes nedlagt. Ny vejadgang fra lokalplanområdet til Bønstrupvej kan etableres når Bønstrupvej er omlagt jf. § 5.1.

En omlægning af T-krydset Koldingvej/Bønstrupvej, og omlægning og udvidelse af en del af Bønstrupvej, vurderes som en forudsætning for realisering af en ny adgangsvej fra Bønstrupvej til lokalplanområdet.

For at sikre mulighed for en fremtidig omlægning af Bønstrupvej, udlægger lokalplanen et areal til formålet. Den skitserede vejomlægning af Bønstrupvej, som vist på kortbilag 2, tager ud-



gangspunkt i en vejbredde på 8 meter, med cykelstier i en bredde på 4 meter, og vejrabat, på hver side af vejen, og der skal minimum udlægges 21 meter.

Vejomlægning ved krydset, Koldingvej og Bønstrupvej, tager udgangspunkt i vejkruds med cykelstier og cykeltunnel under den omlagte Bønstrupvej

Inden for oversigtsarealer må der ikke etableres beplantning, bebyggelse, faste- eller midlertidige anlæg og lignende, der hindre udsynet for trafik, der færdes ind og ud af området.

Beplantning og alt andet indenfor oversigtsarealerne må have en højde af maks. 0,8 meter.

Langs Koldingvej er udlagt en vejbyggelinje 17,5 eter fra vejmidten/bagkant fortovej. Dertil kommer højde- og passagetillæg på 2 x niveauforskellen + 1,5 meter, samt oversigtsarealer, se kortbilag 2. Der må ikke etableres bebyggelse, støjafskærmning eller andre faste installationer inden for vejbyggelinjen.

## Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen sikrer, at bebyggelse ikke opføres med en maksimal bygningshøjde på 12,5 meter. Dermed videreføres bygningshøjder fra kommuneplanramme 1216-E4. Derudover bestemmes, at al bebyggelse, skal opføres inden for byggefeltet, som er markeret på kortbilag 2, dog kan teknisk anlæg, belysning, skilte, flagstænger faste hegn som afskærmning for affald placeres udenfor byggefeltet.

Lokalplanen muliggør, at der kan bygges i skel, ved forskriftsmæssig brandadskillelse.

Det er lokalplanens intention at sikre, at bygninger og anlæg kan fremstå i slægtskab med de bygninger der er opført i de nærmeste erhvervsområder i området, både syd og vest for lokalplanområdet. For at sikre en samlet helhed i området har lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, der kan anvendes til bebyggelse i lokalplanområdet. Samtidig tilsigter lokalplanen, at anlæg til solenergi og tekniske installationer ikke må have skæmmende virkning og derfor skal det etableres som en integreret del af bebyggelsens arkitektur eller som ikke synlige fra terræn.

Af hensyn til karakteren for at undgå skæmmende virkning af selvstændige konstruktioner i erhvervsområdet, tillades ingen antennemaster eller vindmøller, men der tillades vindturbiner med højde op til 1,2 meter, såfremt synligheden fra terræn begrænses mindst muligt.

Antenner, vindturbiner og lignende tekniske anlæg, hvis funktion betyder, at de ikke kan afskærmes, tillades etableret på tage, når der tages hensyn til at minimere synligheden fra terræn og fra den omkringliggende bebyggelse.

Vindturbiner er omfattet af reglerne for små vindmøller.

Belysning af parkeringspladser må ske med ensartede lysarmaturer der skal være både energieffektive og med minimum af lysforurening. Lysarmatur må maksimalt have en lyspunkthøjde på 7 meter.

Der fastsættes i lokalplanen mulighed for beplantet jordvold. Jordvolden kan være afskærmende i forhold til omgivelserne mod nord. Det er intentionen, at jordvold etableres med projektjord fra lokalplanområdet.

Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser om muligheden for trådhegn, og bestemmelser omkring skiltning og flag. Disse bestemmelser skal sikre en ensartet skiltning og flagning for området og sikre, at skiltning og flag ikke vil være dominerende i området.

Efter en konkret vurdering af en ansøgning for et velbelyst projekt kan byrådet give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, som tillader anvendelsen af andre materialer eller farver.



Eksempel på skilt.



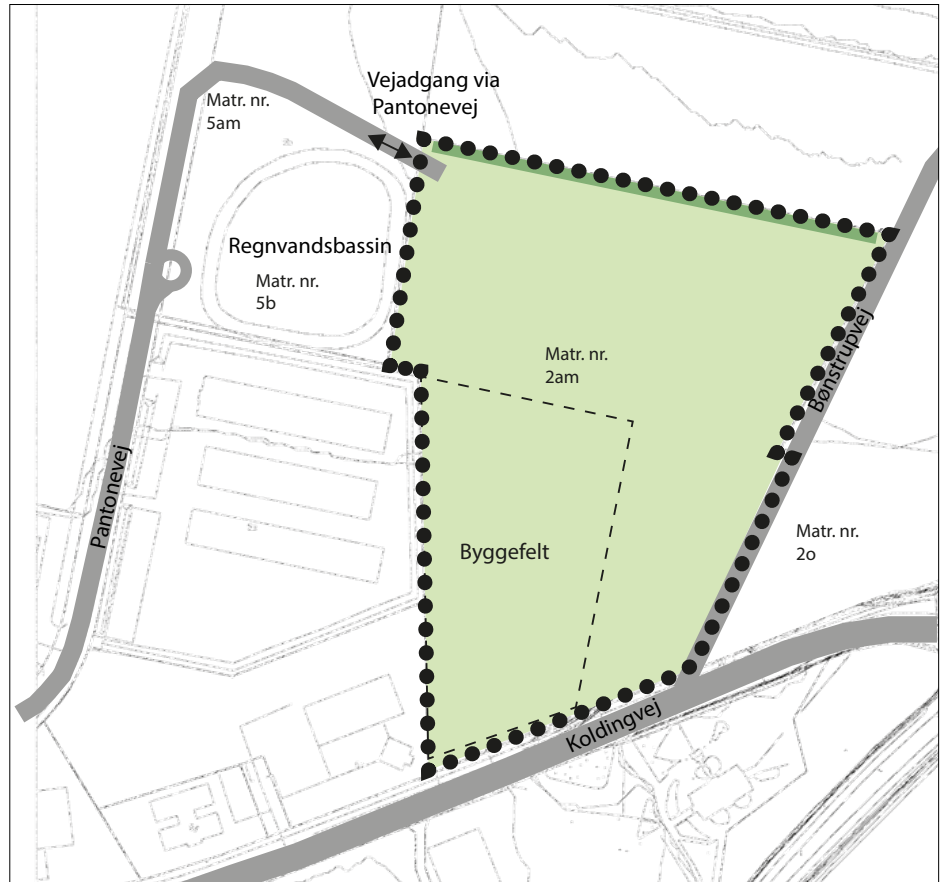
Eksempel på flagstænger.



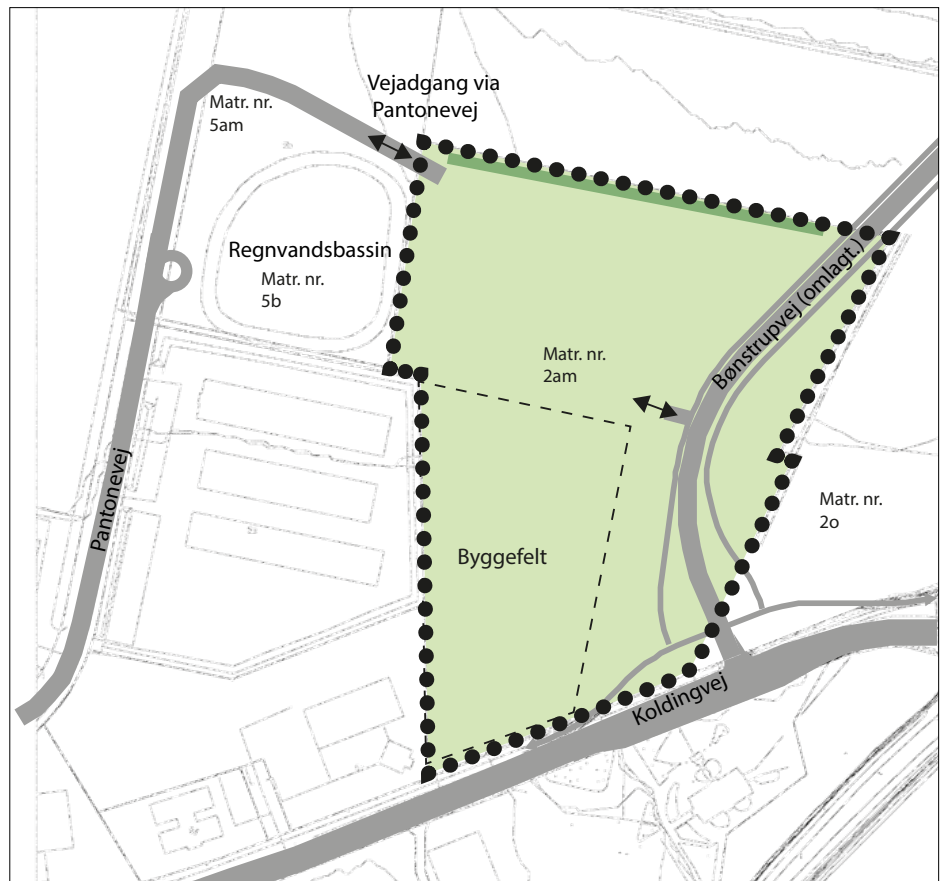
Eksempel på klargøringshal med administration.



Skitse og illustration før omlægning af Bønstrupvej.



Skitse og illustration efter omlægning af Bønstrupvej.



## Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der kan plantes levende hegn og beplantet jordvold mod nord. Dog skal der etableres levende hegn som en grøn visuel afskærmning mod nord, og jordvolde skal beplantes med levende hegn.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at beplantning skal ske med hjemmehørende arter, og der i området ikke må beplantes med invasive plantearter. Bestemmelsen skal sikre de bedst mulige vækstbetingelser for den pågældende beplantning.

Det er i lokalplanen indtænkt plantearter, som ikke er løvfældende og bliver for høje, i forhold til områdets anvendelse, og som passer ind til områdets karakter.

Lokalplanen hindrer ikke grønne miljø, og der kan derfor med fordel indtænkes grønne strukturer i området, for at styrke en grøn profil.

Virksomhederne kan selv være med til at øge den biologiske mangfoldighed i de enkelte erhvervsområder gennem den måde, de ubebyggede arealer plejes og udformes. F.eks. kan det være en mulighed at anlægge blomsterenge eller urterige græsarealer i stedet for kortklippede græsplæner, samt at lade græsset gro i længere tid, før det slås. Det optimale slåningstidspunkt er i september. Ved at klippe græsset færre gange og samtidig fjerne græsafklippet fra plænen, fjernes næringsstoffer og der kommer mere lys til bunden af vegetationen. Det betyder, at der kommer flere blomster og forskellige planter i området til gavn for en lang række sommerfugle og andre insekter, samt for de mange fugle og pattedyr, som spiser insekter. Undgår man at gøde eller udlægge muld, giver man blomsterplanterne en fordel frem for græsserne. Man bør også undgå at anvende sprøjtemidler, da det er skadeligt for biodiversiteten.

## 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.

Ved områdets overførsel fra landzone til byzone er jord på arealet omfattet af områdeklassificering.

### 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 "Svanemosen", som ligger 5,2 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, 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 landbrugsareal 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. Det kan dog ikke udelukkes, at bilag IV-arter med tiden kan indfinde sig i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af aktiviteter, som nybyggeri o.a., laves en konkret vurdering af, om projektet eller aktiviteten kan påvirke bilag IV-arter.

Bygherre skal ved realisering af lokalplanen tage hensyn til eventuelle flagermus. Området skal besigtiges inden nedrivningsarbejde sættes i gang for at vurdere om der er forekomster af flagermus eller om der er potentielle yngle- eller rasteområder for flagermus i de træer, der fældes. Hvis besigtigelsen mod forventning viser, at forekomsten af potentielle yngle- og rasteområder for flagermus ikke kan udelukkes, skal det sikres, at nedrivningen af fældningen af træer sker under hensyntagen til eventuelle forekomster af flagermus, f.eks ved en forudgående udslusning af flagermus eller andre tiltag i samarbejde med den lokale vildtkonsulent. Fældning/beskæring af træer må kun foretages uden for flagermusenes yngle- eller dvaleperioder.

### Beskyttet natur

Lokalplanområdet ligger ca. 10 meter fra et regnvandsbassin, som har karakter af sø, og som er omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven, se det blå skraverede område på kortet herunder. Regnvandsbassinet er omfattet af en 50 meter buffer, som rækker ind i planområdet.

Lokalplanens byggefelter er placeret, så de ikke kommer i konflikt med § 3 området.



Kommuneplanens retningslinjekort -  
Beskyttet natur.

### Klima og bæredygtighed

Lokalplanen stiller krav om, at befæstelsesgraden for den enkelte grund ikke må være højere end 50 %.

Lokalplanområdet ligger i dag hen som en mark (del af landbrugsejendom), og tidligere have.

Ved yderligere bebyggelse og yderligere fast belægning i lokalplanområdet og dermed mindre nedsivning af nedbør, skal der etableres anlæg til nedsivning, forsinkelse eller tilbageholdelse af overfladevandets afstrømning til kloaksystemer for at forebygge oversvømmelse.

Lokalplanen hindrer ikke, at interne veje og parkeringsarealer i lokalplanområdet anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand ved ekstreme regnhændelser.

Lokalplanen hindrer ikke mulighed for rørbassiner under jorden eller overjordisk regnvandsbassin, eksempelvis kan parkeringspladser udformes således, at de kan anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Masterplan/strukturplan/udviklingsplan o.l.

Der blev i 1989 udarbejdet en lokalplan nr. 20, på naboarealet mod vest, hvori der som bilag blev vist en dispositionsplan med principper for Bønstrup Erhvervspark, som dengang blev benævnt Bønstrup Industripark. Den nævnte dispositionsplan omfattede også området, som lokalplan 1216-31 ligger i. (Se skitse øverst til venstre på side 23)

Formålet med lokalplan nr. 20 var, og er fortsat, at udlægge området til erhvervsformål og understøtte principperne, som blev fastlagt for den første del af Bønstrup Erhvervspark.

### Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2021-2033 for erhvervsområde, og er indeholdt i rammeområde 1216-E4.

Planområdet er en del af Bønstrup Erhvervspark, og er del af det område som i kommuneplan 2021-2033 er udlagt til særligt pladskrævende varegrupper (Område 12), uden for kommunens centerområder.

### Retningslinjer

Planområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for følgende temaer:

#### Landskaber

Vamdrup Slettelandskab. Området omfatter den østlige del af den flade hedeslette, der omgiver Kongeå fra dens udspring sydøst for Vamdrup til udløbet i Vadehavet mod vest. Området er dermed forbundet med den øvrige Kongeåslette på tværs af kommunegrænsen mod vest.

Uden for Vamdrup er landskabet præget af middelstore marker, der delvist indrammes af hegn i et varieret og ustruktureret mønster. Der ligger små og store gårde langs med eller let tilbagetrukket fra vejene, ligesom der også flere steder ligger husmandssteder langs vejene med kort indbyrdes afstand.

Ved byudvikling i Vamdrup bør der være særlig opmærksomhed på en landskabelig bearbejdning af byranden, særligt ved erhvervsområderne. Der bør lægges vægt på, at byranden har en grøn karakter og at byggeriet i byranden ikke medfører en væsentlig visuel påvirkning af det omgivende landskab. Det gælder især landskabet omkring Søgård Sø.

Landskabet inden for planområdet har hidtil være bynært landbrug, der ikke vurderes sårbart for byudvikling til erhvervsformål.

#### Detailhandelsstruktur

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinje 2.3.5 Retningslinje for særligt pladskrævende varegrupper.

Der kan i de afgrænsede områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper lokalplanlægges for butikker.

Afgrænsede områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er angivet på kort. Butikkernes størrelse og den samlede arealramme for områderne fremgår af oversigtsskema i kommuneplanens redegørelse.

Ifølge kommuneplanens oversigt over arealrammer til særligt pladskrævende varegrupper fremgår, at der i området ved Koldingvej i Vamdrup (Bydel12), for hele området, er en udbygningsramme (udlagt ramme) på 10.000 m<sup>2</sup>, med en restrummelighed på 10.000 m<sup>2</sup>. Nærværende lokalplan udgør ca. en femtedel af området, og der vil dermed kunne forventes en rummelighed på 2.000 m<sup>2</sup> til pladskrævende varegrupper inden for denne del.

### Kommuneplanen

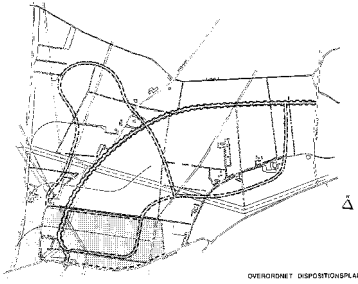
Kommuneplan 2021-2033 er den samlede plan for hele kommunens fysiske udvikling i en periode på 12 år. Den er udarbejdet med baggrund i planloven og skal revideres hvert 4. år. Kommuneplanen består dels af en hovedstruktur dels af rammer for lokalplanlægningen.

### Hovedstruktur

Kolding Kommuneplan 2021-2033 har en fælles hovedstruktur for Trekantområdets 7 kommuner og en lokal hovedstruktur for Kolding kommune alene. I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen i byerne og det åbne land. Herudover fastlægges retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen som helhed. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser eller refererer til specifikke geografiske udpegninger af interesseområder, der skal varetages af kommunens administration.

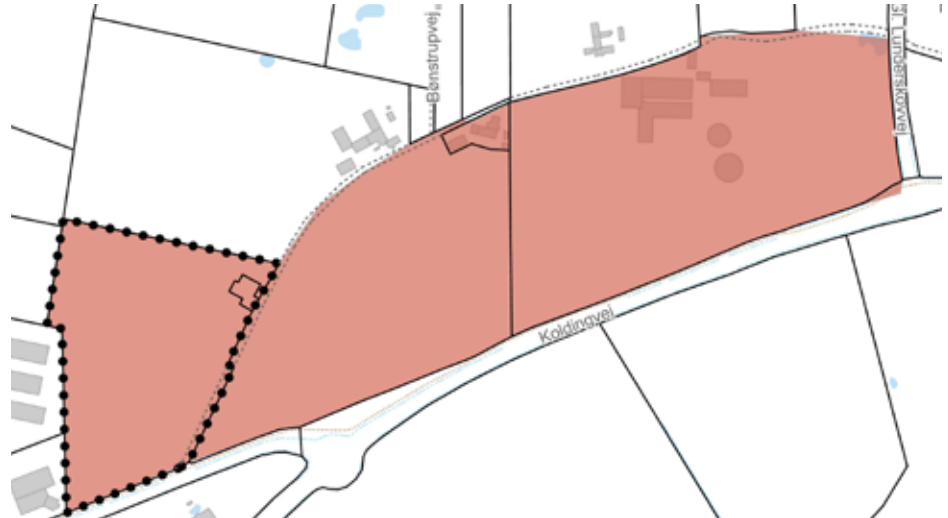
### Rammer for lokalplanlægning

I rammerne for lokalplanlægning fastlægges bestemmelser for udviklingen af de enkelte områder. Kommuneplanens rammebestemmelser har betydning for kommunens kompetence til at lave lokalplaner. Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, men kan godt være strammere end kommuneplanens rammebestemmelser, f.eks. gennem fastsættelse af lavere bebyggelsesprocenter.



Skitse med princip for dispositionsplan for Bønstrup Erhvervscenter, som vist i nabo, lokalplan nr. 20, fra 1989.

Kommuneplanens retningslinjekort - pladskrævende varegrupper.



Butikker til pladskrævende varegrupper er i planloven (§ 5n) defineret som butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, som f.eks. motorkøretøjer.

### Oversvømmelse og erosion

En lille del af planområdet sydvestlige og vestlige del er i kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinje 7.1.2.

Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse m.v. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion, må kun ske under hensyntagen til anvendelsen af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Bestemmelser i nærværende lokalplan vurderes at sikre, at der kan etableres tiltag, der sikres mod oversvømmelse i planområdet ved ekstrem nedbør. Planlægningen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinje 7.1.2 i Kommuneplan 2021-2033.

### Støjbelastede områder

En lille del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 for Kolding Kommune omfattet af retningslinje 6.1.1 Støjbelastede områder.

Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinjen for støjbelastede områder.

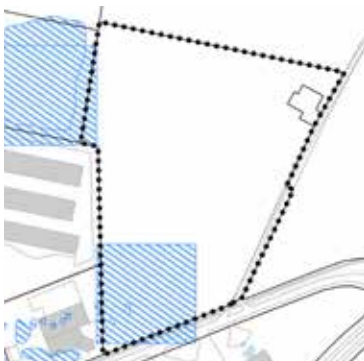
### Kolding Lufthavn

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinje 5.3.3 Retningslinje for Kolding Lufthavn.

Areal udlægges til service-, forenings- og erhvervsformål, der har direkte betydning for den almindelige drift og udvikling af lufthavnen. Bebyggelse af området skal udføres og opføres i respekt for udpegningen som bevaringsværdig kulturmiljø - flyveplads.

Bygninger med større højde end 18 meter skal sendes i høring ved lufthavnschefen.

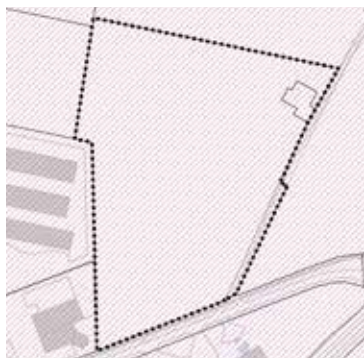
Bygninger inden for lokalplanområdet må ikke overstige 12,5 meter, og det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinjen for Kolding Lufthavn.



Kommuneplanens retningslinjekort - oversvømmelse og erosion.



Kommuneplanens retningslinjekort - støjkonsekvenszone.



Kommuneplanens retningslinjekort - Kolding Lufthavn.



## 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 ligger i område med individuel naturgas. Lokalplanområdet ligger nabo til nyt fjernvarmeområde, som forventes taget i drift fra 2025, og ejer har derfor mulighed for at høre Vamdrup Fjernvarme om det er muligt at få fjernvarmeforsynet området.

### Spildevand

Lokalplanområdet er udlagt til separatkloakering. Spildevand skal tilsluttes eksisterende ledning i Pantonevej.

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

### Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanområdet ligger samtidig uden for et indvindingsopland til almene vandforsyninger, uden for et nitratfølsomt indvindingsområde og uden for et boringsnært beskyttelsesområde. Det vurderes, at planområdets ikke vil påvirke drikkevandsinteresser på grund af planområdets anvendelse til udleveringssted for køretøjer, servicevirksomhed, håndværksvirksomhed og lignende.

Realisering af lokalplanen vil ikke påvirke drikkevandsinteresser, da lokalplanens bestemmelser sikrer, at der sker håndtering af overfladevand fra veje og parkeringsarealer således, at der ikke sker nedsvivning af grundvandsstruende stoffer. Fastlæggelse af en maksimal befæstelsesgrad på 50 % er med til at sikre grundvandsdannelse.

### Regionale interesser

Lokalplanområdet er ikke omfattet af særlige regionale interesser.

### Statslige interesser

#### Vandplanlægning

Det nye erhvervsområde skal aflede regnvandet til eksisterende regnvandsbassin vest for omhandlende lokalplanområde. Dette regnvandssystem har udledning til Bønstrup Sø.

Bønstrup Sø er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Søen er miljømålsat med krav om god økologisk tilstand. Søens samlede økologiske tilstand er dårlig. Søen har dårlig økologisk tilstand på følgende parametre: fytoplankton, makrofyter, fisk, vandets klarhed, fosforindhold, kvælstofindhold og nationalt specifikke stoffer. Kun i forhold til iltmætning har søen opnået god økologisk tilstand.

Området ligger allerede i spildevandsplanen, hvor området er udlagt til fremtidig separatkloak. Derfor kan regnvand fra området håndteres i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Idet regnvand håndteres i allerede eksisterende regnvandsbassin, der sikrer at tag- og overfladevandet forsinkes inden udledning, sker der ingen ændringer i den hydrauliske belastning til Bønstrup Sø. Det vurderes derfor, at den nuværende økologiske tilstand for søen forbliver uforandret. Udledning via eksisterende regnvandsbassin med rensning og forsinkelse vurderes således ikke at medføre en forringelse af den miljømålsatte søs tilstand eller at kunne hindre opfyldelsen af det fastlagte miljømål.



Kommuneplanens retningslinjekort -  
Almindelige drikkevandsinteresser.

**Jordbrugsinteresser**

Planområdet er i kommuneplanen udlagt til byudvikling og det indgår ikke i planlægningen for særligt værdifulde landbrugsområder. Det vurderes, at forbruget af landbrugsjord til ikke landbrugsmæssige formål ikke er større end nødvendigt.

**Tilladelser fra andre myndigheder****Beskyttelseslinjer og beskyttet natur**

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune. Det beskyttede § 3 område ligger ca. 10 meter vest for planområdet.

**Fortidsminder og beskyttede diger**

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje og andre fortidsminder, jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev.

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.

**Vejanlæg**

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres udkørsel/vejtillslutning/berøring af sideanlæg mv. til statsveje, før Vejdirektoratet har godkendt anlæg jf. vejloven, og evt. anlægslove.

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

**Landbrugspligt**

Der er landbrugspligt på følgende ejendom: matr. nr. 2am, Bønstrup By, Vamdrup.

I forbindelse med lokalplanens realisering skal landbrugspligten ophæves som en del af den matrikulære sag.

**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.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2 (pkt. 10b) for projekter, der skal gennemgå en screening.

Kolding Kommune har på baggrund af denne screening vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af det konkrete projekt.

Screeningen viser, at etablering af projektet ikke forventes at få væsentlige indvirkninger på miljøet, idet lokalplanområdet vil forholde sig til karakteren af naboområdet både syd og vest, og trafikken ikke forventes at blive ændret væsentligt.

Afgørelsen bekendtgøres sammen med lokalplanforslaget.

**Arkæologisk vurdering**

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af planområdet.

Museet vurderer, at der er meget høj risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for planområdet. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde inden for planområdet.

Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige, jordfaste fortidsminder på planområdet, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Da planområdet overstiger 5.000 m<sup>2</sup>, skal udgifterne til forundersøgelse - jf. Museumslovens § 26.2 – afholdes af bygherre.

Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på arealet, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordindgrebet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Derfor skal man, hvis man ved anlægsarbejde støder på et fortidsminde, straks indstille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev.

## 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.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særlige fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentliggjort lokaplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation,
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført,
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen,
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet,
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlig formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejer eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle ekspropriere, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som følges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

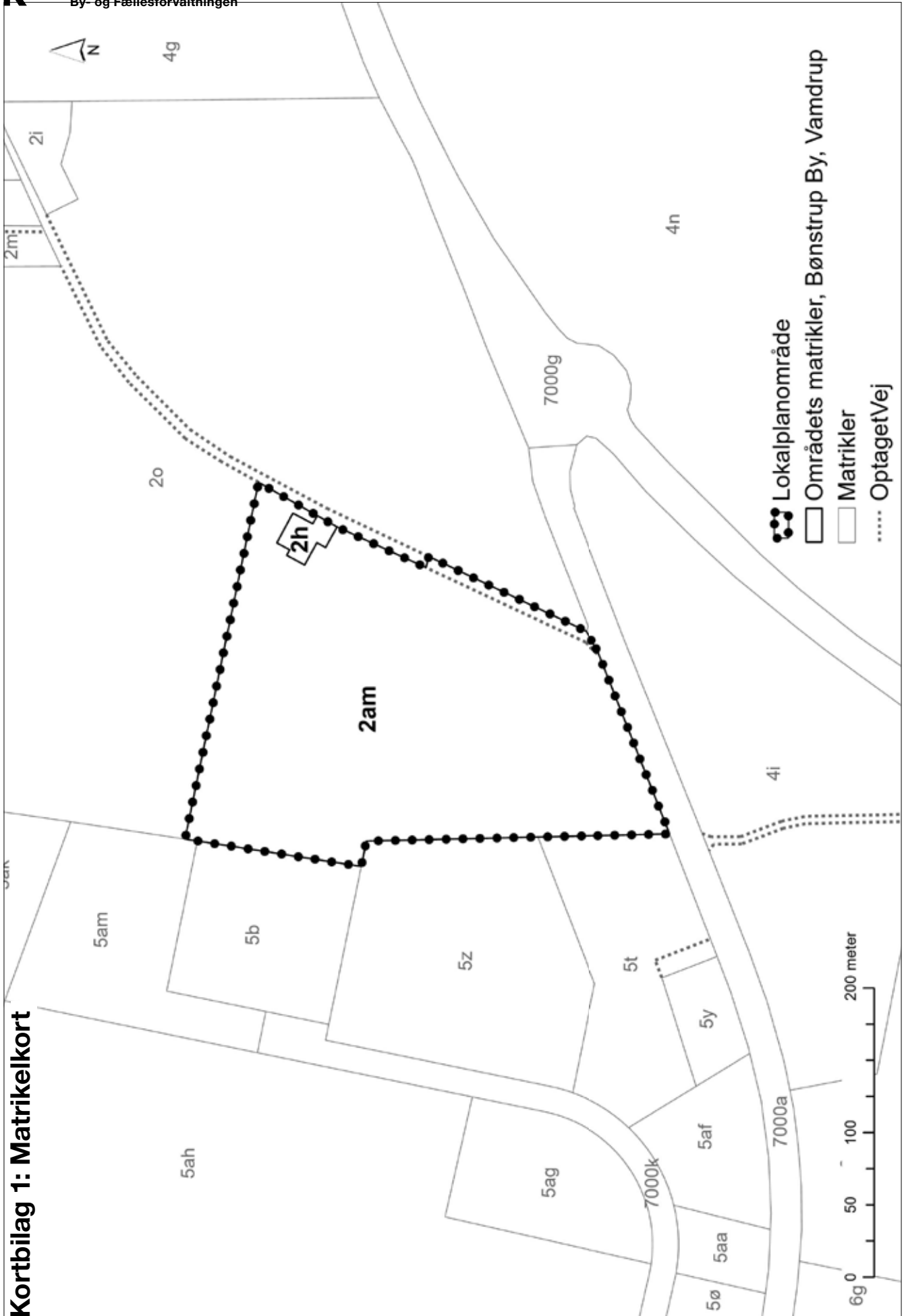
Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere n.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

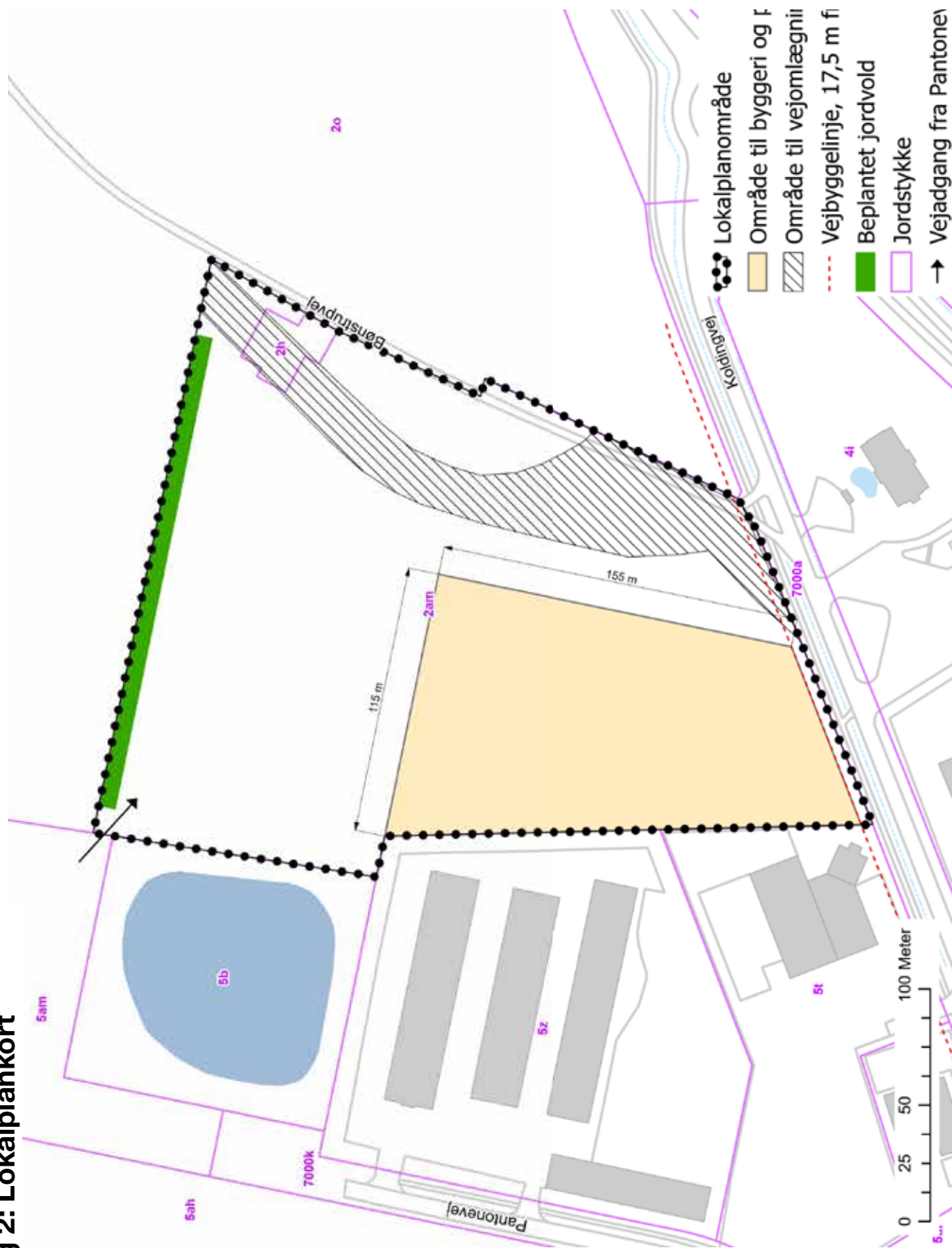
En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven (2019) og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven (2015).

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen fælder højst 5 år efter offentliggørelsen af endelig lokalplan.





## Kortbilag 2: Lokalplankort



## Bilag A - Farver

Kilde: Center for Bygningsbevaring i  
RAADVAD, ANVISNINGER til Bygnings-  
bevaring af Søren Vadstrup  
Farverne kan fremtræde meget forskelligt  
på skærme og printere. Rekvirer eventu-  
elt et farvekort fra en forhandler.

### Den klassiske jordfarveskala



### Hertil kommer 4 klassiske blandingsfarver:

- Varm grå (Kridt/zinkhvidt/titanhvidt + oxydsort)
- Kold grå, perlegrå (hvidtekalk + kønrøg)
- Lys guldokker (Skagensgult, Dragørgult) (Hvidtekalk/hvidt + guldokker)
- Gammelrosa (Hvidt + røddokker + en knivspids brændt umbra)



# 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 begrundes 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. 24/23820 - Løbenr. 16792/25

## Offentlig høring

Plan og Teknik vedtog den 28. januar 2025 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- Lokalplan 1216-31 - Ved Bønstrupvej – et erhvervsområde.

Høringsperioden er 4 uger fra den 6. februar 2025 til den 6. marts 2025.

Planforslagene kan ses på [www.kolding.dk/plansager](http://www.kolding.dk/plansager) og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Grunden til, at du får dette brev er, at du kan have en direkte eller en indirekte interesse i indholdet af planforslagene.

Du kan se referatet fra den politiske behandling i Plan og Teknik ved at følge dette link:

Referat 28. januar 2025 (punkt.5) [www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/](http://www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/)

Hvis der i høringsperioden ikke kommer bemærkninger eller indsigelser, vil den endelige vedtagelse af planen/e ske administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut.

Dette brev og offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 om offentliggørelse og miljøvurderingslovens § 33.

Du kan se yderligere oplysninger om høringsperiode, indsigelsesfrist, retsvirkninger og klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på [sval@kolding.dk](mailto:sval@kolding.dk) eller 79 79 60 49.

Venlig hilsen

Stephen Valentin Jensen  
Byplanlægger - arkitekt maa

### Bilag

—  
By- og Fællesforvaltningen  
Plan  
Nytorv 11  
6000 Kolding

Stephen Valentin Jensen  
79 79 60 49  
[sval@kolding.dk](mailto:sval@kolding.dk)



Announce om offentlig høring

## Offentlig høring af forslag til Lokalplan 1216-31 Ved Bønstrupvej – et erhvervsområde

### Kort beskrivelse af planforslaget



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Plan og Teknik har den 28. januar 2025 vedtaget at sende forslag til Lokalplan 1216-31 Ved Bønstrupvej – et erhvervsområde i offentlig høring. Offentliggørelse af planforslaget sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33. Planområdet ligger på hjørnet af Koldingvej og Bønstrupvej i den nordøstlige del af Vamdrup.

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre udleveringssted for biler med tilhørende administration og lettere kosmetisk klargøringsværksted med bilvask, dækskifte mm.
- at muliggøre bilparkeringsområde, bilstilling mm.

Planforslaget kan ses på [www.kolding.dk/plansager](http://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.

### **Servitutbortfald**

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om ophævelse af følgende servitutter:

- Servitut nr. 4 af 10.11.1082 (Lbnr.24513-53) Dok. om pelseri mv.  
Bestemmelsen om beplantning omkring minkfarm og bygningsanvendelse aflyses.

### **Høringsperiode**

Planforslaget er fremlagt i 4 uger i perioden fra den 6. februar 2025 til den 6. marts 2025. Herefter vil de indkomne høringssvar blive behandlet.

### **Indsigelse til Kolding Kommune**

Du kan sende bemærkninger eller ændringsforslag om ethvert forhold i planforslaget til By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller via kommunens høringsportal [www.kolding.dk/plansager](http://www.kolding.dk/plansager) (klik på "Kommune- og lokalplaner"), så vi har det senest den 6. marts 2025. Hvis du ønsker at klage til et klagenævn, skal du følge nedenstående klagevejledning.

Vi gør opmærksom på, at der er åbenhed i myndigheders sagsbehandling. Indkomne bemærkninger er omfattet af reglerne om aktindsigt og vil kunne optræde i vores afgørelser, som blandt andet offentliggøres på vores hjemmeside.

### **Midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget**

Efter offentliggørelsen, den 6. februar 2025, må lokalplanområdet ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der foregriber den endelige lokalplans indhold. De midlertidige retsvirkninger gælder højst i et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse eller til lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Efter udløbet af høringsperioden kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at begynde et større byggearbejde m.v. Tilladelsen kan dog ikke meddeles, så længe et eventuelt veto opretholdes. Der kan heller ikke meddeles tilladelse i tilfælde, hvor indenrigs- og boligministeren har truffet beslutning om at overtage byrådets beføjelser efter loven i sager, der berører andre myndigheders lovbestemte opgaver eller har større betydning.

### **Miljøvurdering**

Kolding Kommune har foretaget screening af planforslaget indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planlægningen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport. Miljøscreeningen med screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

## Klagevejledning vedrørende klager til klagenævn

### Hvad kan der klages over?

#### Miljøvurdering

Du kan klage over afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget.

#### Retlige spørgsmål

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planforslaget. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav til planen ikke bliver opfyldt, 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.

### Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

### Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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](mailto:plan@kolding.dk).

### Hvad er klagefristen?

#### Miljøvurdering

Klagefristen er den 6. marts 2025, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

#### Retlige spørgsmål

Klagefristen vedrørende retlige spørgsmål er 4 uger fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan. Den endelige vedtagelse af planen kan først ske, når høringsperioden er slut og alle indkomne indsigelser er blevet behandlet.

### Hvad er lovgrundlaget?

Planloven og miljøvurderingsloven.

### 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](http://www.naevneneshus.dk).



**Søgsmålsfrist:**

Ønsker du at prøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen.