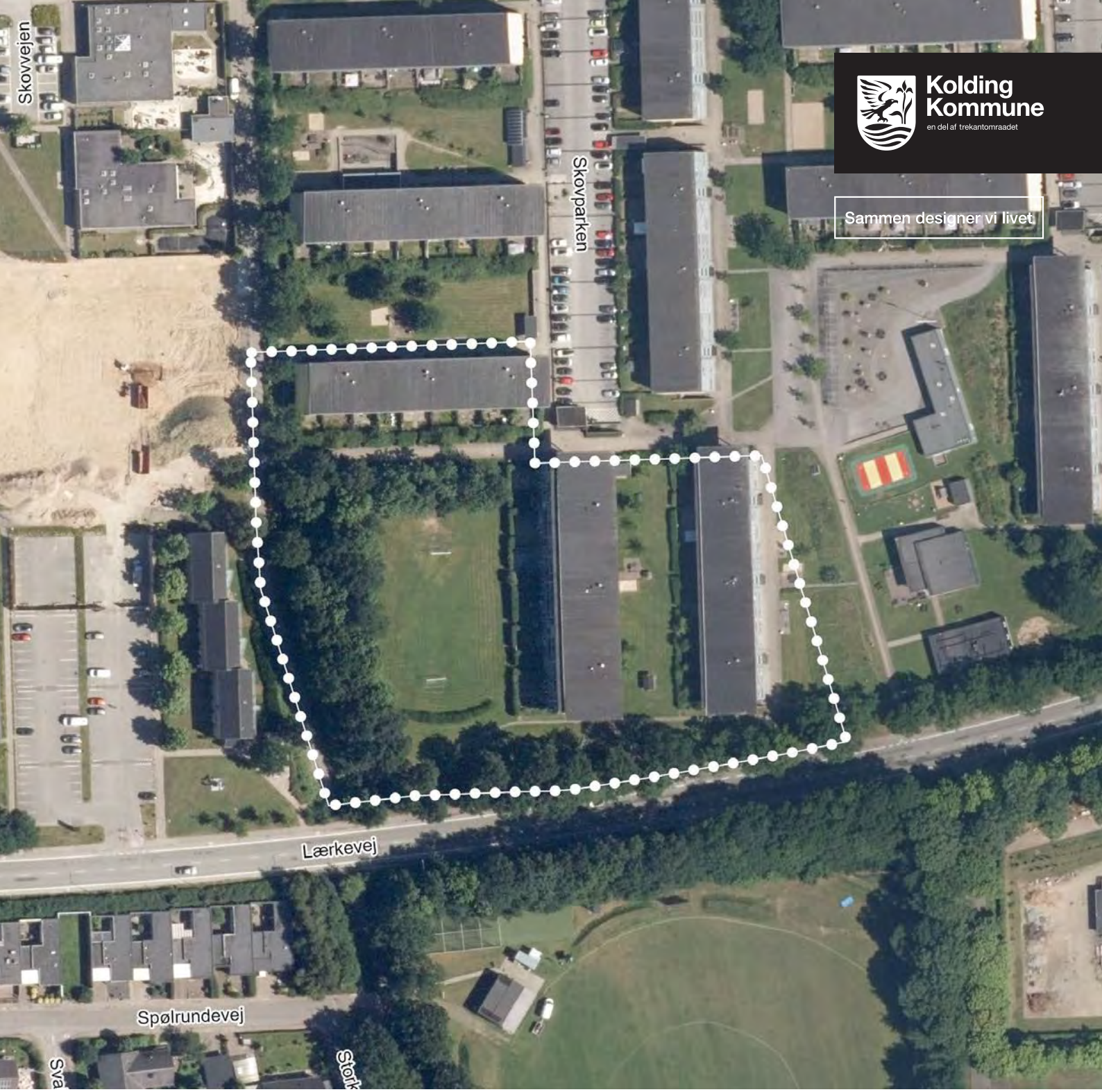


Kolding Kommune
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet

Lokalplan 0114-71

Ved Lærkevej - et område til offentlige formål

Offentliggjort den 30. september 2026

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanens formål 3
Lokalplanens baggrund 4

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 8
§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden 9
§ 9 Ubebyggede arealer 11
§ 10 Terræn 13
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 13
§ 12 Grundejerforening 14
§ 13 Bevaring 14
§ 14 Servitutter 14
§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt 14
§ 16 Retsvirkninger 14

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring 16
Endelig vedtagelse 16

Redegørelse

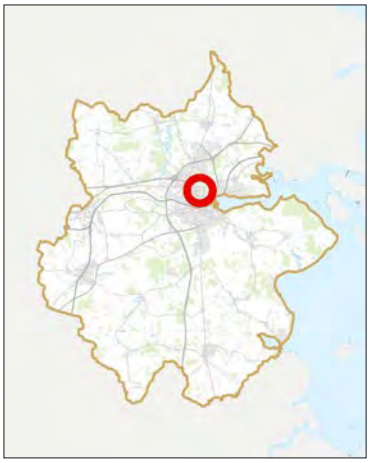
Eksisterende forhold 17
Lokalplanens indhold 20
Lokalplanens forhold til anden planlægning 29
Tilladelser fra andre myndigheder 31
Arkæologisk vurdering 32
Ekspropriation 32

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort 34
Kortbilag 2: Delområder 35
Kortbilag 3: Lokalplankort 36
Kortbilag 4: Bevaringsværdige træer 37

Bilag

Bilag A - Farver 41
Bilag B - Støjrapport, støj fra veje 42
Bilag C - Støjrapport, virksomhedsstøj 52
Bilag D- Emissionsrapport 62



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende ved Lærkevej i Kolding bys nordlige bydel i boligområdet Skovparken, der afgrænser planområdet mod nord og øst. Mod vest grænser planområdet op til boligområdet Skovvejen, der ligesom Skovparken er kendetegnet ved en større sammenhængende etageboligbebyggelse. Syd for planområdet er offentligt tilgængelige boldbaner samt Kolding Nordre Kirkegård.

Lokalplanens formål

Formålet med planlægningen er at muliggøre nedrivning af tre boligblokke samt opførelse af ny bebyggelse til plejehjem. Planlægningen har desuden til formål at sikre god trafiksikkerhed, indpasning af ny bebyggelse og anlæg i forhold til omgivelserne, bevaring af eksisterende beplantning samt klimatilpasning af området i forhold til håndtering af regnvand.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.



Lokalplanens baggrund

Planlægningen sker som opfølgning på den strategiske udviklingsplan for Skovvejen-Skovparken, der blev vedtaget af Byrådet den 28. maj 2019 som led i at opfylde regeringens strategi fra 2018 om bekæmpelse af parallelsamfund, der efterfølgende blev omsat til lov i juli 2019.

Udviklingsplanen peger blandt andet på en ny infrastruktur samt ændret sammensætning af boligtyper i området, som værktøjer til at skabe en attraktiv sammensat bydel, der i højere grad åbner sig mod den omkringliggende by.

Planlægningen følger desuden op på byrådets beslutning om at godkende skema A for omdannelse og renovering af afd. 21 Skovparken den 18. juni 2024 herunder også opførelse af et nyt kommunalt drevet plejehjem i Skovparken for borgere med demenssygdom.

Beslutningen indebærer samtidig nedrivning af tre eksisterende boligblokke, der således frigiver et byggefelt, hvor det nye plejehjem planlægges opført. Nedrivningen medfører at 74 familieboliger nedlægges i boligområdet for at sikre forskellighed i boligtyper i henhold til udviklingsplanen.

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 fastholde lokalplanområdet i byzone;
- at udlægge lokalplanens område til offentlige formål;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i bymiljøet;
- at området skal have en grøn karakter;
- at sikre klimatilpasning af området i forhold til håndtering af regnvand.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1
Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende ejendomme:

Del af matr.nr. 185ay, Kolding Markjorder 4.Afd. samt alle parceller, der efter den 21.11.2025 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2
Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

§ 2.3
Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1
Lokalplanens område udlægges til offentlige formål.

§ 3.2
Delområde 1, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til plejehjem.

Der må etableres fritids- og foreningsaktiviteter og lignende med offentlige formål i tilknytning til plejehjem.

Der må etableres mindre erhverv i ubetydelig grad og kun med samtidig tilknytning til områdets primære anvendelse som plejehjem. For eksempel mindre café, frisør, træningsrum, behandlerrum, småværksteder, salg af kunsthåndværk, genbrugsforretning, musikundervisning, madlavning, lektiecafe og lignende.

Virksomhederne må kun give anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne svarende til virksomhedsklasse 1-2.

§ 3.3
Delområde 2, som vist på kortbilag 2, udlægges til vej-, sti- og parkeringsanlæg og mindre sekundær bebyggelse.

§ 3.4
Delområde 3, som vist på kortbilag 2, udlægges til grønt område med mulighed for etablering af støjafskærmning og mindre sekundær bebyggelse under hensyntagen til de bevaringsværdige træer jf. § 9.7.

§ 3.5
Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation og anlæg til synlig håndtering af regnvand.

Der tillades vindturbiner, når de placeres på tage og i øvrigt i overensstemmelse med § 6.6.

Der må ikke opstilles mobilantennemaster.

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser om udstykning.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1
Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra de områder, der er angivet som vejadgang og vejadgangsstrækning med særlig signatur på kortbilag 3.

§ 5.2
Der udlægges areal til en ny gennemgående vej i princippet som vist på kortbilag 3 og angivet med A-B.

Vejen skal udlægges i en bredde af mindst 11,5 meter med en kørebanebredde på mindst 6,0 meter.

På mindst én side af kørebanen skal der anlægges fortov.

§ 5.3
Ved alle vejtilslutninger, adgangsveje og interne veje og stier skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne.

§ 5.4
Ved indretningen af lokalplanområdet med interne veje, manøvrearealer, parkering og færdselsarealer for bløde trafikanter skal det sikres:

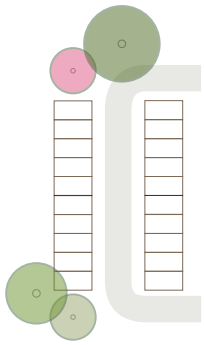
- at en 12 meters lastbil kan manøvrere efter gældende vejregler;
- at af- og pålæsning af varer, manøvrering hvor der bakkes og lignende holdes adskilt fra de områder, hvor bløde trafikanter færdes;
- at manøvrearealer og arealer til af- og pålæsning af varer for lastbiler holdes adskilt fra øvrig trafik og parkering;
- at renovationsbiler har tilstrækkeligt plads til manøvrering og en reserveret vigelomme.

§ 5.5
Ved udformning og indretning af veje, stier og parkeringsarealer skal der tages hensyn til blindes, svagtseendes og bevægelseshæmmedes særlige behov.

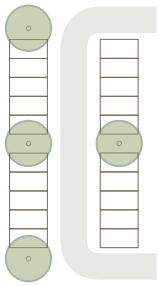
§ 5.6
Der skal mindst anlægges følgende parkering:

- 1 p-plads pr. 3 plejehjemsboliger.
- 1 p-plads pr. 75 m² etageareal til øvrig anvendelse - herunder servicearealer.

A)



B)



C)

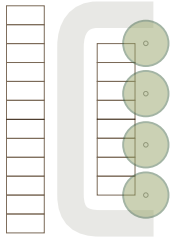


Illustration 1.
Principper for beplantning af parkeringspladser jf. § 5.7
A) Træer placeret frit på arealer omkring parkeringspladserne.
B) Træer placeret mellem parkeringspladserne.
C) Træer placeret i kanten af parkeringspladserne.

Servitutter om ledningsanlæg

Der er tinglyst servitutter, der vedrører ledninger i området. Ved en udnyttelse af lokalplanens byggemuligheder skal der tages højde for disse tinglyste ledningsanlæg.

Der skal anlægges handicapparkering, som kan medregnes i ovenstående:

Parkeringsanlæggets størrelse (antal p-pladser i alt)	**Handicappladser til alm. bil (3,5 x 5,0 meter)**	**Handicappladser til kassevogn (4,5 x 8,0 meter)**
1 - 9	0	1
10 - 25	1	1
26 - 50	1	2
51 – 75	2	2

De ovennævnte handicapparkeringspladser skal placeres i nærheden af indgange til bygningerne.

§ 5.7
Ved parkeringspladser med mere end 10 pladser skal der etableres beplantning med mindst ét træ pr. 8 pladser. Træerne skal placeres integreret på parkeringsarealerne eller i tilknytning hertil efter principperne, som er vist på illustration 1.

§ 5.8
Der skal etableres cykelparkeringspladser med mindst 0,4 pladser pr. 100 m^2 etageareal. Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal anlægges overdækket.

§ 5.9
Der skal etableres belysning af den på kortbilag 3 viste vejstrækning A-B samt af stier og parkeringspladser.

Belysningen skal ske med ensartede park- eller pullertarmaturer med nedad rettet asymmetrisk lysudsendelse og med lyspunktshøjde på maksimalt 6 meter.

Armaturerne skal være energieffektive og med minimum af lysforurening (dvs. minimum af lys uden for det areal, som ønskes belyst).

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1
Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

Håndtering af regnvand må desuden ske i åbne render og regnbede.

§ 6.2
Der må ikke bebygges inden for en afstand af 4 meter fra de på kortbilag 3 viste ledningstracéer.

§ 6.3
Der skal inden for lokalplanens område sikres de nødvendige trafikale adgangsforhold og areal til opbevaring, afhentning og håndtering af erhvervsaffald.

§ 6.4
Anlæg til opbevaring, håndtering og afhentning af erhvervsaffald skal integreres med bebyggelsen eller etableres som fritliggende i terræn med afskærmende beplantning.

§ 6.5
For anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.5 gælder følgende:

- anlæg må enkeltvis højst udgøre 20 m^2 bebygget areal;
- anlæg må have en højde af maksimalt 3,2 meter over terræn;
- anlæg med en højde på over 1 meter må ikke placeres inden for delområde 3;
- anlæggene skal udføres således, at de i udtrykket underordner sig den øvrige bebyggelse.

§ 6.6
Vindturbiner må kun opsættes på bygningers tage og må have en højde på maksimalt 1,2 meter over tagfladen.

Ved placering af vindturbiner skal synligheden fra terræn begrænses mest muligt.

§ 6.7
Sender- og modtagerantenner, herunder paraboler, må kun opsættes på bygningers tage.

Paraboler må ikke være synlige fra terræn. Ved placering af øvrige antenner skal synligheden fra terræn begrænses mest muligt.

§ 6.8
Anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke etableres på terræn.

Støjafskærmning

§ 6.9
Ved indretning af lokalplanområdet med opholdsarealer og områder nær boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods, skal der etableres de nødvendige afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning som støjskærm/-hegn, som sikrer at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje er overholdt på disse arealer.

§ 6.10
Støjafskærmning skal placeres under hensyntagen til eksisterende ledningstracéer jf. § 6.2 samt de udpegede bevaringsværdige træer, som er angivet på kortbilag 4, herunder også træernes rodnet under drypzonen.

Støjafskærmningen må ikke placeres foran den forreste række af bevaringsværdige træer, som er angivet med særlig signatur på kortbilag 3, i forhold til Lærkevej.

§ 6.11
Støjafskærmning skal hovedsageligt fremstå med ydre beklædning af træ som lodrette lameller eller lignende i træets naturlige farve eller oliebehandlet i neutral eller brun farve. Desuden må støjafskærmning fremstå med transparent glas.

Støjafskærmning må, i mindre omfang, udføres med andre materialer end træ og/eller glas, hvis konstruktionen visuelt afskærmes fra omgivende veje og stier med fuldt dækkende beplantning.

Beplantningen kan etableres op ad støjafskærmningens konstruktion som klatrende planter eller som hæk eller buske foran støjværnet.

Beplantningen skal bestå af arter, der varierer i udtryk med bladfang hen over året.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1
Eksisterende bebyggelse, som angivet på kortbilag 3, må nedrives - helt eller delvist.

§ 7.2
Der må højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 7.500 m^2.

Herudover tillades sekundær bebyggelse som f.eks. udhuse, carporte, cykelskure og lignende bygninger, der er mindre end 100 m^2, med et samlet etageareal på højst 500 m^2.

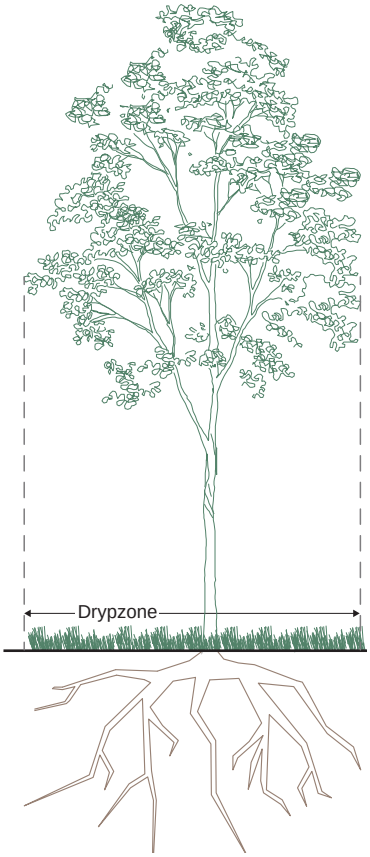
Delområde 1

§ 7.3
Bebyggelse må ikke overskride de på kortbilag 3 angivne byggelinjer i forhold til delområdets ydre afgrænsning.

§ 7.4
Bebyggelse skal placeres under hensyntagen til de udpegede bevaringsværdige træer, som er angivet på kortbilag 4, herunder også træernes rodnet under drypzonen.

§ 7.5
Bebyggelse må højst opføres i 4 etager.

Der må ikke etableres tagterrasse derudover. Dog tillades etablering af tekniske anlæg/teknikhuse.



Drypzonen

Drypzonen er det areal, som er under træernes krone - altså fra kronekant til kronekant. Inden for det areal har træet størstedelen af sine rødder.

§ 7.6
Bebyggelse må ikke opføres højere end kote 69,4 (DVR90).

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende samt teknikhuse, må dog have en højde på op til 1,5 meter over bebyggelsens højde.

De maksimale bygningshøjder gælder uanset afstand til eksisterende og fremtidige skel til nabo, vej og sti.

§ 7.7
Der tillades etablering af tagterrasser med tilhørende elevator- og trappeadgang samt pavilloner, drivhuse og lignende mindre bebyggelse som del af tagterrassens indretning, når disse ikke placeres højere end på taget af 3. etage og/eller en bygningshøjde på 12 meter. Princippet er illustreret på illustration 2.

Denne form for sekundær bebyggelse må have en højde på maksimalt 2,6 meter og må ikke placeres nærmere end 1 meter fra tagets skæring med facaden, som illustreret på illustration 2.

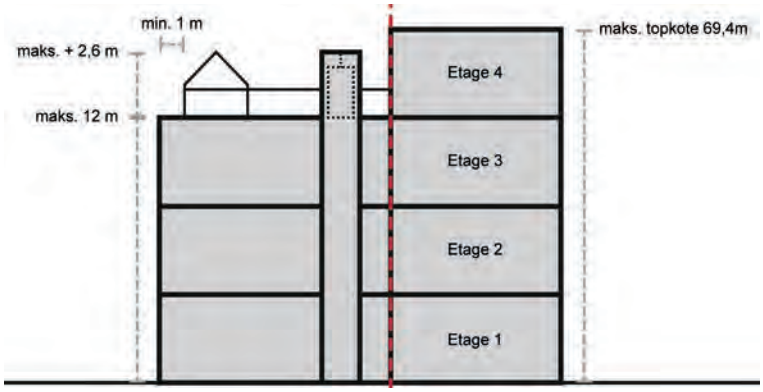


Illustration 2.
Bygningshøjder og etageantal jf. §§ 7.5 og 7.6.

Delområde 2 og 3

§ 7.8
Bebyggelse må højst opføres i 1 etage.

§ 7.9
Bebyggelse må have en højde på maksimalt 4 meter.

De maksimale bygningshøjder gælder uanset afstand til eksisterende og fremtidige skel til nabo, vej og sti.

§ 7.10
Bebyggelse skal placeres under hensyntagen til eksisterende ledningstracéer jf. § 6.2 samt de udpegede bevaringsværdige træer, som er angivet på kortbilag 4, herunder også træernes rodnet under drypzonen.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 8.1
Ved etablering af boliger skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

Boligernes facader skal udformes, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

§ 8.2
Alle bygninger inden for delområde 1, som vist på kortbilag 2, skal hovedsageligt fremstå med ydervægge beklædt med træ eller i tegl som blank mur, skærmtegl eller pudset. Desuden tillades pladebeklædning i kompositmaterialer.

Støjgrænser ved 'huludfyldning'

I følge Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj skal det sikres:

- at alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
- at udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (f.eks. med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- at boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau på/ved facaden ikke sammenholdes den vejledende grænseværdi på 58 dB.

Mindre dele af bygningers ydervægge samt mindre bygningsdele som for eksempel kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i glas, metal, beton og naturskifer foruden dækket med vegetation.

§ 8.3
Bygningers ydervægge skal fremstå med følgende farver afhængig af det valgte facademateriale:

Træ: træets naturlige farve, oliebehandlet og/eller malet i jordfarverne som vist på bilag A - Farver.

Tegl/skærmtegl: grå, gule, brune og/eller røde farver.

Pudset: malet i jordfarverne som vist på bilag A - Farver.

Pladebeklædning: mørke jordfarver som brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, berliner/pariserblå, oxydsort (varm) samt hollandsk grøn som vist på bilag A- Farver.

Mindre dele af bygningers ydervægge samt mindre bygningsdele som for eksempel kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i andre farver uafhængigt af materiale.

§ 8.4
Bygninger til den primære anvendelse som plejehjem skal udformes med variation i facaden i form af for eksempel forskydning i facadelinjen, dybe vindueslysninger, fremspringende karnapper, spring i murværk, mønstermurværk, farve- eller materialeskift og lignende.

§ 8.5
Tage skal fremstå med tagpap eller fiberbeton i sort eller grå farve eller dækket med vegetation - såkaldte grønne tage eller med teglsten eller betontagsten i rød eller sort farve.

Tage over atriumgårde, drivhuse og lignende må dog fremstå transparent med glas, plexiglas eller lignende.

§ 8.6
Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 14, bortset fra vinduer, glas-/plexiglastage og anlæg for udnyttelse af solenergi.

§ 8.7
Anlæg til udnyttelse af solenergi skal gives en mat overflade, der fremstår som antirefleksbehandlet.

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal enten etableres integreret i bebyggelsens tage og ydervægge, oven på tagbelægningen/vægbeklædningen parallelt til tagfladen/vægfladen eller med vilkårlig hældning skjult bag murkrone.

§ 8.8
Tekniske anlæg og installationer som ventilationsanlæg, elevator- og trappetårne og lignende skal udføres som en integreret del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

Installationer skal være visuelt afskærmet, så de ikke er synlige fra terræn eller fra højere beliggende etager inden for delområde 1 eller fra nabobebyggelse.

Princippet er vist på illustration 3.

§ 8.9
Campingvogne, der anvendes til ophold og indgår som en aktiv del af plejehjemmets funktion, er undtaget §§ 8.2-8.5 vedrørende bebyggelsens udformning og fremtræden.

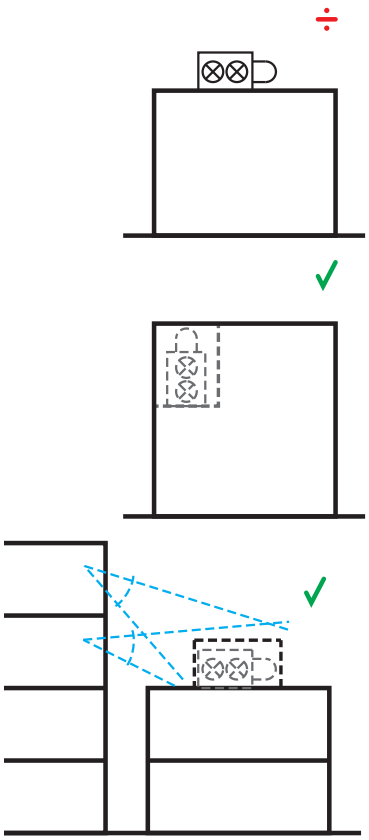


Illustration 3.
Principper for integration og afskærmning af tekniske installationer jf. § 8.7.

Skiltning

§ 8.10
Der må kun skiltes inden for delområderne 1 og 2 som vist på kortbilag 2 og efter følgende bestemmelser:

Skiltning på bygningner

§ 8.11
På bygninger må der kun skiltes med institutionens navn med evt. logo og adresse. Desuden må der skiltes med vejvisnings-, henvisnings- og navneskilte efter et samlet princip med ensartet grafik og størrelse.

§ 8.12
Skiltning med institutionens navn og logo skal placeres i tilknytning til ét eller flere indgangspartier og skal udføres integreret i facaden eller som udskårne enkeltbogstaver direkte på facaden med en bogstavhøjde afstemt efter facadens størrelse.

Der må ikke anvendes pladeskilte eller bannere.

§ 8.13
Skilte på bygninger må ikke placeres højere end overkant af 3. sals vinduer.

Fritstående skiltning

§ 8.14
Ved indkørsel til henholdsvis delområde 1 og 2 tillades kun ét fritstående oplysningsskilt.

Skiltet skal placeres fri af oversigtslinjer ved veje og stier jf. § 5.3.

Skiltet skal udføres som pylonskilt med en maksimal størrelse på 2,5 x 0,8 meter (højde x bredde).

§ 8.15
Skiltning må ikke ved lys eller refleksion virke generende for omgivelserne.

§ 9 Ubebyggede arealer

Ophold

§ 9.1
Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50 % af bruttoetagearealet.

§ 9.2
Udendørs opholdsarealer må etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

§ 9.3
Opholdsarealer, herunder altaner og tagterrasser, samt områder nær boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods, skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

§ 9.4
Ved udformning og indretning af fælles opholdsarealer skal der tages hensyn til blindes, svagtseendes og bevægelseshæmmedes særlige behov.

Befæstelse

§ 9.5
Inden for lokalplanområdet må der maksimalt befæstes, hvad der svarer til 50% af matriklens samlede areal.

§ 9.6
Hvis der befæstes over 50% af matriklens areal, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til maksimalt 50% befæstelse.

Afledning af regnvand til BlueKolding

Dimensioneringen af BlueKoldings regnvandshovedledninger afhænger af, hvornår de er anlagt.

Regnvandshovedledninger anlagt før 2008 er dimensioneret til 110 l/s ha.

Regnvandshovedledninger anlagt i 2008 og derefter er dimensioneret til 138 l/s ha.

Den tilladte befæstelsesgrad, som fremgår af lokalplanen, samt hvornår regnvandshovedledningen er anlagt bestemmer den maksimale afledning af tag- og overfladevand til BlueKoldings regnvandshovedledning.

Ved en tilladt befæstelsesgrad på 50 % i lokalplanen, og regnvandshovedledning anlagt før 2008, må der maksimalt afledes 110 l/s ha x 50 % = 55 l/s.

Beplantning

§ 9.7
De på kortbilag 4 angivne bevaringsværdige træer skal bevares.

Der må under anlæg og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge disse træer eller væsentligt forringe deres levevilkår.

Under anlægsarbejde skal arealet under kroneprojektionen friholdes for oplag, tekniske installationer og lignende. Træernes stammer skal desuden beskyttes mod stød og beskadigelse af barken.

§ 9.8
Hvis nogle af de bevaringsværdige træer jf. § 9.7 går til, skal de erstattes af nye træer af arten eg.

§ 9.9
Ved etablering af ny beplantning skal der hovedsageligt beplantes med hjemmehørende plantearter - dog ikke stærkt allergifremkaldende træer og buske som el, hassel, elm og birk.

Der må ikke beplantes med invasive plantearter.

§ 9.10
Der skal sikres ordentlige vækstvilkår for beplantning således at planterne sikres de bedste betingelser for god og sund vækst. Der stilles derfor følgende betingelser for nyplantninger:

Buske, klatreplanter, prydgræsser, stauder og lignende skal sikres vækstlag på minimum 0,5 meter i dybden.

Træer skal sikres vækstbetingelser, som fremgår af nedenstående tabel:

Træets forventede færdig vækshøjde	**Plantebedets dybde (minimum)**	**Vækstjord volumen (minimum)**
Under 5 meter	1 meter	5 m^3
5-8 meter	1 meter	15 m^3
Over 8 meter	1 meter	30 m^3

Træer plantet i grupper kan dog dele plantebed og rodvolumen. For hvert træ, der tilføjes, kan ovenstående krav til vækstjordens volumen reduceres med 20 % mens minimumsdybde skal fastholdes.

Den omgivne jord til et træ kan medregnes, hvis jorden er vækstegnet, dvs. med løs struktur, god dræning og næringsstoffer.

Jorden uden for plantehullet skal gøres tilgængeligt for træernes rødder ved f.eks. at løsne plantehullets bund og sider.

Der skal etableres åbent bed omkring træerne med minimum 1,5 m^2 åben jordoverflade. Bedet skal holdes fri for tilgroning i mindst 3 vækstsæsoner.

Træerne skal plantes efterår eller forår (før løvspring) i samme dybde som det havde på planteskolen.

Nye træer skal være med klump og have en stammeomkreds på minimum 12-14 cm (målt 1 meter over jordoverfladen) ved udplantning.

Det skal sikres, at der kan ledes overfladevand til træet.

Der skal etableres passende opbinding, der ikke skader barken. Opbinding skal tilses og justeres løbende. Opbinding skal fjernes, når træet er veletableret (efter ca. 3 år).

Træerne skal vandes ugentligt med vandingspose fra april til september i mindst 3 vækstsæsoner. Vandingsposen skal fjernes fra jord i vintersæson, for at undgå gnaveskader på træer.

Træerne skal i etableringsfasen beskyttes mod vejsalt.

Hjemmehørende danske arter af træer og buske

Når der plantes hjemmehørende og egnskarakteristiske planter, er der større chance for at beplantningen trives (større driftsikkerhed) og mindre risiko for spredning af invasive arter.

Eksempler: almindelig hyld, almindelig røn, ask, avnbøg, benved, bøg, dunet gedeblad, eg, fuglekirsebær, hvidtjørn (almindelig og engriflet), kvalkved, mirabel, navr, rose (blågrøn, hunde-, klit- og æblerose – ikke rynket rose), rødel, slåen, småbladet lind, vild æble, vrietorn.

Hegn

§ 9.11
Hegn mod veje, stier og fælles arealer skal være levende hegn. Undtaget herfor er støjafskærmning jf. §§ 6.9 - 6.12.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn eller fast hegn på indersiden af hegnet med samme højde som det levende hegn, når det er udvokset.

Generelt

§ 9.12
Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, opholdsarealer og lignende, skal fremstå som grønt areal.

§ 9.13
Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer/varegårde og lignende.

§ 9.14
Der må på ejendomme i lokalplanområdet hverken parkeres lastbiler eller henstilles lastvognstrailere, lystbåde og lignende samt uindregistrerede køretøjer.

§ 9.15
Henstilling af campingvogne og lignende mobile vogne og trailere, må kun ske inden for delområde 1.

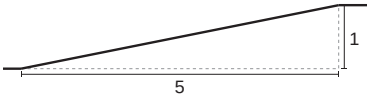


Illustration 4.
Landskabelig tilpasning af terrænregulering.

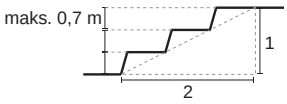


Illustration 5.
Terrænregulering med støttemur.

§ 10 Terræn

§ 10.1
Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke, dog undtaget terrænregulering inden for delområde 1.

Delområde 1

§ 10.2
Inden for delområde 1 tillades terrænregulering op til kote 53,4.

§ 10.3
Inden for arealet, markeret med særlig signatur på kortbilag 3, tillades kun terrænregulering udført som landskabelig tilpasning med en hældning på maksimalt 1:5, i princippet som illustreret på illustration 4.

§ 10.4
Hvor terrænregulering etableres med støttemur skal denne udføres med terrassering med en hældning på højst 1:2, i princippet som illustreret på illustration 5.

Hver del af støttemuren må have en højde på maksimalt 0,7 meter.

Undtaget herfor er dog støttemure i forbindelse med nedkørsler, skakter og lignende i direkte sammenhæng med bygninger.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1
Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- den i § 5 nævnte vejadgang er etableret;
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- de i § 9 nævnte opholdsarealer er etableret;
- det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt for boliger og tilhørende udendørs opholdsarealer, herunder altaner og tagterrasser, samt områder nær boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods.

Ibrugtagning

I henhold til byggelovens § 4 kan kommunen inden byggearbejdets opstart kræve garantistillelse for, at der inden bebyggelsens ibrugtagen 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

Ingen bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Ingen bestemmelser om ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt.

§ 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.

§ 16.7
En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

når ejendommen udlægges til offentlige formål;

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 28. april 2026.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 4. maj 2026.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 22. september 2026.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 30. september 2026.

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.

Eksisterende forhold

Områdets beliggenhed og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Kolding by, i den sydvestlige del af boligområdet Skovparken. Det afgrænses af Lærkevej mod syd og en offentlig gang- og cykelforbindelse mod vest. Syd for Lærkevej ligger boldbaner og Kolding Nordre Kirkegård. Mod nord og øst støder området op til øvrige boliger i Skovparken.

Området er beliggende i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Området er en del af boligområdet Skovparken, som ejes af AAB Kolding og administreres af Bovia. Det anvendes i dag til etageboliger med tilhørende udearealer.

Lokalplanområdets omgivelser

Området ligger midt i et større boligområde, der omfatter både Skovparken og Skovvejen, som begge rummer etageboliger.

Mod syd ligger Lærkevej, og på den anden side af vejen findes Nordre Sportsplads, Nordre Kirkegård og rækkehusene ved Spølrundevej.

Planområdet afgrænses visuelt mod Lærkevej af en række ældre karaktergivende egetræer, som udgør en del af en samlet beplantning langs Lærkevej.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet har i dag vejadgang fra nord fra Skovparken, hvor områdets parkering også er placeret. Der er desuden adgang til området via interne stiforbindelser samt en større stiforbindelse, der forbinder området med Skovvangen i nord og Falkevej mod syd.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet udgør en del af boligområdet Skovparken, der er opført i 1971-73 og gennemgik en større renovering i midten af 1990'erne, hvor der blandet andet blev tilført tagboliger og glasinddækning af altaner. Skovparken består af 554 almene familieboliger, hvoraf 74 af disse boliger er fordelt på de tre etageboligblokke, der ligger inden for lokalplanområdet.



Øverst:
Den ene boligblok beliggende ved Lærkevej, hvor de renoveringer der fandt sted 1990'erne er tydelige at se.

I midten:
Grønt fællesareal mellem de to boligblokke, der er beliggende ved Lærkevej.

Nederst:
Boligblokken nordligst i området samt det grønne fællesareal, der indgår i lokalplanområdet.





Bebyggelsen er et eksempel på et montagebyggeri i betonelementer, der var typisk for perioden, der blev opført som en del af Sydjyllandsplanen, hvor flere sydjyske boligselskaber i samarbejde udviklede et byggesystem for etagehuse.

Skovparken består i sin helhed af 21 boligblokke i tre til fire etager, der er fordelt over 3 ens grupper af blokke.

Bebyggelsen, der oprindeligt er opført med betonelementer og med fladt tag, fremstår i dag væsentligt anderledes. Som følge af en række renoveringer i løbet af 1990'erne og 2000'erne er der blevet påsat vinduer i de oprindelige altaner, opsat ny tagkonstruktioner på en række af bygningerne og etableret tagboliger i disse, efterisoleret i gavlene (der efterfølgende er blevet malet gule) ligesom der er blevet påsat aluminiumsplader på facaderne ved indgangspartier.

I de grønne fri- og opholdsarealer inden for lokalplanområdet er der en række mindre skure, samlingspunkter med bænke mv., en boldbane og faciliteter til cykelparkering.

Der er samtidig anlagt en sti, der går igennem den nordlige del af lokalplanområdet fra øst mod vest, der er en del af det centrale stisystem igennem Skovparken, og som forbinder den til Skovvejen.

Terrænet i lokalplanområdet er forholdsvist fladt, men falder fra mellem kote 53-52 i vest til mellem kote 52-51 i øst. Mod lokalplanens vestligste område falder terrænet ned til kote 50, hvor der er en stiunderføring under Lærkevej.



Forside af rapporten "Værdisætning af socialt udsatte almene boligområder, Arkitektonisk kulturarv i Skovvejen & Skovparken" udgivet af Arkitektskolen Aarhus i 2019.

Kulturarv i Skovparken

Arkitektskolen Aarhus udgav i 2019 rapporten "Værdisætning af socialt udsatte almene boligområder: Arkitektonisk kulturarv i Skovvejen & Skovparken", der kortlægger og værdisætter bebyggelsens arkitektoniske kultur- og bevaringsværdier.

Arkitektskolen Aarhus konkluderer i rapporten, at: "Den bærende fortælling og de fysiske kendetegn, som afspejler de oprindelige tanker og idealer bag bebyggelserne, er delvist svækket i Skovvejen og Skovparken, da de senere renoveringer har medført ændringer af den oprindelige formgivning. Ved fremtidig strukturelle forandringer i bebyggelserne anbefales det, at man er opmærksom på:

- At terrænbearbejdningen i bebyggelsen, herunder det faldende stiforløb og de kuperede legearealer, bevares.
- At der fortsat kan opleves et hierarki i opholdsrummene i udearealerne, der spænder fra private haver, leg, mindre ophold og større beplantede arealer selvom disse programmeres og bearbejdes yderligere.
- At der fastholdes butiks- og institutionsfunktioner eller lignende i bebyggelsen."

Lokalplanen tager så vidt muligt højde for disse anbefalinger i områdets disponering og anvendelse.

Beplantning

Langs Lærkevej og lokalplanområdets vestlige afgrænsning, findes der beplantning i form af nogle store egetræer, der er blevet plantet i forbindelse med opførelsen af Skovparken.

Beplantningen langs Lærkevej består af en række træer, der fungerer som afskærmning mod Lærkevej, men hvor der er fastholdt en visuel forbindelse mod vejen under trækronerne.

Beplantningen mod den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet fremstår mere tæt, med både store træer, og lavere kratbevoksning. Beplantningen her skærmer mod den sti, der løber mellem Skovparken og Skovvejen.

En del af træerne i lokalplanområdet er, i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, blevet vurderet som bevaringsværdige. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer bevaring af disse træer grundet deres alder, tilstand, naturværdi og den identitet, de giver til lokalplanområdet og boligbebyggelsen i sin helhed.

Lokalplanens indhold

Disponering

Området for lokalplanen disponeres overordnet i tre delområder med en anvendelse til henholdsvis plejehjem, vej-, sti- og parkeringsanlæg samt et grønt område med karakterskabende beplantning mod Lærkevej.

Tværs igennem området disponeres med en ny øst-vestgående vejforbindelse mellem Skovvejen og Skovparken, der samtidig udgør den primære adgangsvej til planområdet. Nord for denne nye vej udlægges arealer til et samlet parkeringsareal og syd herfor udlægges et større sammenhængende areal til plejehjem med bebyggelse i op til 4 etager.

Mod Lærkevej og mod vest afgrænses området af eksisterende beplantning.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål og er inddelt i tre delområder efter en mere specifik anvendelse.



Kopi af kortbilag 2. der viser lokalplanområdets opdeling i delområder.

Delområde 1 udlægges til plejehjem, hvor det er hensigten at det skal indrettes for borgere med demenssygdom. Der åbnes desuden op for fritids- og foreningsaktiviteter med offentlige formål som f.eks. frivillige netværk, madklub, IT/netcafé, træning, hobbyprægede småværksteder og lignende aktiviteter, der understøtter det sociale liv i boligområdet som helhed. Derudover muliggør lokalplanen etablering af mindre erhverv i ubetydelig grad, hvis der samtidig er en tilknytning til områdets primære anvendelse som plejehjem. For eksempel mindre café, frisør, træningsrum, behandlerrum, småværksteder, salg af kunsthåndværk, genbrugsforretning, musikundervisning, madlavning, lektiecafé og lignende.

Virksomhederne må kun give anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne svarende til virksomhedsklasse 1-2.

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.

Hensigten med anvendelsesbestemmelserne er at åbne op for, at udearealer, lokaler og faciliteter for plejehjemmet kan benyttes af andre brugergrupper i lokalområdet.

Dermed skabes mulighed for, at eventuel overskudskapacitet i nogle lokaler kan udnyttes til de ovennævnte formål for eksempel om aftenen.

Det er ikke hensigten at åbne op for etablering af bebyggelse decideret til forenings- eller erhvervsformål og mindre erhverv tillades derfor kun i ubetydeligt omfang og skal relatere sig til plejehjemmet. Denne begrænsning skal sikre, at erhvervsaktiviteterne er af underordnet betydning i forhold, til anvendelsen til plejehjem.

En anvendelse som plejehjem er støjfølsom anvendelse, hvorfor lokalplanlægningen skal sikre plejehjemmet og tilhørende udendørs opholdsarealer imod støjbelastning over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Delområde 2 udlægges til vej-, sti- og parkeringsanlæg.

Delområde 3 udlægges til grønt område med mulighed for etablering af støjafskærmning og sekundær bebyggelse under hensyntagen til eksisterende ledningstracéer samt bevaringsværdige træer, herunder rodnettet.

Veje, stier og parkering

Som en del af udviklingsplanen for Skovparken, forventes etableret en ny vej med tilslutning til Lærkevej umiddelbart øst for planområdet. Denne vej vil give adgang til en ny gennemgående vej med et forløb igennem lokalplanens delområde 2 og med forbindelse til boligområderne Skovparken mod øst og Skovvejen mod vest.

Lokalplanen fastlægger, at der kun må ske tilkørsel til planområdet fra disse nye veje for at undgå at Lærkevej belastes af yderligere vejtilslutninger fra lokalplanområdet.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til personale, besøgende og andre med ærinde til plejehjemmet samt for at sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på de omgivende veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser inden for lokalplanområdet. Det er hensigten, at der hovedsageligt skal etableres parkering i delområde 2. Lokalplanen hindrer dog ikke, at der også kan etableres parkeringspladser i delområde 1. For eksempel kan handicapparkering, vente- og afsætningsplads og lignende med fordel etableres nær plejehjemmets indgang.

Lokalplanen har bestemmelser om, at der skal etableres træbeplantning i forbindelse med anlæg af parkeringspladser for over 10 biler. Dette skal sikre, at parkeringsarealerne fremstår med en grøn karakter og medvirke til at regulere klimapåvirkning igennem opsugning af nedbør og som skyggegiver.

I den vestligste del af planområdet er en offentligt tilgængelig sti, der i dag er ført i en tunnel under Lærkevej. I forbindelse med udviklingsplanen for Skovvejen og Skovparken, er der fremsat ønsker om, at denne stiunderføring fyldes op, da den opleves som utryghedsskabende for lokalområdets beboere. Ønsket er at stiforbindelsen herefter etableres i niveau med Lærkevej. Ved tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er omfanget af dette anlægsprojekt dog ikke nærmere fastlagt og derfor behandles dette ikke konkret i lokalplanen. Det er dog hensigten at lokalplanen ikke forhindrer, at projektet kan realiseres på et senere tidspunkt inden for rammerne af lokalplanen.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen regulerer bebyggelsens omfang og placering igennem udlæg af delområder med forskellige muligheder for bebyggelse. Dermed er det hensigten at koncentrere den primære anvendelse til plejehjem, der muliggøres i op til 4 etager, centralt i lokalplanområdet og desuden muliggøre sekundær bebyggelse i én etage som f.eks. udhuse, carporte, cykelskure og lignende bygninger i tilknytning til parkeringsarealer og grønne områder. Lokalplanen hindrer

ikke, at der kan opstilles en campingvogn eller tilsvarende inden for delområde 1, som kan anvendes til ophold og dermed indgå som en aktiv del af plejehjemmets brug.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse med et samlet areal på op til 8.000 m^2 inden for planområdet som helhed. Dette er i overensstemmelse med rammebestemmelserne om en maksimal bebyggelsesgrad på 70 %, som fastsættes med et tillæg til kommuneplanen som følger nærværende lokalplan. Bebyggelsesgraden på 70 % tager højde for en situation, hvor lokalplanområdet eventuelt udstykkes i flere matrikler, sådan at lokalplanens maksimalt tilladte etageareal kan etableres inden for en eventuelt selvstændig matrikel omfattende delområderne 1 og 3.

Da der, på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, ikke er et konkret projekt for bebyggelsen til plejehjemmet, giver lokalplanen mulighed for en høj grad af fleksibilitet i forhold til den konkrete disponering af bebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer m.m. Dermed er det også intentionen med lokalplanen at tilsidesætte bygningsreglementets bestemmelser vedrørende bebyggelsens afstand til skel/ bebyggelsens højde i forhold til skel i det udpegede byggefelt.

Med lokalplanens bestemmelser om variation i udformningen af bygningsfacaderne er det hensigten at sikre et byggeri, der fremstår med stoflighed og detaljering, der nedbryder bygningsvolumenet i en menneskelig skala og virker imødekommende.

Lokalplanen giver mulighed for at indrette tagterrasser med mindre bygninger som f.eks. drivhus, pavillon og lignende for at give fleksibilitet til indretning af udearealerne på en måde, der imødekommer beboernes og brugernes behov.

Illustrationerne herunder viser forskellige eksempler på, hvordan lokalplanområdet kan disponeres i forhold til bebyggelsens omfang, placering, parkering og vejadgang. Den endelige disponering kan være anderledes end de viste eksempler.



Illustration der viser et muligt eksempel på hvordan bebyggelsen til plejehjem kan disponeres i området med bebyggelse i 2-3 etager. Det endelige projekt kan udformes og disponeres på andre måder end det viste.



Illustration der viser et muligt eksempel på hvordan bebyggelsen til plejehjem kan disponeres i området med bebyggelse i 3-4 etager. Det endelige projekt kan udformes og disponeres på andre måder end det viste.

Materialer og farve

For at sikre en samlet helhed i området har lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, der kan anvendes til bebyggelse i lokalplanområdet. Eventuelle campingvogne, der anvendes til ophold og indgår som en aktiv del af plejehjemmets funktion og er dog undtaget

disse bestemmelser, for at kunne bibeholde det udtryk, der generelt er kendetegnende for campingvogne og som kan vække genkendelse hos plejehjemmets beboere.

Lokalplanens bestemmelser om materialer har til hensigt at fremme brugen af bæredygtige materialer som f.eks. træbeklædning eller genbrug af mursten. Desuden tillades i mindre omfang brug af andre materialer for at åbne op for genbrug af f.eks. materialer fra nedbrydning af den eksisterende bebyggelse i området.

Der gives desuden mulighed for brug af kompositmaterialer - forstået som materialer, der er sammensat af flere komponenter som f.eks. fibercement eller lignende. Dermed er det hensigten, at anvendelsen af nye, endnu ikke kendte bæredygtige materialer, ikke begrænses af lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen her bestemmelser om farver knyttet til forskellige materialer med henblik på at sikre, at materialevalg og farver understøtter hinanden i forhold til hvordan materialerne patinere og i øvrigt indgår i det omkringliggende bymiljø.

Lokalplanen giver gode muligheder for at skabe en ny arkitektur med f.eks. facadepartier i forskellige materialer og bygningskroppen kan udformes og disponeres meget frit med en eller flere etager, tagterrasser osv.

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

Tekniske anlæg og installationer

Lokalplanen stiller krav om, at tekniske anlæg og installationer skal integreres i bygningens arkitektur for at sikre et ordentligt udseende af byggeriet. Det er særlig vigtigt, at oplevelsen af byggeriet både fra overliggende etager i bebyggelsen inden for planområdet og fra de omkringliggende eksisterende etageboliger ikke skæmmes af tekniske installationer på tagene.

Tekniske anlæg og installationer kan virke meget dominerende på tagfladen, når de ses oppefra. Derfor er det særlig vigtigt, at disse integreres i byggeriet, ved for eksempel at indrette taghave omkring dem, afskærme både sider og top i materialer afstemt efter byggeriets facader og placere dem harmonisk i forhold til f.eks. tagvinduer eller andre inddelinger af tagfladen.

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 i øvrigt omfattet af reglerne for små vindmøller.

Der gives ikke mulighed for opstilling af mobilantennemaster inden for lokalplanområdet, da det vurderes, at master vil virke dominerende i området og svække oplevelsen af et attraktivt grønt miljø omkring plejehjemmet, som ønskes fremmet.

For at fastholde lokalplanområdets grønne karakter mod Lærkevej, tillades anlæg til områdets tekniske forsyning som for eksempel energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation og lignende ikke etableret inden for delområde 3.

Støjafskærmning

Lokalplanen muliggør etablering af støjafskærmning i det omfang, det er nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Hvis lokalplanområdet kan indrettes med de påkrævede opholdsarealer på en måde, der ikke nødvendiggør etablering af støjafskærmning, kan støjafskærmningen undlades.

Ved behov for støjafskærmning skal denne hovedsageligt fremstå med en ydre beklædning af træ som lodrette lameller eller lignende for at understøtte udtrykket af de bevaringsværdige træer langs Lærkevej, hvor stammerne står tydeligt frem på terrænet med en lodret orientering. Desuden tillades anvendelse af transparent glas for at understøtte den visuelle forbindelse mellem plejehjemmet og gaderummet langs Lærkevej. Lokalplanen giver derudover mulighed

for, at støjafskærmningen i mindre omfang kan udformes med andre materialer, hvis den samtidig afskærmes visuelt med fuldt dækkende beplantning mod omgivende veje og stier. Beplantning kan også etableres foran eller op ad den del af støjafskærmningen, der fremstår med lodret træbeklædning, når dette findes hensigtsmæssigt. Her vil der dog ikke være krav om, at beplantningen skal dække støjafskærmningen fuldt ud. I stedet kan bepantningen f.eks. være mere sporadisk og åben i sit udtryk.

For begge typer af beplantning gælder det, at plantearterne skal være med skiftende bladfang hen over året, sådan at der vil være en variation i udtrykket, der også vil følge egetræernes årstidsvarierende udtryk. Af denne grund er stedsegrønne plantearter derfor ikke ønskelig.

Hensigten med bestemmelserne om støjafskærmningens fremtræden er at sikre, at den indpasses i forhold til de bevaringsværdige træer og de øvrige omgivelser med fokus på at fastholde områdets grønne karakter.

Ved eventuel etablering af støjafskærmning må de bevaringsværdige træer langs Lærkevej ikke lide skade, hvilket indebærer at også træernes rodnet under drypzonen skal beskyttes. Det betyder særligt, at der ikke må køres eller graves med maskiner imellem træerne og hvis der skal etableres hegnsstolper eller lignende, skal stolpehullerne derfor bores ned i jorden.

Desuden må støjafskærmningen ikke placeres foran den forreste række af træer i forhold til Lærkevej. Dette skal sikre, at træernes tydelige fremtoning, herunder stammernes placering på terrænet, forsat er definerende for oplevelsen af det grønne gaderum, som er karakteristisk for Lærkevej på denne strækning.

Opholdsarealer

Opholdsarealer er særligt udpegede udendørs arealer, der anvendes eller planlægges anvendt til ophold, leg og øvrige rekreative aktiviteter. Her skal være særligt gode betingelser for ophold som f.eks. sol, læ og god tilgængelighed. Opholdsarealer er defineret som støjfølsom anvendelse, hvorfor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes. Kolding Kommune vurderer, at planområdet kan kategoriseres som ”Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder” efter Miljøstyrelsens vejledning ”Støj fra veje Nr. 4, Vejledning fra Miljøstyrelsen”.

Ved behov for støjafskærmning af opholdsarealerne giver lokalplanen mulighed for at udformningen af denne kan tilpasses det konkrete behov f.eks. støjvægge omkring mindre lokale opholdsarealer eller i et længere sammenhængende forløb, hvis det vurderes hensigtsmæssigt.

Lokalplanen udlægger ikke specifikke arealer til opholdsarealer, men stiller alene krav til omfanget i forhold til bebyggelsens etageareal. Bestemmelserne har til hensigt at give gode muligheder for at udforme byggeri og opholdsarealer som en helhed i en samlet disponering af bebyggelsen.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen stiller krav om, at eksisterende egetræer mod Lærkevej samt i planområdets vestlige del skal bevares og ikke må beskadiges under terræn- og anlægsarbejder eller lignende. De træer der er udpeget som bevaringsværdige er afsat af en landinspektør og vist på kortbilag 4. Disse træer er plantet i starten af 1970erne i takt med opførelsen af den eksisterende etageboligbebyggelse og giver med sin alder og størrelse området karakter og identitet. Egetræerne udgør derfor samlet set en vigtig del af områdets grønne karakter, som lokalplanen har til formål at opretholde.

Betegnende for områdets grønne karakter er egetræernes størrelse og udformning og deres relativt jævne placering langs Lærkevej, som gør, at de opleves som en sammenhængende beplantning.

Langs lokalplanområdets vestlige del er beplantningen mere sammensat og tæt og de bevaringsværdige træer står ikke så frit som langs Lærkevej. Den mindre og yngre beplantning af mere kratlignende karakter kan derfor eventuelt udtyndes, sådan at egetræerne vil træde

Beskrivelse af fotos:
Øverst til venstre.
Den tætte træbevoksning i lokalplanens vestlige område, hvor der er udpeget bevaringsværdige træer.

Øverst til højre.
Trærækken i lokalplanens sydlige område, hvor der er udpeget bevaringsværdige træer, set inde fra lokalplanområdet.

Nederst:
Trærækken i lokalplanens sydlige område, hvor der er udpeget bevaringsværdige træer, set fra Lærkevej.







tydeligere frem. I denne del af lokalplanområdet består områdets grønne karakter af de ældre egetræer som en samlet beplantning, der afgrænser området mod stiforbindelsen og nabobebyggelsen umiddelbart vest for planområdet.

Træerne har desuden høj naturværdi for særligt fugle og mindre pattedyr som mus og egern. Egetræet er den plante, som har tilknyttet flest andre arter og det er derfor vigtigt at bevare egetræer med så høj en alder.

Gamle træer i byerne er vigtige at værne om, da de rummer mange kvaliteter både oplevelses- og naturmæssigt samt klimaregulerende. Bytræers kronedække giver forskellige fordele, herunder temperaturregulering, reduktion af luftforurening, og opsamling af kraftige regnmængder. Derudover har bytræer en række folkesundhedsmæssige fordele som f.eks. reduktion af stress, forbedret mental trivsel og fremme af fysisk aktivitet særligt for sårbare grupper som bl.a. ældre.

Ved anlæg af parkeringspladser sikrer lokalplanen etablering af beplantning, så parkeringsarealerne fremstår med en grøn karakter og samtidig kan medvirke til at håndtere overfladevand fra de befæstede arealer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der i området ikke må beplantes med invasive plantearter. Bestemmelsen skal sikre, at områdets naturlige vegetation ikke fortrænges af planter, der ikke er naturligt forekommende i Danmark, og dermed giver området en anden karakter end lokalplanen har til hensigt.

Lokalplanen stiller krav om at hegning skal fremstå med beplantning mod omgivende veje og stier, så området udadtil fremstår med en grøn karakter.

Terrænregulering

Lokalplanen har bestemmelser om hvordan terrænet i området må reguleres. Da der planlægges for en type af byggeri med store krav til interne sammenhænge og tilgængelighed, forventes det at der vil være behov for at regulere store dele af området til samme terrænniveau. Terrænet i området har i dag sit højeste punkt i ca. kote 53,4 og det laveste i ca. kote 51. Dermed vil der sandsynligvis være behov for en regulering af terrænet, der udligner denne højdeforskel og lokalplanen giver derfor mulighed for terrænregulering op til kote 53,4.

For at sikre at terrænreguleringen indpasses omgivelserne og særligt med henblik på den forventelige nye vej igennem boligområdet Skovparken, stiller lokalplanen krav om at terrænregulering kun må ske ved en landskabelig bearbejdning med en hældning på højst 1:5 i dele af planområdet. Andre steder i området tillades terrænregulering ved brug af støttemure, når disse udføres med terrassering. Dermed er det hensigten at støttemurene tilpasses omgivelserne så de ikke fremstår dominerende i forhold til hvordan, de vil opleves i forhold til det omgivende boligområde. Undtaget herfor er dog terrænspring i forbindelse med parkeringsarealet i delområde 2 samt ved eventuelle kælderskakte, ramper og lignende i forbindelse med byggeri.

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 er omfattet af krav om miljøvurdering. Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planlægningens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet. Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen.

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen offentliggøres den sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensynene er integreret i planen og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet, er taget i betragtning, samt hvorfor planen er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været belyst, og hvordan de væsentlige indvirkninger på miljøet vil blive overvåget.

Støj og vibrationer

I følge planlovens § 15 a må lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet støjredegørelser, omfattende såvel trafikstøj (vejstøj) som støj fra nærtliggende virksomheder (bilag B og bilag C til lokalplanen). Rapporten for trafikstøj konkluderer, at dele af lokalplanområdet nærmest Lærkevej er støjbelastet over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boligområder.

Da planområdet er beliggende i et eksisterende udbygget boligområde, vurderes det at området kan kategoriseres som ”Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder” efter Miljøstyrelsens vejledning ”Støj fra veje Nr. 4, Vejledning fra Miljøstyrelsen”. Det betyder, at princippet om ”huludfyldning” kan anvendes, hvis alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne samt områder nær boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods, har et støjniveau lavere en 58 dB og at det i projekteringen sikres, at de øvrige forudsætninger for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder opfyldes.

Lokalplanen muliggør derfor etablering af støjafskærmning mod Lærkevej og stiller samtidig krav om at bebyggelse, anlæg og arealer til støjfølsom anvendelse ikke må tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes. I den forbindelse kan støjberegninger på det aktuelle tidspunkt anvendes som dokumentation.

Rapporten viser, at ved etablering af støjafskærmning langs Lærkevej i en højde på mindst 1,3 meter, kan udendørs opholdsarealer samt arealer nær boligerne, der overvejende anvendes til færdsel til fods, sikres imod støjbelastning over grænseværdierne. Samtidig viser støjrapporten, at de indendørs støjniveauer i sove- og opholdsrum med åbne vinduer forventeligt kan overholde grænseværdierne på højst 46 dB, idet støjpåvirkningen af facaderne i det beregnede eksempel ikke overskrider grænseværdien på 58 dB.

Rapporten for virksomhedsstøj konkluderer, at der ikke nogetsteds i lokalplansområdet vurderes at forekomme overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksom-

hedsstøj. Samtidig vurderes det, at hensynet til den anvendelse, som lokalplanen muliggør i lokalplanområdet, ikke vil føre til skærpede støjkrav for virksomheder herunder havnevirksomheder af national interesse.

Støv, lugt og anden luftforurening

Ifølge planlovens §15 b må en lokalplan kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til miljøfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdet en vurdering af emissioner fra spidslastcentralen ved Kolding Sygehus samt virksomheder på havneområdet herunder virksomheder med national interesse (bilag D). Notatet konkluderer, at projektet vurderes til ikke at blive påvirket af luftforurening, støv eller lugt fra spidslastcentralen eller havneaktiviteterne, hverken ved nuværende forhold eller ved fremtidige kendte forhold. Samtidig vurderes virksomhedernes drift på Kolding Havn til ikke at blive indskrænket på baggrund af realisering af projektet. Emissionsrapporten er vedlagt som bilag D 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.

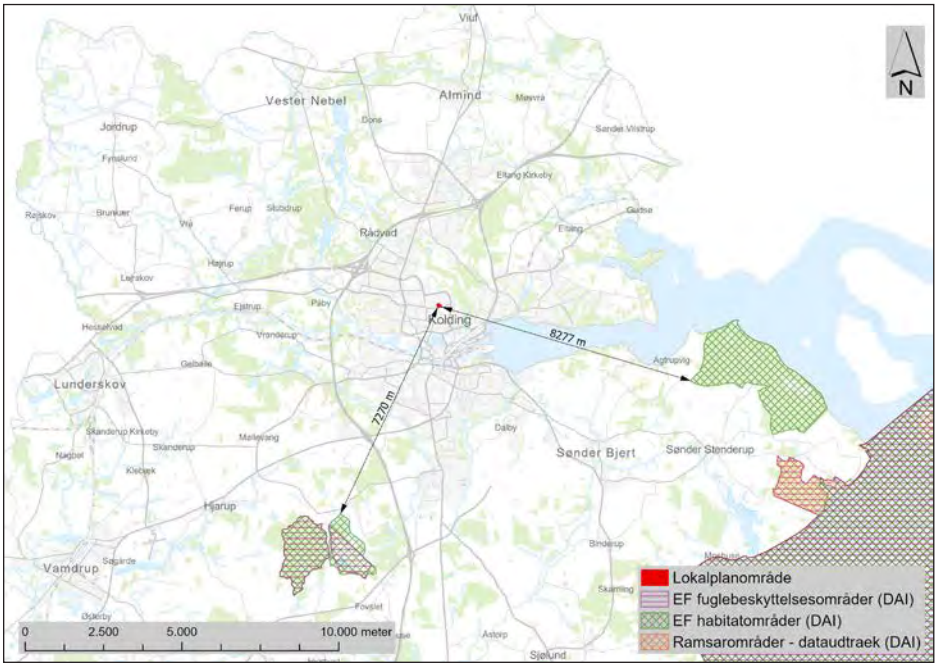
Der er ikke kortlagt jordforurenede områder inden for lokalplanen.

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) og på bilag til Bernkonventionen.

Nærmeste Natura 2000-område er "Svanemosen", som ligger 7,3 km fra planområdet, som det ses på oversigtskortet herunder. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Planområdets beliggenhed i forhold til Natura 2000-områder.



Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i planområdet. Det kan dog ikke udelukkes at de eksisterende bygninger, der planlægges nedrevet, kan være potentielle yngle- og rasteområder for flagermus.

Planområdet er undersøgt 10. oktober 2025, hvor der ikke blev fundet flagermus. Undersøgelsen er gjort udenfor de anbefalede perioder og udelukker således ikke, at der er ynglende eller rastende flagermus. Der er derfor anlagt et forsigtighedsprincip, hvor det for alle arter af flagermus er vurderet, om bygningerne kan være yngle-/rasteområde.

Det er vurderet, bygningerne eventuelt kan være parrings- og vinterkvarter for skimmelflagermus, mens andre arter undtagelsesvis, vil kunne findes der som rastende enkeltindivider og kun med ringe sandsynlighed yngler der. Vurderingen er baseret på, at bygningernes facader er beklædt med metalpaneler, at omgivelserne er belyste, og at der tættere på de egnede fødesøgningsområder ved bl.a. Marielundkilen er mange bygninger, der har bedre forhold i form af mere egnede konstruktioner og mørkere omgivelser, ligesom de resterende tilsvarende bygninger i kvarteret bibeholdes.

Det vurderes derfor, at eventuelle forekomster af flagermus, herunder hunner med unger og hanner af skimmelflagermus med parringskvarter, er usandsynlige, men vil kunne anvende andre bygninger, hvis de nedrives. Derved vurderes det, at realisering af planlægningen ikke vil medføre skade på den økologiske funktionalitet af det samlede netværk af yngle-rasteområder af nogen arter af flagermus.

Det vurderes også, at nedrivningen kun indebærer en ubetydelig risiko for drab på flagermus, da sandsynligheden for rastende flagermus er lille, og nedrivningen sker i etaper for at muliggøre kildesortering af materialerne.

Følgende afværgeforanstaltninger er identificeret for at kunne sikre, at den økologiske funktionalitet for de lokale bestande af skimmelflagermus kan opretholdes på mindst samme niveau som hidtil ved en realisering af planerne:

Nedrivningen af det eksisterende byggeri skal ske på et tidspunkt, hvor flagermusene er mobile. Dvs. inden for perioden slutningen af april-maj (efter ophør af vinterrasten og inden ungerne fødes) eller i perioden sidst i august -september (efter yngletiden, når ungerne er blevet mobile, og før vinterrasten starter. Desuden skal nedrivningen foregå i etaper.

Det er i planloven ikke hjemmel til i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om varetagelse af hensynet til flagermus som f.eks. bestemmelser om tidspunkt for arbejdet eller forudgående tilvejebringelse af erstatningslevesteder.

Sammenfattende vurderes det, at vedtagelsen af lokalplanen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes ligeledes, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre lokalplaner vil beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

I forhold til fugle beskyttet af fuglebeskyttelsesdirektivet bemærkes, at ingen af arterne på bilag 1, under normale forhold vil have leve-, yngle- eller rastested i de træ- og buskbevoksede områder inden for lokalplanområdet ved Lærkevej, hvorfor planerne vurderes til ikke at påvirke fugle beskyttet af fuglebeskyttelsesdirektivet.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af arter beskyttet af Bernkonventionen i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. Det vurderes at der kan være en del småfugle i de eksisterende træer i områdets vestlige del. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer bevaring af de eksisterende træer i områdets vestlige og sydlige del, som vurderes vigtige for at opretholde naturværdierne.

Klima og bæredygtighed

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bevaring af eksisterende træer samt etablering af ny træbeplantning. Træerne har en klimaregulerende effekt som skyggegiver, ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2025-2036 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 2025-2036 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.

Lokalplanen fastsætter en maksimal befæstelsesgrad for at sikre, at der ikke befæstes mere, end hvad infrastrukturen forventes at kunne håndtere.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende lokalplan eller byplanvedtægt.

Den 5. januar 2023 offentliggjorde Kolding Kommune en delvis ophævelse af byplanvedtægt 14A, der ophævede den hidtidig gældende byplanvedtægt for det område, som nærværende lokalplan omfatter. Dermed er byplanvedtægt 14A ikke længere gældende for lokalplanområdet.

Udviklingsplan

Lokalplanen tager udgangspunkt i Kolding Byråds beslutning den 25. maj 2024 om at godkende skema A for omdannelse og renovering af afd. 21 Skovparken den 18. juni 2024 herunder også opførelse af et nyt kommunalt drevet plejehjem i Skovparken for borgere med demenssygdom. Beslutningen understøtter den strategiske udviklingsplan for Skovvejen-Skovparken, der blev vedtaget af Byrådet den 28. maj 2019 som led i at opfylde Regeringens strategi fra 2018 om bekæmpelse af parallelsamfund.

Nærværende lokalplan omhandler en afgrænset del af det område, som udviklingsplanen dækker over og skal gøre det muligt at realisere udviklingsplanens strategi om dels at åbne området mere op ved at udlægge arealer til en ny vej igennem området og dels om at skabe en varieret beboersammensætning ved at muliggøre et plejehjem i boligområdet.

Beslutningen indebærer samtidig nedrivning af tre eksisterende boligblokke, der således frigiver et byggefelt, hvor det nye plejehjem planlægges opført.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Kolding Kommuneplan 2025-2036. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2025-2036 er der udarbejdet et tillæg nr. 14.

Tillægget udlægger lokalplanområdet til et nyt rammeområde 0114-O2 med anvendelse til offentlige formål. Den specifikke anvendelse for rammeområdet vil være dag- og døgninstitutioner. Desuden gives mulighed for mindre erhverv i ubetydelig grad og med samtidig tilknytning til områdets primære anvendelse som institutioner til offentlige formål.**3.5.4 Retningslinje for kystnærhedszone**

Lokalplanområdet ligger inden for 3 km af kysten og i byzone, og er omfattet af den kystnære del af byzonen. Lokalplanen tillader ikke bebyggelse højere end 16 meter. Ligeledes indgår lokalplanområdet i et større eksisterende boligområde med etageboliger i op til 16 meter og området ligger landskabsmæssigt på et plateau, som ikke er i visuel kontakt med kysten, idet der er eksisterende bebyggelser og anlæg mellem planområdet og kysten. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke påvirker oplevelsen af kystlandskabet.

7.1.2 Retningslinje for oversvømmelse og erosion

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for oversvømmelse og erosion. Arealet er en del af den underføring af stisystemet under Lærkevej, der på sigt forventes opfyldt og omlagt til at være i terræn med Lærkevej. Lokalplanen regulerer ikke forhold med relevans for risiko for oversvømmelse.

Sektorplaner

Renovation

Der skal sikres det nødvendige areal til opbeva-ring og håndtering af affald.

Opbevaring og håndtering af affald skal ske i overensstemmelse medgældende affaldsbekendtgørelse samt Kolding Kommunes regulativer og retningslinjer.

Varme

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningsselskabet forsynes med fjernvarme.

Fjernvarmeområdet er fra før 1. januar 2019.

Eksisterende bygninger inden for planområdet kan være omfattet af § 18 i Projektbekendtgørelsen, hvilket betyder at der er aftagerpligt til fjernvarme.

Etablering af ny blokvarmecentral eller udvidelse af distributionsnettet kræver godkendelse af et projektforslag efter varmeforsyningsloven. Kolding Kommune er myndighed på området.

Blokvarmecentraler har jævnfør varmeforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme. Ved projekter for blokvarmecentraler, der er beliggende i et fjernvarmeforsynet område, kan kommunen kun godkende projektet, hvis blokvarmecentralen forsynes med fjernvarme dog med visse mulige undtagelse jf. projektbekendtgørelsen.

Der er forbud mod at etablere elopvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i område. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

Spildevand

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

Drikkevandsinteresser

Der er ikke særlige drikkevandsinteresser i planområdet.

Statslige interesser

Statslig vandområdeplan

Kommunen har vurderet konsekvenserne ved udledning af overfladevand fra planområdet, herunder i forhold til målsatte vandløb og søer.

Udledning af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet sker til et eksisterende regnvandssystem med udledningspunkt i Kolding inderfjord.

Kolding Kommune har vurderet konsekvenserne ved udledning af overfladevand fra planområdet og har på den baggrund vurderet, at realisering af planlægningen ikke vil medføre en forringelse af tilstanden i Kolding inderfjord eller hindre fremtidig målopfyldelse i fjorden.

Samlet set er det Kolding Kommunes vurdering, at tilledning af overfladevandet ikke vil medføre en forringelse af områdets økologiske og kemiske tilstand, samt ikke forhindre målopfyldelse om god økologisk tilstand i Kolding Fjord, indre.

Havstrategi

Danmarks Havstrategi fastsætter mål og indsatser for at opnå eller fastholde en god miljøtilstand i havets økosystemer i overensstemmelse med EU's havstrategidirektiv, som er implementeret i lov om havstrategi. I Havstrategi II (2018-2024) defineres god miljøtilstand ud fra 11 kvalitative deskriptorer, som samlet set bidrager til at sikre en sund økologisk balance i havmiljøet. Disse deskriptorer omfatter:

1. Biodiversitet
2. Ikke hjemmehørende arter
3. Erhvervsmæssigt udnyttede fiskebestande
4. Havets fødenet
5. Eutrofiering
6. Havbundens integritet
7. Hydrografiske ændringer
8. Forurenende stoffer
9. Forurenende stoffer i fisk og skaldyr til konsum
10. Affald
11. Undervandsstøj

Planområdet ligger mindst 1,5 km fra nærmeste havområde (Kolding Inderfjord), hvilket betyder, at flere af deskriptorerne ikke er direkte relevante for denne plan. Det gælder især deskriptorerne om ikke-hjemmehørende arter, erhvervsmæssig udnyttelse af fiskebestande, havbundens integritet, forurenende stoffer i konsum, marint affald og undervandsstøj.

Dog afvander planområdet til vandløbssystemer, der i sidste ende udmunder i Lillebælt, hvilket betyder, at den fremtidige anvendelse af området potentielt kan påvirke deskriptorer som:

- Biodiversitet i både vandløb og havmiljø
- Arters levevilkår og udbredelse
- Havbundens integritet, hvis sedimenttransport ændres
- Forurenende stoffer, der kan transporteres via vandløbene til havmiljøet

Som beskrevet under vandplanlægning så hindrer planlægningen ikke tiltag, der sikrer rensning af overfladevand fra planområdet, inden det udledes til de berørte vandforekomster. De konkrete tiltag og de potentielle påvirkninger af deskriptorerne kan dog ikke vurderes endeligt på det nuværende planniveau, men må afvente de konkrete valg i forbindelse med de konkrete projekter med de nødvendige tilladelser.

En realisering af planen vurderes derfor til hverken at forringe eller hindre målopfyldelse i havmiljøet eller at være i strid med retningslinjerne i indsatsprogrammet, som beskrevet i havstrategien.

Kystnære dele af byzonen

Området ligger inden for 3 km af kysten og i byzone, og er omfattet af den kystnære del af byzonen. Da planen ikke tillader byggeri højere end 16 meter, og byggeri og anlæg indpasser sig i bymiljøet, samt at området ikke er i visuel kontakt med kysten, idet der er eksisterende bebyggelse og anlæg, samt tætbevokset områder mellem planområdet og kysten, vurderes det at oplevelsen af kystlandskabet ikke vil blive påvirket. Derudover er den maksimale højde, som lokalplanen muliggør, tilsvarende den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet og lavere end bebyggelse, der er beliggende mellem planområdet og kysten.

Tilladelser fra andre myndigheder

Vejanlæg

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven. Vejprojekter og vejanlæg med væsentlig betydning for færdslens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven, skal etableres i overensstemmelse med Vejdirektoratets gældende vejledende vejregler. Vejprojekt og færdselsregulerende afmærkning, herunder eventuelt belysningsprojekt, skal godkendes af politiet. Der kan ikke udstedes bygge- og/eller udstykningstilladelser, før vejprojektet er godkendt.

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, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Bygherre skal dog ekstra 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 fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi adviseres.

Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

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.

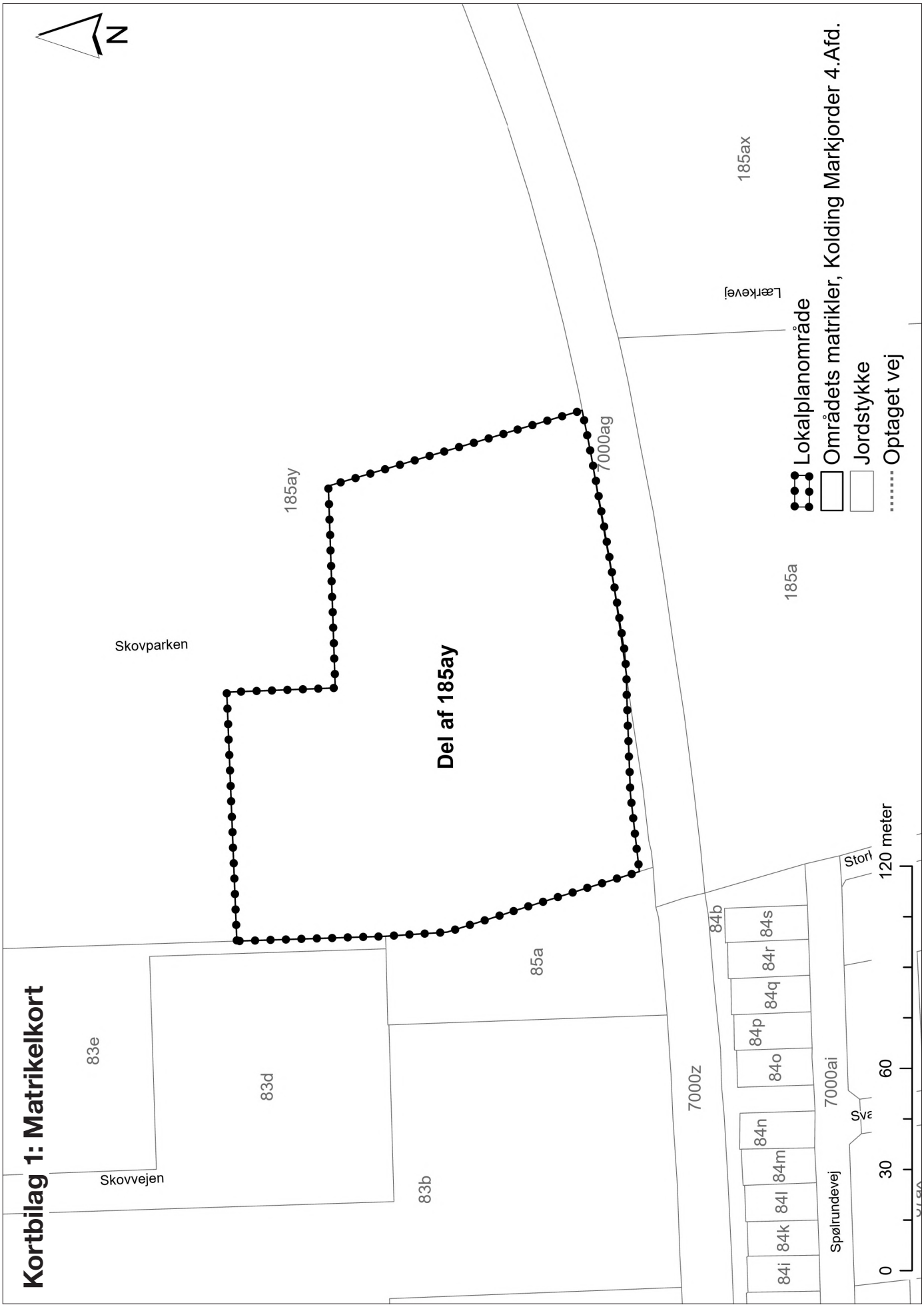
Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort

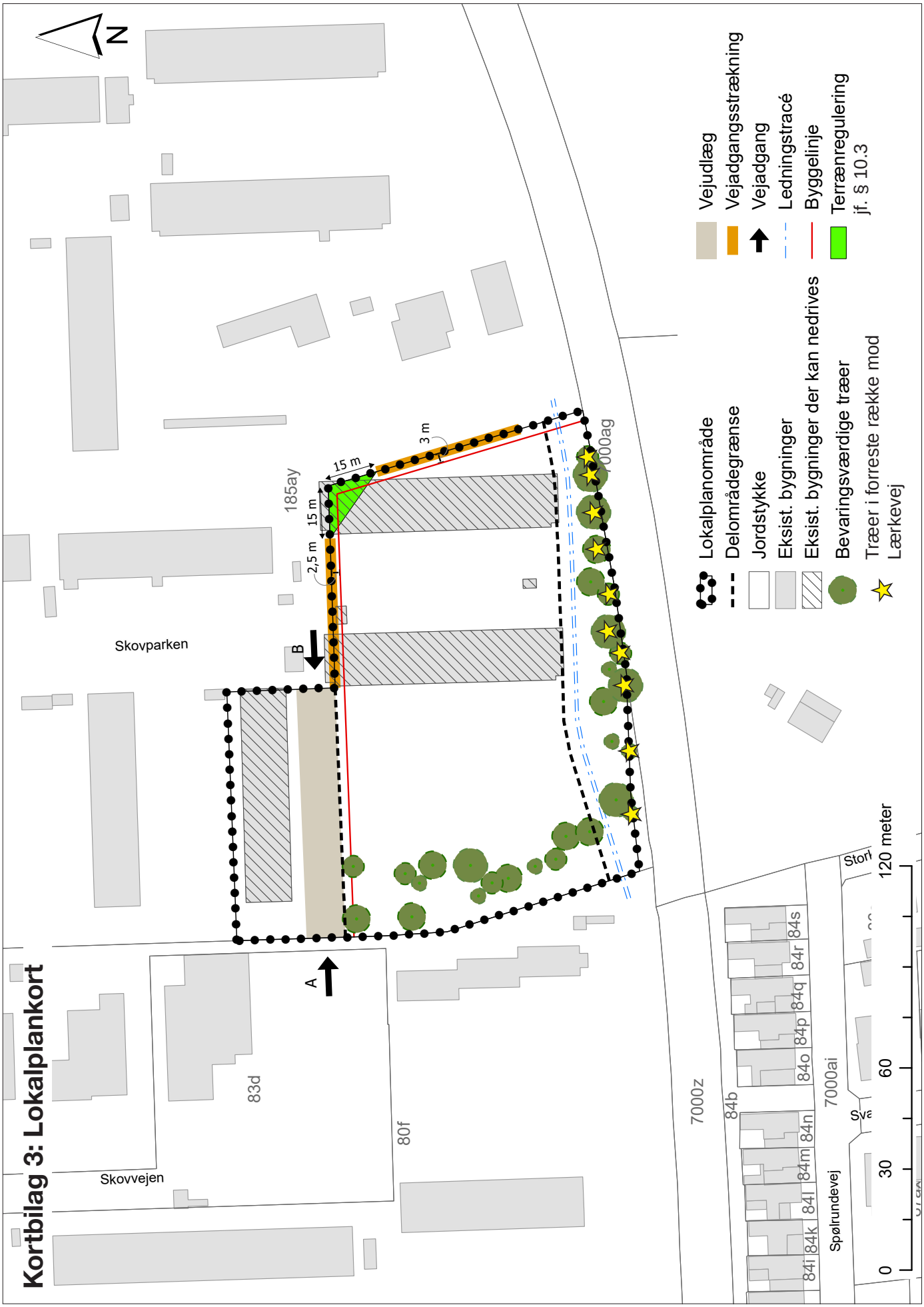
Kortbilag 2: Delområder

Kortbilag 3: Lokalplankort

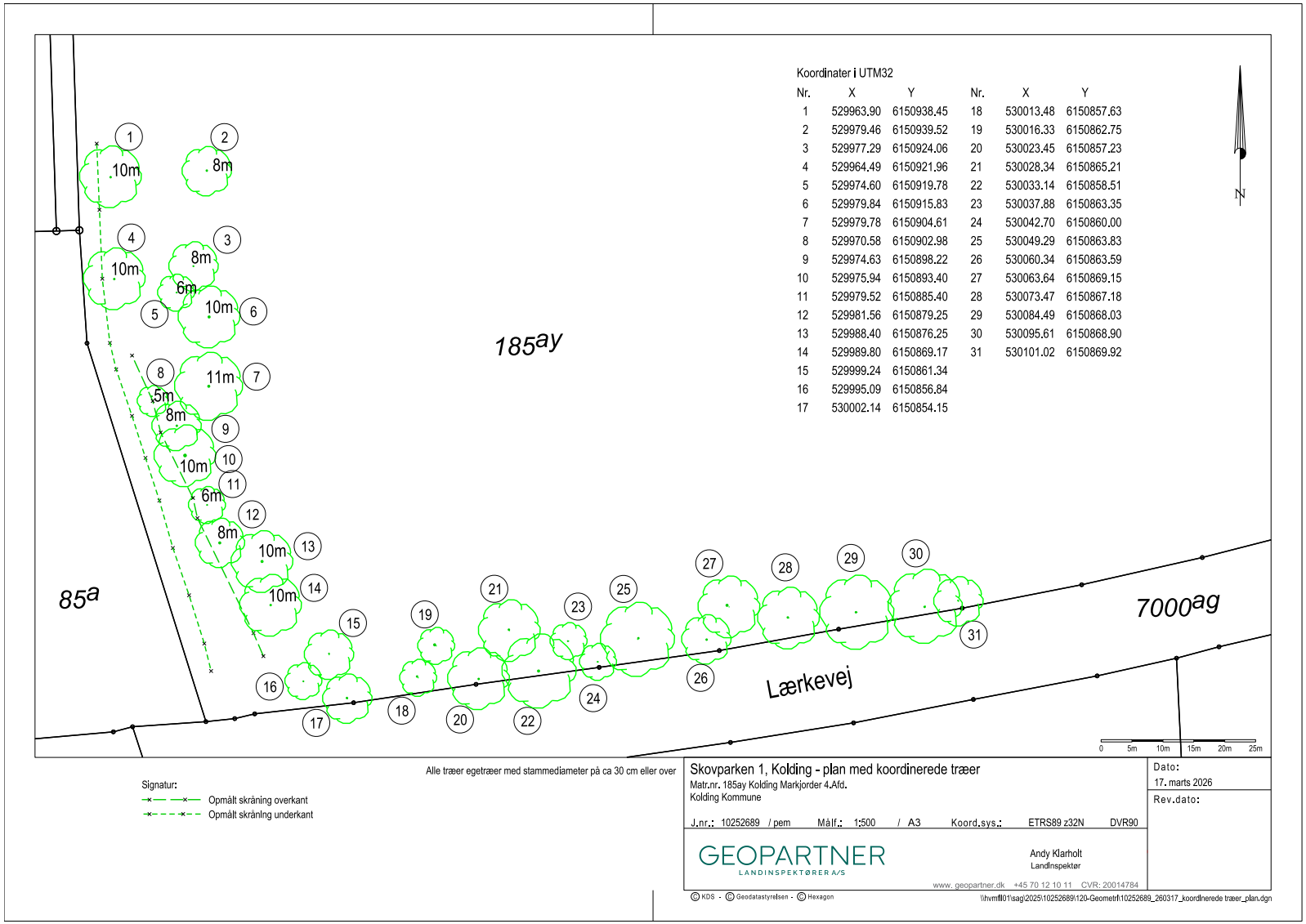
Kortbilag 4: Bevaringsværdige træer


Kortbilag 1: Matrikelkort
N
Lokalplanområde
Områdets matrikler, Kolding Markjorder 4.Afd.
Jordstykke
Optaget vej
Del af 185ay
185ay
185ax
185a
7000ag
7000z
7000ai
Skovparken
Skovvejen
Spølrundevej
Lærkevej
83e
83d
83b
85a
84b
84s
84r
84q
84p
84o
84n
84m
84l
84k
84i
0
30
60
120 meter


Kortbilag 2: Delområder
N
Skovvejen
83e
Skovparken
83d
Delområde 2
185ay
83b
Delområde 1
85a
Delområde 3
7000ag
7000z
84b
84i
84k
84l
84m
84n
84o
84p
84q
84r
84s
185a
Lærkevej
Spølrundevej
7000ai
0
30
60
120 meter
Delområde 1
Delområde 2
Delområde 3
Lokalplanområde
Jordstykke


Kortbilag 3: Lokalplankort
N
Skovparken
Skovvejen
185ay
000ag
7000z
7000ai
83d
80f
84b
84o
84p
84q
84r
84s
84n
84m
84l
84k
84i
Spølrundevej
15 m
15 m
3 m
2,5 m
A
B
Vejudlæg
Vejadgangsstrækning
Vejadgang
Ledningstracé
Byggelinje
Terrænregulering
jf. § 10.3
Lokalplanområde
Delområdegrænse
Jordstykke
Eksist. bygninger
Eksist. bygninger der kan nedrives
Bevaringsværdige træer
Træer i forreste række mod
Lærkevej
0
30
60
120 meter

Kortbilag 4: Bevaringsværdige træer



Koordinater i UTM32

Nr.	X	Y	Nr.	X	Y
1	529963.90	6150938.45	18	530013.48	6150857.63
2	529979.46	6150939.52	19	530016.33	6150862.75
3	529977.29	6150924.06	20	530023.45	6150857.23
4	529964.49	6150921.96	21	530028.34	6150865.21
5	529974.60	6150919.78	22	530033.14	6150858.51
6	529979.84	6150915.83	23	530037.88	6150863.35
7	529979.78	6150904.61	24	530042.70	6150860.00
8	529970.58	6150902.98	25	530049.29	6150863.83
9	529974.63	6150898.22	26	530060.34	6150863.59
10	529975.94	6150893.40	27	530063.64	6150869.15
11	529979.52	6150885.40	28	530073.47	6150867.18
12	529981.56	6150879.25	29	530084.49	6150868.03
13	529988.40	6150876.25	30	530095.61	6150868.90
14	529989.80	6150869.17	31	530101.02	6150869.92
15	529999.24	6150861.34			
16	529995.09	6150856.84			
17	530002.14	6150854.15			

Alle træer egetræer med stammediameter på ca 30 cm eller over

Signatur:
Opmålt skråning overkant
Opmålt skrånlng underkant

Skovparken 1, Kolding - plan med koordinerede træer
Matr.nr. 185ay Kolding Markjorder 4.Afd.
Kolding Kommune

J.nr.: 10252689 / pem Målf.: 1:500 / A3 Koord.sys.: ETRS89 z32N DVR90

Dato: 17. marts 2026
Rev.dato:

GEOPARTNER LANDINSPEKTØRER A/S
Andy Klarholt
Landinspektør
www. geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

© KDS - © Geodatastyrelsen - © Hexagon

\\hvmfil01\sag\2025\10252689\120-Geometri\10252689_260317_koordinerede træer_plan.dgn

Bilag

Bilag A: Farver

Bilag B: Støjrapport, støj fra veje

Bilag C: Støjrapport, virksomhedsstøj

Bilag D: Emissionsrapport

Bilag A - Farver

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

Den klassiske jordfarveskala



Hertil kommer 10 klassiske blandingsfarver:

- Varm grå (Kridt/zinkhvidt/titanhvidt + oxydsort)
- Kold grå, perlegrå (hvidtekalk + kønrøg)
- Lys guldokker (Skagensgult, Dragørgult) (Hvidtekalk/hvidt + guldokker)
- Gammelrosa (Hvidt + rødokker + en knivspids brændt umbra)
- Lavendelblåt (Hvidt + ultramarinblåt + en knivspids brændt umbra)
- Dueblåt, køkkenblåt (Hvidt + koboltblåt + en knivspids brændt umbra)
- Lys køkkengrønt (Berlinerblåt + kadmiumgult + hvidt + en knivspids brændt umbra)
- Lys grøn umbra (Hvidt + grøn umbra)
- Støvgrønt (Hvidt + grønjord + en knivspids brændt umbra)
- Hollandsk grøn, Portgrøn, Vogngrøn, Københavnergrøn (Berlinerblåt + guldokker)

RAMBØLL

BYGGERI

Notat

Projektnavn	Plejehjem Skovparken (Kolding) BHR
Projektnr.	1100062049-001
Kunde	Arbejdernes Andels Boligforening
Beskrivelse	Vejstøj ved Plejehjem Skovparken
Version	1.0
Fra	Sascha Siri Dahl
Kopi til	Mikael Præstholm

Udarbejdet af	SSDL
Kontrolleret af	JOLW
Godkendt af	MKLP

Dato 2026/01/07

1 Baggrund og indledning

AAB-Kolding/Bovia skal i gang med at bygge et nyt plejehjem i Skovparken i Kolding. I den forbindelse skal der udarbejdes en lokalplan og til den skal der bruges støjberegninger og -vurderinger for trafikstøj. I forlængelse af dette er Rambøll blevet bedt om at beregne støj fra vejtrafik og vurdere støjbelastningen på grunden. Denne er beliggende på en del af matrikel 185^{ay} grænsende til- og nord for Lærkevej som vist på Figur 1-1.



Figur 1-1. Kortudsnit af området omkring grunden (markeret med en lilla boks), inklusiv de nærmeste store veje med trafik af betydning for støjbelastningen.

Rambøll har således gennemført en beregning af vejtrafikstøj på grunden med henblik på boligbyggeri. I det følgende beskrives rammerne for undersøgelsen, forudsætninger, beregninger og vurderinger af beregningsresultaterne.

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

T+45 5161 1000
https://dk.ramboll.com

2 Grænseværdier

Grænseværdierne for støj fra veje benyttes i kommune- og lokalplanlægningen, når der skal udlægges områder til nye boliger eller anden støjfølsom bebyggelse langs eksisterende veje eller eksisterende boligområder skal revitaliseres. Dette er med henblik på at forebygge fremtidige støjgener. Grænseværdierne er angivet som "fritfeltsværdier", dvs. støjniveauer uden refleksioner fra bygningens egen facade.

Til beskrivelse af støj fra vejtrafik benyttes støjindikatoren L_{den} i dB. Indikatoren repræsenterer støjniveauets årsmiddelværdi. Den er desuden en sammenvejning af støjen i tidsperioderne dag, aften og nat, hvor der gives et tillæg på 5 dB til støjen i aftenperioden og 10 dB til støjen i natperioden før en middelværdi beregnes. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og om natten.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj fremgår af vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" fremgår af Tabel 2-1. Den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj for boligområder er L_{den} 58 dB.

Tabel 2-1. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj ved planlægning af nye boliger.

Områdetype	Grænseværdi for vejstøj Støjniveau udendørs, L_{den}
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser ol.	53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler ol. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker	58 dB
Hoteller, kontorer mv.	63 dB

3 Beregningsmetode

Beregning af trafikstøjen er gennemført ved anvendelse af beregningsmetoden NORD2000, som er en fælles nordisk metode for beregning af støj fra bl.a. vejtrafik.

Retningslinjer og praksis for undersøgelse af vejstøj med NORD2000 er beskrevet i "Håndbog NORD2000, Beregning af vejstøj i Danmark", rapport 434, 2013.

Med beregningsmetoden NORD2000 beregnes lydens udbredelse under forskellige årsgennemsnitlige vejrforhold, så man derved kan bestemme årsmiddelværdien af støjniveauet. Beregningsresultaterne udtrykker årsmiddelværdien af det vægtede støjniveau for dag-, aften- og natperioden (L_{den}).

I undersøgelsen udgøres beregningerne af vejstøjen af hhv. facadestøjberegninger samt såkaldte fladeberegninger til at belyse støjens udbredelse på grunden (svarende til matriklens skelgrænser). Fladeberegninger foretages i et net af punkter med en varierende maskeafstand på op til 5 meter og med en beregningshøjde 1,5 meter over terræn. Resultatet kan ses som støjkonturkort, der er dannet ved en interpolering mellem beregningspunkterne.

Beregningsprogrammet SoundPLAN ver. 9.1 (opd. af 27.10.2025) er anvendt til støjberegningerne i undersøgelsen, hvilke er udført med beregningstekniske parametre som angivet i oversigterne på Tabel 3-1.

Confidential

Tabel 3-1. Beregningstekniske parametre anvendt ved støjberegningerne.

Beregningsteknisk parameter	Værdi
Refleksionsordener	3
Meteorologiske vejrklasser	4
Søgeradius	2.000 m
Max. refleksionsafstand, modtager	200 m
Max. refleksionsafstand, kilde	50 m
Tolerance	0,1 dB
Maskestørrelse	Op til 5 m
Beregningshøjde over terræn	1,5 m

4 Forudsætninger

I beregningsprogrammet er der opstillet en model for grunden inklusive terrænudformninger, terrænoverflader, veje og bygninger i en støjmæssig tilstrækkelig udstrækning. På dette grundlag er der foretaget beregninger af støjens udbredelse på projektområdet.

4.1 Trafikalt grundlag

Trafiktal på Vejlevej er indhentet fra Mastra mens resten er modtaget fra Kolding Kommunes Trafik, Vej og Park afdeling, hvor en intern trafikmodel ligger til grund for de benyttede trafiktal som angivet i Tabel 2.
Trafikken på Vejlevej og Skovvangen er fremskrevet med 1,5% p.a. og resterende veje med 1% p.a. efter anvisning fra Kolding Kommunes Trafik, Vej og Park afdeling.

Vejbelægning på de veje, der indgår i beregningen, er baseret på information fra Kolding Kommunes Trafik, Vej og Park afdeling og en vurdering af de nærmest tilsvarende muligheder fra Nord2000. Lydtekniske korrektioner for vejbelægninger er angivet i henhold til "Håndbog Nord2000, VD-rapport 434, Vejdirektoratet 2013".
Belægningstypernes egenskaber er indarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne i Rapport 434, 2013 "*Håndbog NORD2000, Beregning af vejstøj i Danmark*".

Tabel 2. Trafiktal for de nærmeste veje er delvist indhentet fra Mastra og fremskrevet på baggrund af vurdering fra Kolding Kommunes Trafik, Vej og Park afdeling og delvist modtaget som resultater fra fremskrevet trafikmodel hos Kolding Kommunes Trafik, Vej og Park afdeling. ÅDT er det gennemsnitlige antal køretøjer på vejen pr. døgn. Disse køretøjer er fordelt over døgnet og opdelt i henholdsvis let og tung trafik. Kategori 2 og 3 er lastbiler adskilt ud fra en længdebetragtning. Fremskrevet ÅDT er afrundet til nærmeste hundrede.

Vejnavn	Lokalitet	Belægning	Fartgrænse	ÅDT 2036	Kat. 2	Kat. 3
Vejlevej	Hele model-længden	SMA11	50 km/t	27100	5,6%	1,3%

Confidential

Lærkevej	Øst for Vejlevej	Standard SRS	50 km/t	6300	8,3%	0,4%
Lærkevej	Vest for Skovvejen	Standard SRS	50 km/t	3500	8,3%	0,4%
Lærkevej	Øst for Skovvejen	Standard SRS	50 km/t	3400	8,3%	0,4%
Lærkevej	Øst for Transportvej	Standard SRS	50 km/t	2700	8,3%	0,4%
Lærkevej	Vest for Skovvangen	Standard SRS	50 km/t	2900	8,3%	0,4%
Skovvangen	Nord og øst for Lærkevej	SMA11	50 km/t	7700	4,5%	1,9%
Skovvangen	Syd for Lærkevej	SMA11	50 km/t	10200	4,5%	1,9%
Skovvejen	Hele forløbet	Standard SRS	50 km/t	600	5%	1%
Transportvej	Nord for plejehjem	SMA8	20-40 km/t	400	5%	1%
Transportvej	Vinkelret på Lærkevej	SMA8	20-40 km/t	1500	5%	1%

De forudsatte trafikmængder er ligeligt fordelt på to vejbaner (emissionslinjer), eller på en enkelt vejbane med kørsel i begge retninger hvor dette er aktuelt.
Vejene med de primære bidrag til støj på projektgrunden kan ses på støjkort under resultater.

4.2 Modelgrundlag

4.2.1 Terræn og overflader

Terrængrundlaget til beregningsmodellen er baseret på det, som hedder en punktsky med en maskevidde på 0,4 m mellem højdepunkterne (data stammer fra Dataforsyningen under Klimadatastyrelsen, DHM/Terræn). Udtrækket er dannet juni 2025. Terrænmodellen har en udstrækning langs de nærmeste veje med mest trafik, så bidrag fra disse veje indgår i et støjmæssigt tilstrækkeligt omfang. Terrænets indvirkning for støjens udbredelse indgår dermed i beregningerne.

Det er forudsat, at terrænet er akustisk blødt, terrænklasse D, med undtagelse af hhv. veje og nærliggende p-plads, der hver især betragtes som akustisk hårde, terrænklasse G.

4.2.2 Bygninger

Bygningerne beliggende inden for terrænmodellens afgrænsning indgår i beregningsmodellen. Bygninger stammer fra dataudtræk ligeledes fra Dataforsyningen. Højden på bygningerne er beregnet ud fra hhv. oplysninger fra GeoDanmark-data. For bygninger uden højdeoplysninger fra GeoDanmark er højden estimeret.
På projektgrunden hvor det nye plejehjem skal bygges, er der modtaget diverse udkast til udformning og placering af bygninger. Der er taget udgangspunkt i et af disse udkast og foretaget beregninger med hhv. 2, 3 og 4 etager.

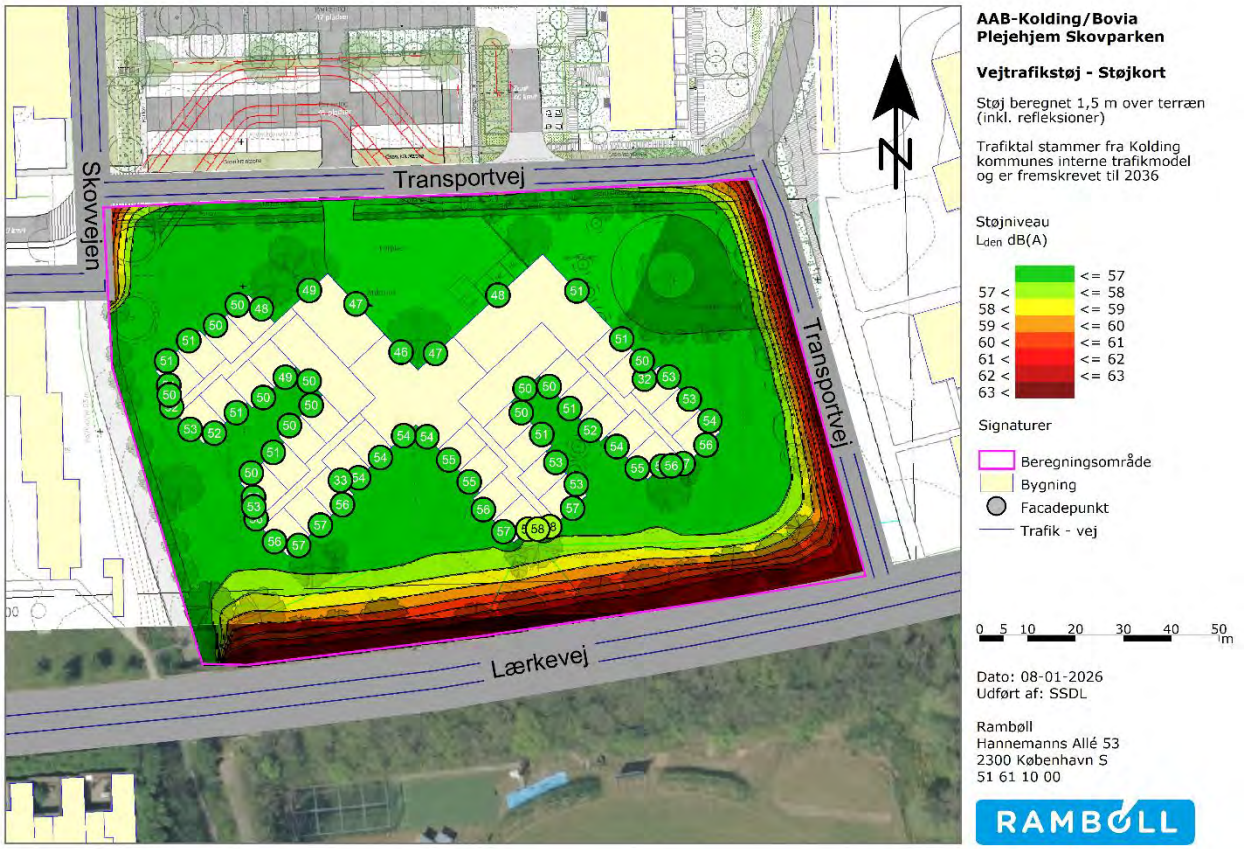
Confidential

I støjberegningerne er der taget hensyn til både den afskærmning og refleksion, som bygningsfacader kan give. Ved bygninger er der benyttet et refleksionstab på 1 dB.

5 Resultater og vurdering

De beregnede vejtrafikstøjniveauer på grunden fremgår af Figur 5-1 med en tilhørende farvesignatur, der repræsenterer støjniveauet indenfor et interval på 1 dB.

Facadepunktberegninger er foretaget på et af de modtagne udkast til udformning og placering af bygninger, og udført med henholdsvis 2, 3 og 4 etager. I alle tre tilfælde ligner resultaterne hinanden til forveksling.



Figur 5-1. Beregnet vejstøj i 1,5 meters højde på projektgrunden samt angivelse af støjniveauet på de enkelte facader af det projekterede byggeri med fire etager. Støjniveauer fra 58 dB (illustreret med gult) og opefter, ses maksimalt 16 meter inde på grunden målt fra nærmeste vej.. Ingen facadepunkter er gule, hvilket viser at der ikke er beregnet støjniveauer der her overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Af resultaterne vist i Figur 5-1 fremgår det, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for boliger på L_{den} = 58 dB forventes at blive overholdt på facader, såfremt de ikke placeres for tæt på Lærkevej. Der er ingen væsentlige ændringer til dette, uanset om der vælges at bygningen etableres med 2, 3 eller 4 etager.

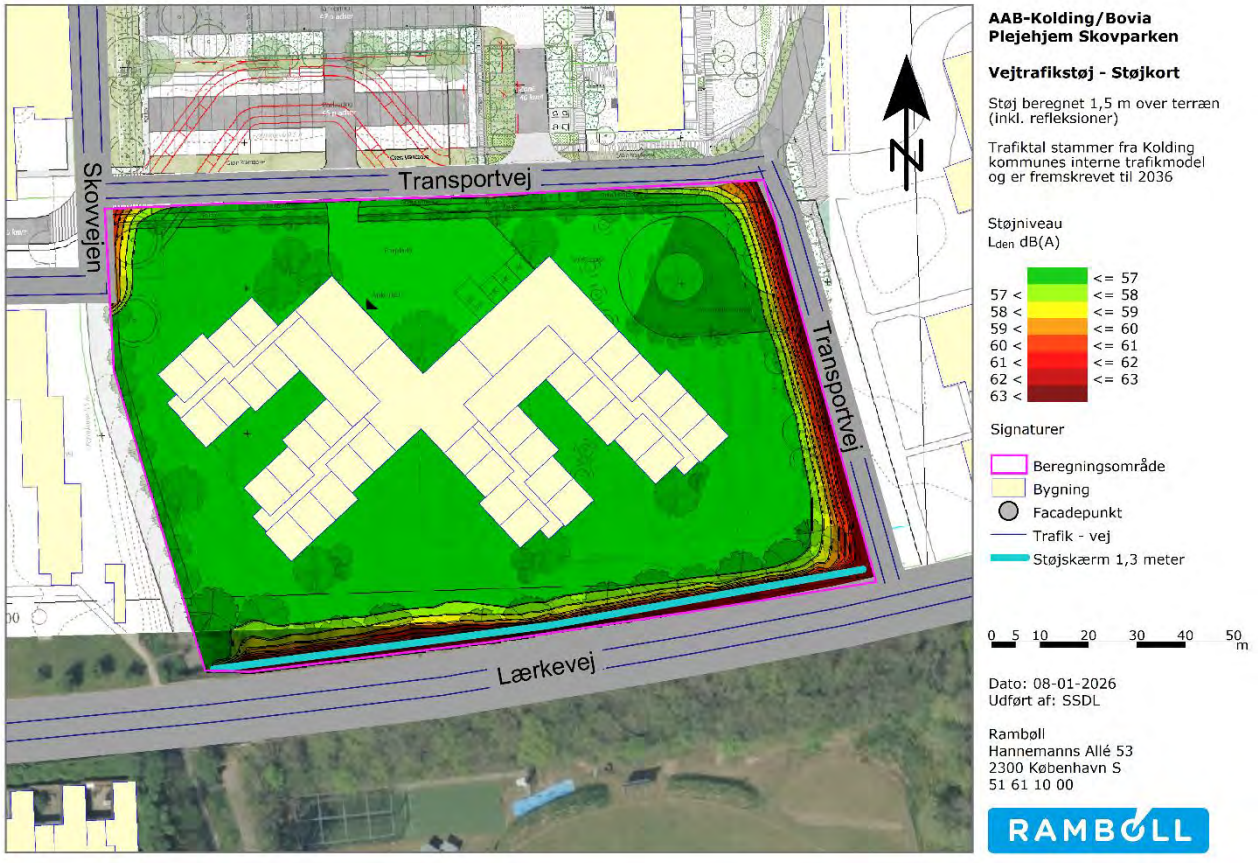
Confidential

Der beregnes støjbelastning på op til L_{den} = 69 dB på grunden, dog under 58 dB på størstedelen af arealerne.

Jf. Vejledning Nr. 4 2007 fra Miljøstyrelsen fremgår det af sektion 3.1.3 vedr. nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder, at *"En forudsætning for at etablere boliger eller tilsvarende i områder, hvor støjen er højere end 58 dB er, at bebyggelsen indrettes med særlig støjisolering eller - afskærmning, så der sikres et forsvarligt støjniveau indendørs – også med åbne vinduer, og der er under 58 dB på alle udendørs opholdsarealer til bebyggelsen, jf. afsnit 2.2.2."*

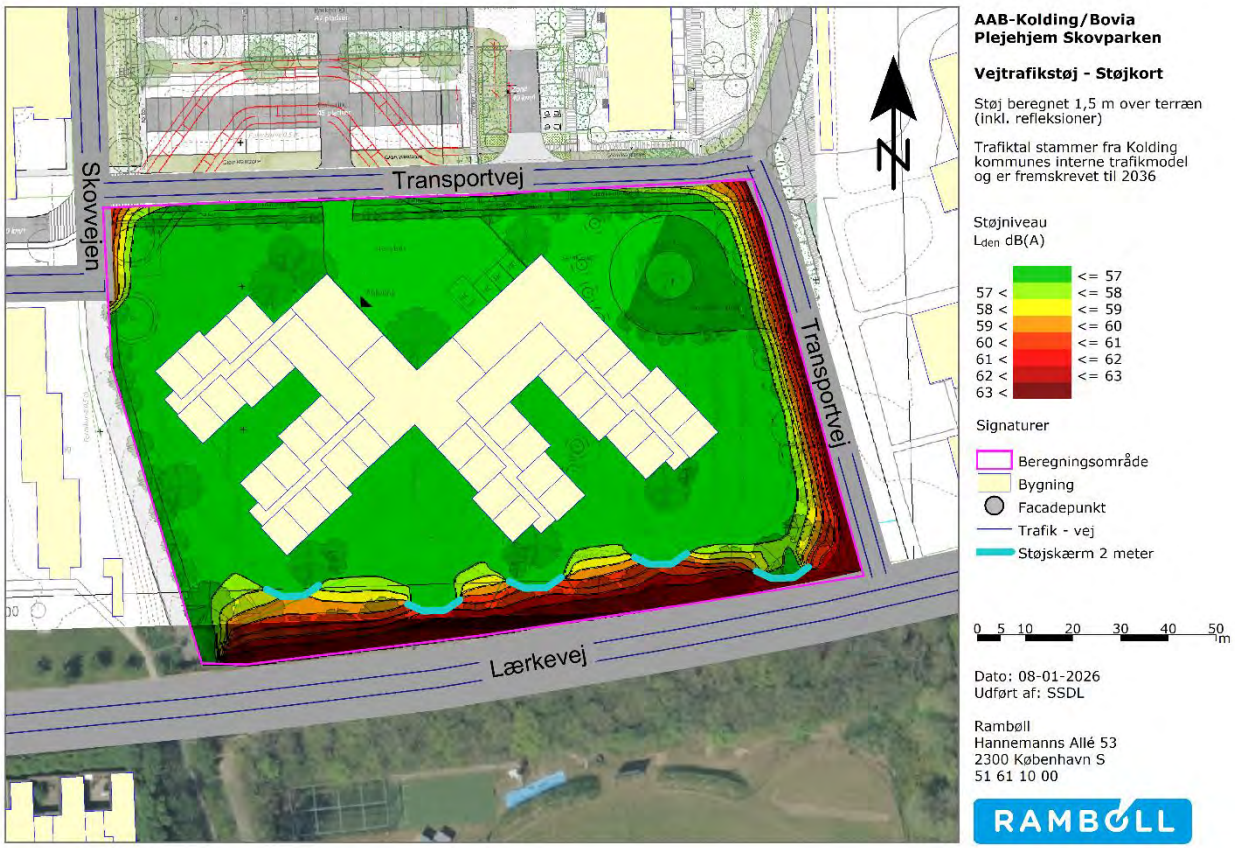
Da der i formuleringen benyttes ordet "opholdsområder", giver dette rum til fortolkning omkring, hvad der på grunden kan betragtes som arealer med mulighed for ophold.

Grundet overskridelser på dele af udendørsarealerne er det derfor essentielt, at der opføres afskærmning i en grad, så støjen sænkes til 58 dB eller lavere på de dele af arealerne, der planlægges at kunne benyttes som opholdsområder.



Figur 5-2. Beregnet vejstøj i 1,5 meters højde på projektgrunden med placering af en 1,3 meter høj støjskærm i grundens længde langs Lærkevej. Støjniveauer fra 58 dB (illustreret med gult) og opefter, ses maksimalt 10 meter inde på grunden målt fra nærmeste veje.

Confidential



Figur 5-3. Beregnet vejstøj i 1,5 meters højde på projektgrunden med placering af flere mindre støjskærme ca. 10 meter brede og 2 meter høje. Støjniveauer fra 58 dB (illustreret med gult) og opefter, ses maksimalt 15 meter inde på grunden målt fra nærmeste veje.

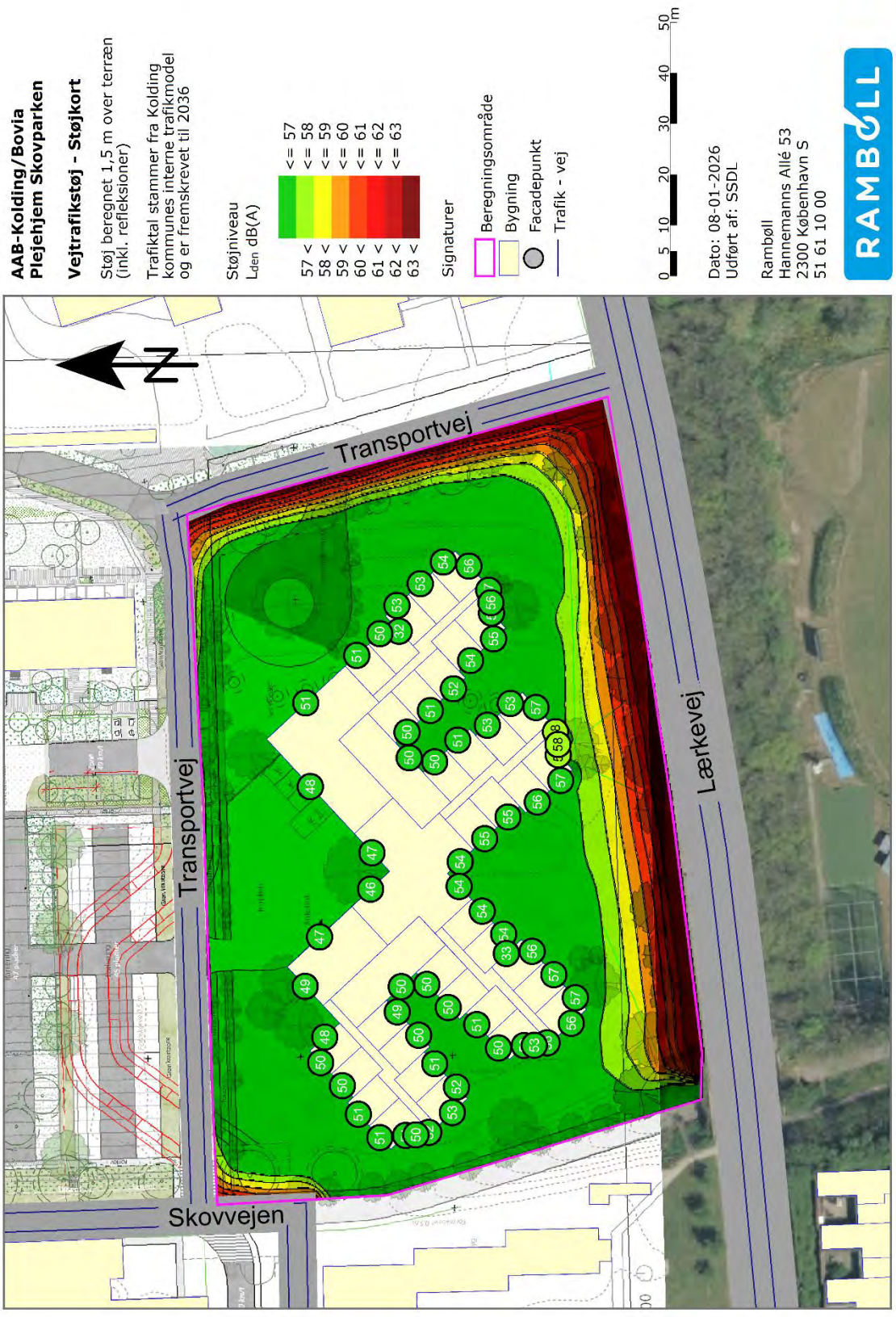
De modellerede udgaver af støjværn gør det muligt at sænke støjbelastningen væsentligt på store dele af grunden ud mod Lærkevej. Afhængig af foretrukken løsning, vurderes følgende:

- Ved en skærm ude langs med Lærkevej i projektområdets fulde længde bør skærmens højde være mindst 1,3 meter. Resultatet af dette er vist på Figur 5-2.
- Ved flere små skærme á ca. 10 meter hver i længden bør skærmene være mindst 2 meter høje. Resultatet af dette er illustreret med flere mindre støjskærme i forskellig afstand til Lærkevej på Figur 5-3.

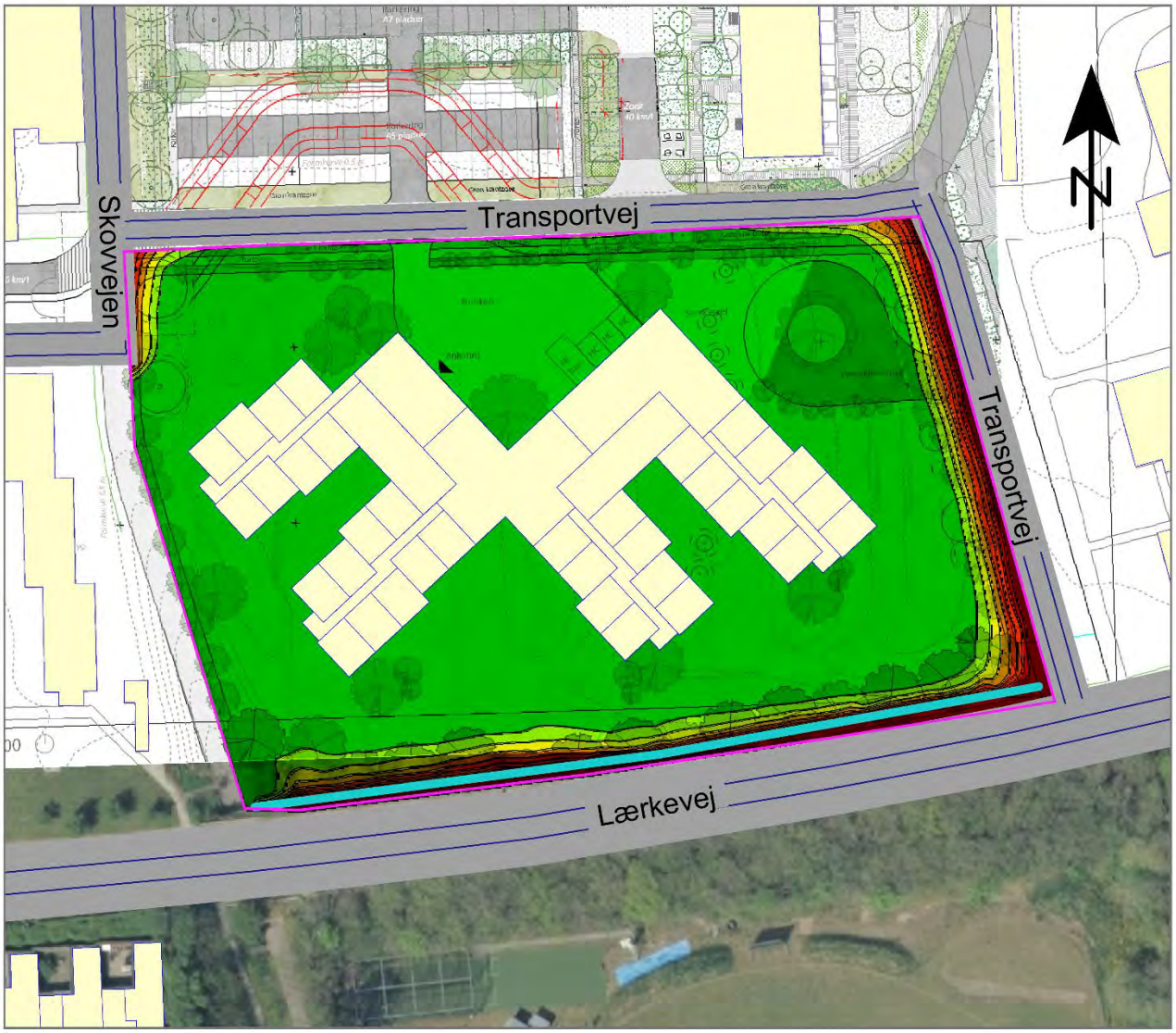
Alle figurer kan findes i større udgaver under Bilag 1.

Confidential

Bilag 1



Confidential



AAB-Kolding/Bovia
Plejehjem Skovparken

Vejtrafikstøj - Støjkort

Støj beregnet 1,5 m over terræn
(inkl. refleksioner)

Trafiktal stammer fra Kolding kommunes interne trafikmodel og er fremskrevet til 2036

Støjniveau
L_{den} dB(A)

	<= 57
57 <	<= 58
58 <	<= 59
59 <	<= 60
60 <	<= 61
61 <	<= 62
62 <	<= 63
63 <	

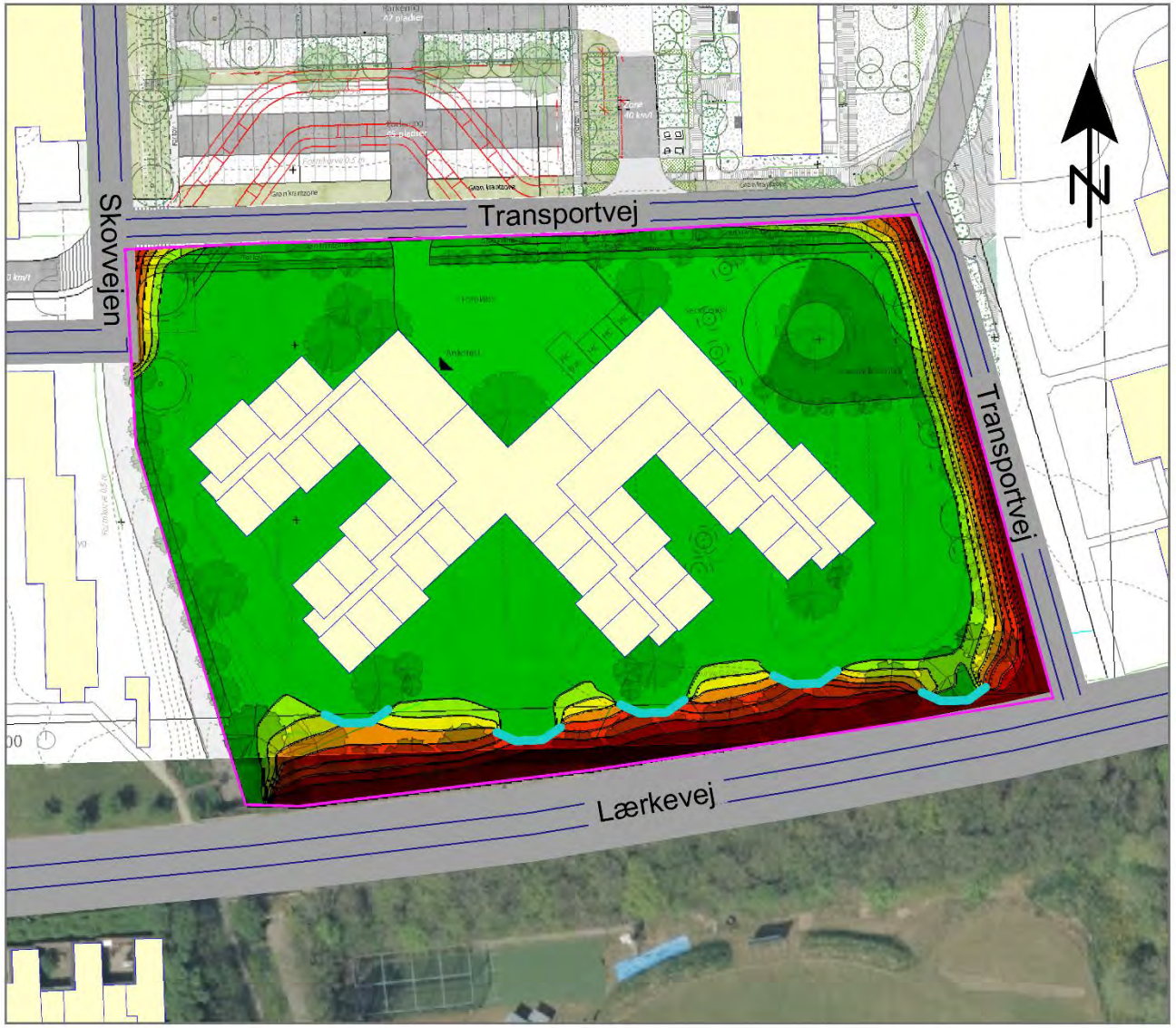
Signaturer

- Beregningsområde
- Bygning
- Facadepunkt
- Trafik - vej
- Støjskærm 1,3 meter

0 5 10 20 30 40 50 m

Dato: 08-01-2026
Udført af: SSDL

Rambøll
Hannemanns Allé 53
2300 København S
51 61 10 00



AAB-Kolding/Bovia
Plejehjem Skovparken

Vejtrafikstøj - Støjkort

Støj beregnet 1,5 m over terræn (inkl. refleksioner)

Trafiktal stammer fra Kolding kommunes interne trafikmodel og er fremskrevet til 2036

Støjniveau
L_{den} dB(A)

	<= 57
57 <	<= 58
58 <	<= 59
59 <	<= 60
60 <	<= 61
61 <	<= 62
62 <	<= 63
63 <	

Signaturer

- Beregningsområde
- Bygning
- Facadepunkt
- Trafik - vej
- Støjskærm 2 meter

0 5 10 20 30 40 50 m

Dato: 08-01-2026
Udført af: SSDL

Rambøll
Hannemanns Allé 53
2300 København S
51 61 10 00

Confidential

RAMBØLL BYGGERI

Notat

Virksomhedsstøj ved Plejehjem Skovparken

Projektnavn	Plejehjem Skovparken (Kolding) BHR
Projektnr.	1100062049-001
Modtager	Arbejdernes Andels Boligforening
Version	2
Dato	2026/04/09
Udarbejdet af	JOLW
Kontrolleret af	SEWP/ADREN
Godkendt af	MKLP
Beskrivelse	Virksomhedsstøj ved Plejehjem Skovparken

Indhold

1. Indledning 1
2. Grænseværdier 3
3. Vurderinger 4
3.1 Tekniske anlæg på Kolding Sygehus 4
3.2 Spidslastcentral ved Kolding Sygehus 6
3.3 NCC Industry A/S 8
4. Konklusion 10

1. Indledning

I forbindelse med planlægningen af nyt plejehjem (Skovparken) ved Lærkevej i Kolding har Rambøll vurderet virksomhedsstøjen fra følgende to virksomheder:

- Tekniske anlæg ved Kolding Sygehus beliggende på Sygehusvej 24, 6000 Kolding med en afstand på ca. 450 meter til lokalplanområdet
- TREFOR Spidslastcentral (varmeanlæg) ved Kolding Sygehus beliggende på Sygehusvej 5, 6000 Kolding med en afstand på ca. 350 meter til lokalplanområdet
- NCC Industry A/S beliggende Jens Holms Vej 44, 6000 Kolding (Kolding Havn) med en afstand på ca. 1.470 meter til lokalplanområdet

Virksomhederne er udpeget af Kolding Kommune. Undersøgelsen er foretaget for at dokumentere påvirkningerne af virksomhedsstøj, som de kommende plejehjemsboliger i lokalplansområdet forventes at kunne blive udsat for, samt at støjpåvirkningerne fra de omtalte virksomheder ikke giver anledning til overskridelser af gældende grænseværdier.

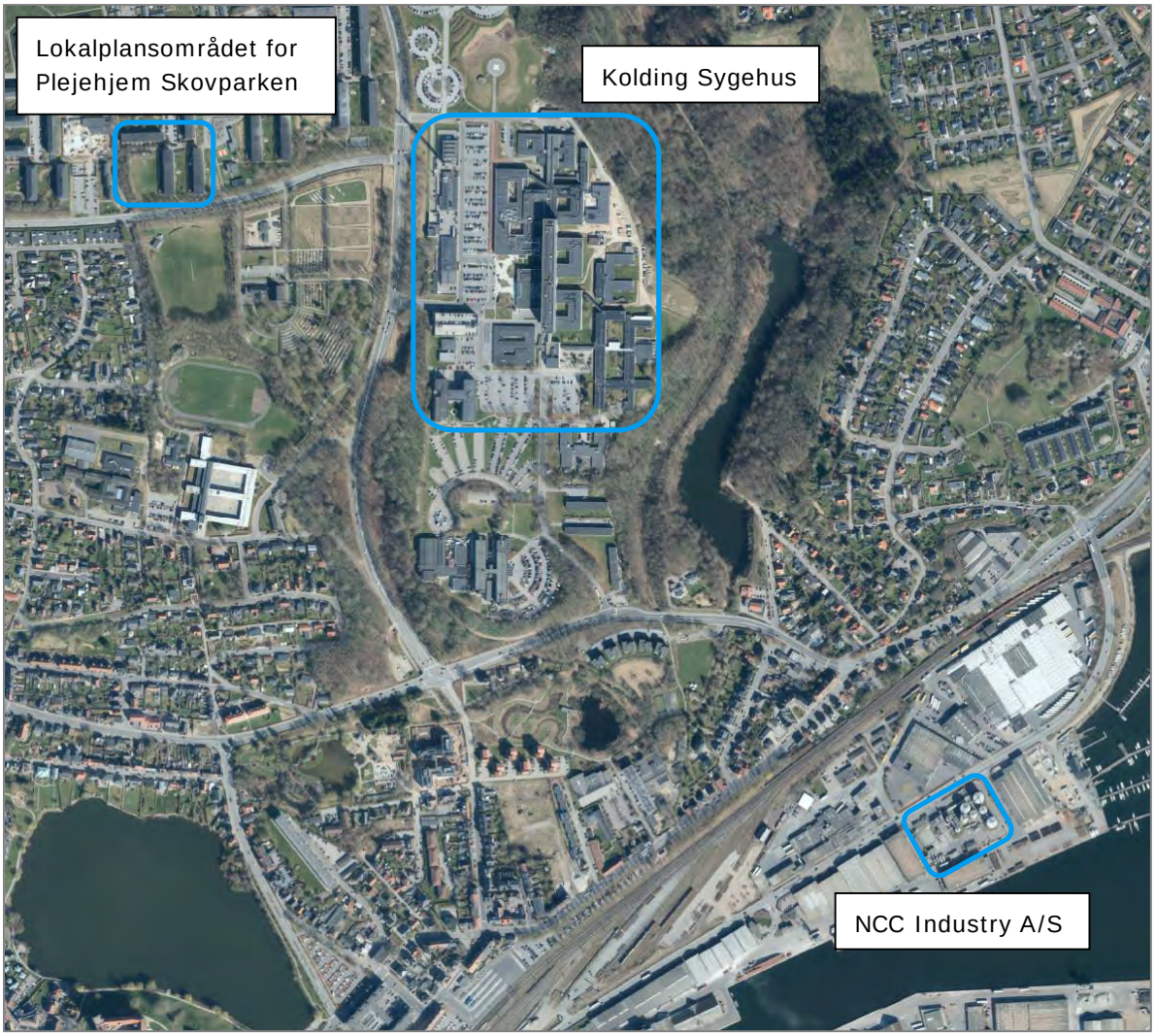
Dette notat kan fungere som baggrundsmateriale til Lokalplan 0114-71 *Ved Lærkevej – et område til offentlige formål* og Tillæg 14 til Kolding Kommuneplan 2025-2036.

En overordnet udpegning af lokalplansområdet i forhold til Kolding Sygehus og NCC Industry A/S på Kolding Havn kan ses på Figur 1.

Vurderingen af virksomhedsstøjen fra Kolding Sygehus er baseret på en visuel gennemgang af de tekniske anlæg hovedsaligt placeret på tagene af sygehuset suppleret med interview med teknisk personale på sygehuset, som har bidraget med beskrivelser af de støjmæssigt betydende dele af de tekniske anlæg.

Vurderingen af virksomhedsstøjen fra spidslastcentralen på sygehusets område er baseret på, at spidslastcentralen er omfattet af MCP-bekendtgørelsen med tilhørende støjgrænser.

Vurderingen af virksomhedsstøjen fra NCC Industry A/S er baseret på vilkår i gældende Miljøgodkendelse for virksomheden. Miljøgodkendelse fra NCC Industry A/S er fremsendt af Kolding Kommune.



Figur 1. Lokalplansområdets placering i forhold til Kolding Sygehus herunder også spidslastcentralen samt NCC Industry A/S på Kolding Havn. Baggrundskortet stammer fra Dataforsyningen under Klimadatastyrelsen.

Confidential

2. Grænseværdier

Støj fra Kolding Sygehus, spidslastcentralen og NCC Industry A/S på Kolding Havn vurderes som ekstern støj og skal sammenholdes med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier herfor. Grænseværdierne for ekstern støj udgøres af støjbelastningen, L_r i dB(A), og er, såfremt der ikke skal tillægges +5 dB for tydeligt hørbare impulser eller rentoner, lig med beregnede støjniveauer, L_{Aeq}.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for denne områdetype og en række andre områdetyper fremgår af Tabel 1, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Tabel 1. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder. Om natten er der vejledende grænseværdier for støjens maksimalværdi ved boliger (i parentes). Grænseværdierne er støjbelastningen, L_r, i dB(A) fra hver enkelt virksomhed.

Områdetype	Dagperioden Mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00 Lørdag kl. 07.00 – 14.00	Aftenperioden Mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00 Lørdag kl. 14.00 – 22.00 Søndag kl. 07.00 – 22.00	Natperioden Alle dage kl. 22.00 – 07.00
Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A) (maks. 55 dB(A))
Etageboligområder	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A) (maks. 55 dB(A))
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A) (maks. 50 dB(A))
Sommerhusområder. Offentligt tilgængelige rekreative områder i det åbne land. Kolonihaveområder i det åbne land. Særlige naturområder.	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A) (maks. 50 dB(A))

De anførte støjgrænser er som udgangspunkt det gennemsnitlige støjniveau inden for det fastlagte referencetidsrum og evt. korrigeret med tillæg for støjens karakter (toner eller impulser). En oversigt over referencetidsrum er angivet i Tabel 2.

Tabel 2. Referencetidsrum for grænseværdierne for virksomhedsstøj.

Dage	Tidsrum	Midlingsperioder (referencetidsrum)
Mandag - fredag	Kl. 07.00 – 18.00	Sammenhængende 8 timer med mest støj
Lørdag	Kl. 07.00 – 14.00	Hele perioden (7 timer)
Lørdag	Kl. 14.00 – 18.00	Hele perioden (4 timer)
Søndag	Kl. 07.00 – 18.00	Sammenhængende 8 timer med mest støj
Mandag - fredag	Kl. 07.00 – 18.00	Sammenhængende 8 timer med mest støj
Alle dage	Kl. 18.00 – 22.00	Mest støjende 1 time
Alle dage	Kl. 22.00 – 07.00	Mest støjende ½ time

Confidential

Det skal bemærkes, at støjen fra flere virksomheder ikke skal lægges sammen. Grænseværdierne gælder for den støj, én virksomhed spreder i omgivelserne og måles eller beregnes ved nabovirksomheder og i de støjfølsomme områder i omgivelserne.

Den planlagte plejehjem vil være beliggende i et etageboligområde. De vejledende grænseværdier er således 50/45/40 dB(A) i henholdsvis dag-, aften- og natperioderne. En maksimalværdi på 55 dB(A) skal desuden overholdes for natperioden. Hvis en eller flere virksomheder giver anledning til støj over dette niveau i lokalplanområdet, er området støjbelastet.

3. Vurderinger

I dette afsnit sammenfattes vurderinger af støjpåvirkningerne fra de to omtalte virksomheder. Hensigten med vurderingerne er at undersøge, om der kan forekomme overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ved det kommende Plejehjem Skovparken.

Beregningerne og vurderinger er udført efter Miljøstyrelsens retningslinjer, som er følgende:

- Vejledning nr. 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder",
- Vejledning 5/1993, "Beregning af ekstern støj fra virksomheder".

3.1 Tekniske anlæg på Kolding Sygehus

Som indledningsvist omtalt er vurderingen fra tekniske anlæg på Kolding Sygehus baseret på en visuel gennemgang af de tekniske anlæg hovedsaligt placeret på tagene af sygehuset suppleret med interview med teknisk personale på sygehuset, som har bidraget med beskrivelser af de støjmæssigt betydende dele af de tekniske anlæg.

Gennemgang og interview med teknisk personale udmundet i, at de støjmæssigt betydende tekniske anlæg udgøres primært af tørkølere til køling af sygehuset samt sekundært af invertere til solcelleanlæggene. Det er oplyst, at samtlige ventilationsanlæg er opstillet med påmonterede lydsluser af hensyn til det støjfølsomme arbejde på sygehuset blandt andet ved operationer.

Det tekniske personale givet udtryk for, at der på sygehuset er væsentlige interne krav til, hvor meget de tekniske anlæg må støje. Dette er af hensyn til støjfølsomt laboratorieudstyr, patienters velbefindende og som netop omtalt operationer mm. Dette aspekt afspejler sig i den generelle afgivelse af støj til omgivelserne omkring sygehuset.

Ved interview med teknisk personale blev det om henholdsvis tørkølere og solcelleanlæg oplyst følgende størrelser på anlæggene:

- Tørkølere: 3 * 300 kW
- Invertere til solcelleanlæg: 50 kW per inverter

Det blev ikke oplyst, hvor mange invertere til solcelleanlæggene, der er opstillet. Ved visuel inspektion med luftfoto vurderes det, at der er opstillet seks invertere, som indgår i vurderingen.

På Figur 2 ses et luftfoto over Kolding Sygehus, hvorpå placeringen af tørkølerne og solcelleanlæggene, der indgår i vurderingen af virksomhedsstøj fra sygehuset i forhold til Plejehjem Skovparken.

Confidential



Figur 2. Luftfoto over Kolding Sygehus med udpegning af tørkølere (røde markering) og solcelleanlæg (blå markeringer), som indgår i vurderingen af virksomhedsstøj fra sygehuset i forhold til lokalplansområdet for Plejehjem Skovparken ved Lærkevej. Baggrundskortet stammer fra Dataforsyningen under Klimadatastyrelsen.

Fabrikanten af tørkølerne er ikke kendt. Som et eksempel på kildestyrken (lydeffektniveau) for tørkøleranlægget er der ved opslag på en Thermokey-tørkøler[1] med en tilsvarende effekt (300 kW) som oplyst fundet en kildestyrke på omkring L_{WA} 92 dB(A) for én tørkøler. Med tre tørkølere svarer det samlet set til en samlet kildestyrke på 96 dB(A).

Kildestyrken for én inverter på 50 kW er fundet til 67,5 dB(A)[2].

De støjende tekniske anlæg er typisk i drift primært i dagperioden, men kan også være i drift i både aften- og natperioden. I natperioden vil tørkølere dog neddrosle til en drift på omkring 30%. Støjmæssigt betyder det, at den samlede kildestyrke for tørkølerne i natperioden nedjusteres til 70 dB(A). Som en konservativ betragtning er driften af tørkølerne i aftenperioden sat til 100% svarende til dagperioden.

På lokalplansområdet er det sydøstlige hjørne det mest udsatte i forhold til påvirkning af virksomhedsstøj fra sygehuset. Derfor anvendes et punkt placeret i skel ved grundens sydøstlige hjørne som referencepunkt.

[1] https://2k.dk/wp-content/uploads/2018/05/power-jdrycoolers-rel00-03-2008.pdf

[2] Støjmålinger præsenteret ved oplægget '*Støj fra solcelleparker*' til Store Støjdag 2025, Sweco, slide 9.

De forekommende terræn- og afskærmningsforhold mellem Kolding Sygehus og Plejehjem Skovparken indgår ikke i beregningen. Terrænoverfladerne mellem sygehuset og lokalplansområdet er ligeledes forudsat at udgøres af akustisk hårde terrænoverflader, hvor støjen udbredes i højere grad end ved akustisk bløde terrænoverflader. Der er således tale om en forholdsvis konservativ vurdering.

Under ovenstående forudsætninger er virksomhedsstøjen fra Kolding Sygehus fundet ved overslagsberegninger og samlet i Tabel 3.

Tabel 3. Virksomhedsstøj fra Kolding Sygehus ved det kommende plejehjem Skovparken ved Lærkevej.

Døgnperiode	Støjniveau	Støjgrænse	Overskridelse
Dag, kl. 7-18	32 dB(A)	50 dB(A)	Nej
Aften, kl. 18-22	32 dB(A)	45 dB(A)	Nej
Nat, kl. 22-7	16 dB(A)	40 dB(A)	Nej

Det vurderes, at støjen fra Kolding Sygehus ikke vil give anledning til støjniveauer nogetsteds på lokalplansområdet for Plejehjem Skovparken, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Den reelle støjpåvirkning ved lokalplansområdet for Plejehjem Skovparken fra Kolding Sygehus vurderes dog at være væsentlig lavere, idet der som omtalt er forudsat uhindret udbredelse uden hensyntagen til terræn- og afskærmningsforhold, samt at terrænet er forudsat hårdt i hele udbredelsesområdet mellem sygehuset og lokalplansområdet og dermed mere reflekterende end blødt, absorberende terræn, som de faktiske forhold udgøres af. De aktuelle terrænoverflader mellem sygehuset og lokalplansområdet er i overvejende grad akustisk blødt, som begrænser støjens udbredelse i forhold til akustisk hårdt terræn.

Vurderingen omfatter samtidigt en god rummelighed i forhold til en højere kildestyrke for den dominerende støj fra Kolding Sygehus, såfremt denne skulle være underestimeret.

Ganske vist neddrosles driften af tørkølerne i natperioden, men selv med kontinuerlig drift gennem hele døgnet for de mest støjende tekniske anlæg forventes det maksimale støjniveau ikke at give anledning til overskridelser af grænseværdien på 55 dB(A). Ej heller grænseværdien på 40 dB for natperioden forventes at blive overskredet.

3.2 Spidslastcentral ved Kolding Sygehus

Vurdering af virksomhedsstøjen fra TREFOR spidslastcentralen (varmeværket) ved Kolding Sygehus er baseret på, at drift af spidslastcentralen er omfattet af MCP-bekendtgørelsen[3], herunder også støjgrænser, som fremgår af bilag 8 i MCP-bekendtgørelsen. Støjgrænserne følger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Se Tabel 1. Det betyder, at støjen fra spidslastcentralen ved nærmeste støjfølsomme bebyggelse ikke må overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. En løselig optegning af spidslastcentralens grund og nærmeste boliger kan ses af Figur 3.

Afstanden mellem de betydende/dominerende støjkilder og nærmeste boliger er anvendt til at danne et estimat på en kildestyrke (lydeffektniveau) for virksomheden. Herved er det muligt at beregne et estimat på virksomhedsstøjen ved lokalplansområdet for Plejehjem Skovparken. Det forudsættes endvidere, at spidslastcentralen er i kontinuerlig drift over hele døgnet.

[3] https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/1535



Figur 3. Løselig optegnelse af spidslastcentralen ved Kolding Sygehus (rød markering) og nærmeste boliger (blå markering). Baggrundskortet stammer fra Dataforsyningen under Klimadatastyrelsen.

Antages den dominerende støjkilde at være skorstenen, er den korteste afstand mellem den dominerende støjkilde på spidslastcentralen og nærmeste boliger beliggende på Skovparken er omkring 100 meter.

Med støjvilkår svarende til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj ved støjfølsom bebyggelse må kildestyrken for den dominerende støj fra spidslastcentralen ikke være højere end 91 dB(A) for drift i natperioden. Størrelsen af kildestyrken er fundet under forudsætning af hårdt terræn i området mellem spidslastcentralen og etageboligerne på Skovparken.

Den størst tilladelige kildestyrke for spidslastcentralen kan også findes for dag- og aftenperioderne. Resultatet vil dog være sammenfaldende med en vurdering for støjen i natperioden. Det skyldes, at plejehjemmet vil have samme støjgrænser som etageboligerne. Der vil således blot være tale om en skalering gennem døgnperioderne.

Med en antagelse om en maksimal kildestyrke for spidslastcentralen på 91 dB(A), kan støjen ved Plejehjem Skovparken på lignende vis beregnes. Det skal bemærkes, at de forekommende terræn- og afskærmningsforhold mellem spidslastcentralen og Plejehjem Skovparken ikke indgår i beregningen. Terrænoverfladerne i udbredelsesområdet mellem spidslastcentralen og lokalplansområdet er ligeledes forudsat at udgøres af akustisk hårde terrænoverflader, hvor støjen udbredes i højere grad end ved akustisk bløde terrænoverflader. Der er således tale om en forholdsvis konservativ vurdering.

Confidential

Under ovenstående forudsætninger beregnes støjen ved Plejehjem Skovparken at være godt 29 dB(A) i natperioden. Det vurderes derfor, at støjen fra spidslastcentralen ikke vil give anledning til støjniveauer ved Plejehjem Skovparken, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Den reelle støjpåvirkning ved lokalplansområdet for Plejehjem Skovparken fra spidslastcentralen vurderes dog at være lavere, idet der som omtalt er forudsat uhindret udbredelse uden hensyntagen til terræn- og afskærmningsforhold samt at terrænet er forudsat hårdt i hele udbredelsesområdet mellem virksomheden og lokalplansområdet og dermed mere reflekterende end blødt, absorberende terræn, som de faktiske forhold udgøres af. De aktuelle terrænoverflader mellem spidslastcentralen og lokalplansområdet er i overvejende grad akustisk blødt, som begrænser støjens udbredelse i forhold til akustisk hårdt terræn.

Vurderingen omfatter samtidigt en rummelighed i forhold til en højere kildestyrke for den dominerende støj fra spidslastcentralen, såfremt denne skulle være underestimeret.

En anden argumentation er, at gældende grænseværdier for støjen fra spidslastcentralen ved nærmeste boliger og plejehjemmet er identiske. Med en større afstand til plejehjemmet end til nærmeste boliger, vil støjen ved plejehjemmet altid være lavere ved plejehjemmet end ved nærmeste boliger.

3.3 NCC Industry A/S

Vurdering af virksomhedsstøjen fra NCC Industry A/S tager afsæt i gældende vilkår i dennes miljøgodkendelse. I miljøgodkendelsen er virksomheden på adressen Jens Holms Vej 44, 6000 Kolding benævnet som Phønix Kemi med virke som bitumenemulsionsanlæg. Miljøgodkendelsen er fremsendt af Kolding Kommune. Det antages, at indholdet af fremsendte miljøgodkendelse også er gældende for NCC Industry A/S.

I miljøgodkendelsens vilkår 2 om støj angives det, at

"*produktionsanlæggets eksterne støjbidrag må, angivet som det ækvivalente lydniveau målt i skel til anden virksomhed, ikke overstige 68 dB(A)*."

En løselig optegning af virksomhedens grund kan ses af Figur 4, hvor det samtidigt kan ses, at virksomheden til alle sider er omkranset af øvrige virksomheder. Det omtalte vilkår 2 betyder således, at et støjniveau på 68 dB(A) ved anden virksomhed skal overholdes i alle retninger over hele døgnet. Herunder også i en nordvestlig retning mod Plejehjem Skovparken.

Confidential



Figur 4. Løselig optegnelse af grund for NCC Industry A/S på Kolding Havn. Baggrundskortet stammer fra Dataforsyningen under Klimadatastyrelsen.

Miljøgodkendelsen omfatter ikke en detaljeret beskrivelse af støjkilderne placeringer og øvrige karakteristika. Afstanden mellem de betydende/dominerende støjkilder og nærmeste anden virksomhed kan anvendes til at danne et estimat på en kildestyrke (lydeffektniveau) for virksomheden. Herved er det muligt at beregne et estimat på virksomhedsstøjen ved lokalplansområdet for Plejehjem Skovparken.

Afstanden mellem de to andre virksomheder, som er beliggende umiddelbart nord og syd for NCC Industry A/S, er omtrent 120 meter. Antages den dominerende støjkilde at udgøres ved en punktkilde, er den længste afstand mellem den dominerende støjkilde på NCC Industry A/S og tilstødende anden virksomhed cirka 60 meter.

Med et støjvilkår på 68 dB(A) i skel til anden virksomhed må kildestyrken for den dominerende støj fra NCC ikke være højere end 113 dB(A). Størrelsen af kildestyrken er fundet under forudsætning af hårdt terræn i området for NCC Industry A/S og anden nærliggende virksomhed.

Antages en maksimal kildestyrke for NCC Industry A/S på 113 dB(A), kan støjen ved Plejehjem Skovparken på lignende vis beregnes. Det skal bemærkes, at de forekommende terræn- og afskærmningsforhold mellem NCC Industry A/S og Plejehjem Skovparken ikke indgår i beregningen. Terrænoverfladerne mellem de to virksomheden og lokalplansområdet er ligeledes forudsat at udgøres af akustisk hårde terrænoverflader, hvor støjen udbredes i højere grad end ved akustisk bløde terrænoverflader. Der er således tale om en forholdsvis konservativ vurdering.

Under ovenstående forudsætninger beregnes støjen ved Plejehjem Skovparken at være knap 37 dB(A). Det vurderes derfor, at støjen fra NCC Industry A/S ikke vil give anledning til støjniveauer ved Plejehjem Skovparken, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Den reelle støjpåvirkning ved lokalplansområdet for Plejehjem Skovparken fra NCC Industry A/S vurderes dog at være væsentlig lavere, idet der som omtalt er forudsat uhindret udbredelse uden hensyntagen til terræn- og afskærmningsforhold samt at terrænet er forudsat hårdt i hele udbredelsesområdet mellem virksomheden og lokalplansområdet og dermed mere reflekterende end blødt, absorberende terræn, som de faktiske forhold udgøres af. De aktuelle terrænoverflader mellem NCC Industry A/S og lokalplansområdet er i overvejende grad akustisk blødt, som begrænser støjens udbredelse i forhold til akustisk hårdt terræn.

Vurderingen omfatter samtidigt en rummelighed i forhold til en højere kildestyrke for den dominerende støj fra NCC Industry A/S, såfremt denne skulle være underestimeret.

4. Konklusion

I dette notat er vurderinger af påvirkningerne af virksomhedsstøj fra henholdsvis Kolding Sygehus, TREFOR spidslastcentral ved sygehuset og NCC Industry A/S på Kolding Havn blevet vurderet for lokalplansområdet for det kommende Plejehjem Skovparken beliggende på Lærkevej.

Vurderingerne af Kolding Sygehus har været baseret på en visuel gennemgang af de tekniske anlæg hovedsaligt placeret på tagene suppleret med interview med teknisk personale på sygehuset, som har bidraget med beskrivelser af de støjmæssigt betydende dele af de tekniske anlæg. Vurderingerne af de to øvrige virksomheder har været baseret på overslagsberegninger af støjpåvirkningen fra spidslastcentralen og NCC Industry A/S i henhold til støjvilkår MCB-bekendtgørelsen og NCC Industry A/S' miljøgodkendelse.

Gennemgangen af støjpåvirkningerne fra de inddragede virksomheder viser, at der ikke nogetsteds på lokalplansområdet for Plejehjem Skovparken vurderes at forekomme overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Confidential

AAB 10-04 - Plejehjem Skovparken

Luftemissioner

Projektnavn	AAB 10-04 - Plejehjem Skovparken
Projektnr.	1100062049-002
Modtager	Kolding Kommune
Dokumenttype	Notat
Version	1.0
Dato	07/01/2026
Udarbejdet af	INKV
Kontrolleret af	HTS
Godkendt af	HTS
Beskrivelse	Kortlægning af luftemissioner OML-beregninger for NNC Industry A/S og Varmeværk Skovparken

Indhold

1. Baggrund 2
2. Projektområdet 3
3. Påvirkninger i projektområdet 3
3.1 NCC Industry A/S 4
3.2 Varmeværk Skovparken 4
4. OML-beregninger 4
4.1 Receptornet 5
4.2 NNC Industry A/S 6
4.2.1 Emissionsgrænseværdier og B-værdier 6
4.2.2 Receptornet 7
4.2.3 Bygningskorrektion 7
4.2.4 Resultater af OML-spredningsberegninger 8
4.2.5 Konklusion 8
4.3 Varmeværk Skovparken 9
4.3.1 Emissionsgrænseværdier og B-værdier 9
4.3.2 Inddata til OML-beregninger 9
4.3.3 Receptornet 10
4.3.4 Bygningskorrektion 11
4.3.5 Resultater af OML-spredningsberegninger 11
4.3.6 Konklusion 12
5. Samlet konklusion 12

Confidential

Bilag

Bilag 1
OML-beregningsudskrifter, NCC Industry A/S
Bilag 2
OML-beregningsudskrifter, Varmeværket skovparken
Bilag 3
Præstationsrapport fra januar 2024 for varmeværket skovparken
Bilag 4
Meddelselse om registrering af fyringsanlæg på varmeværket Skovparken
Bilag 5
OML-beregning for varmecentral skovparken januar 2002
Bilag 6
Input til OML-beregninger for Ncc
Bilag 7
Input til OML-beregninger for varmeværket skovparken

1. Baggrund

I forbindelse med den vedtagne udviklingsplan for Skovvejen-Skovparken, er der planer om opførelse af ny bebyggelse til plejehjem. Området, som udlægges til plejehjem, giver mulighed for 7.500 m^2 bebyggelse fordelt på 3 til 4 etager, hvilket svarer til en byggehøjde på henholdsvis 12 og 16 meter.

Planloven[1] fastsætter krav om, at en lokalplan kun må udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

For at igangsætte lokalplanprocessen er det nødvendigt at undersøge, om der er negativ påvirkning fra høje afkast, som f.eks. skorstene, i området. Dette notat belyser, hvilken betydning emissioner til luften fra omkringliggende virksomheder har for etablering af plejehjemmet. Der undersøges, i hvilke højder grænseværdier for luftemissioner overholdes.

Kolding Kommune har i den forbindelse udpeget to virksomheder, som skal vurderes[2]:

- NCC Industry A/S, Jens Holms Vej 44, 6000 Kolding, afstand ca. 1470 meter: varmeenhed som benytter naturgas, med indfyret effekt på 1 MW.
- Spidslastcentral, Sygehusvej 5, 6000 Kolding ligger ca. 450 meter fra lokalplanområdet: 3 bestående fyringsanlæg med en effekt på hhv. 7,3 MW, 7,3 MW og 15,5 MW. De to fyringsanlæg på 7,3 MW anvendes som spidslastanlæg, mens fyringsanlægget på 15,5 MW anvendes til nødanlæg.

Formålet med denne vurdering er at sikre, at den planlagte plejehjemsbebyggelse ikke påvirkes negativt af luftforurening, og at kravene til grænseværdier for luftemissioner overholdes.

[1] Bekendtgørelse af lov om planlægning, https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1157

[2] Jf. Notatark fra Kolding Kommune: Emne: Opsamling efter LOP - mandag den 1. september 2025, 23. september 2025 - Sagsnr. 25/17685 - Løbenr. 161867/25

2. Projektområdet

Projektområdet er beliggende i det sydvestlige hjørne af matr.nr. 185ay Kolding Markjorder 4. Afd, ved henholdsvis Lærkevej og Skovvejen i boligafdelingen Skovparken i Kolding Nord.

Figur 2-1 viser projektområdets placering og afgræsning.



Figur 2-1 Projektområde (afgrænset med gul linje).

3. Påvirkninger i projektområdet

Kolding Kommune har identificeret to virksomheder, der potentielt kan påvirke luftkvaliteten i lokalplanområdet[3]. For at vurdere dette gennemføres OML-spredningsberegninger af luftemissionerne fra de to virksomheder. Formålet er at sikre, at den planlagte plejehjemsbebyggelse ikke medfører, at de eksisterende virksomheder får vanskeligt ved fortsat at overholde gældende B-værdier, samt at lokalplanen ikke begrænser virksomheder af national interesse i deres muligheder for eventuelle fremtidige udvidelser. Virksomheden NCC Industry A/S på Jens Holms Vej 44, 6000 Kolding, er betegnet som en virksomhed af national interesse[3]. Rambøll har været i dialog med miljøchefen i NCC Industry A/S, som har oplyst, at der på nuværende tidspunkt ikke er planer om ændringer eller udvidelser af virksomheden på Jens Holms Vej 44, 6000 Kolding.

Beliggenhed af virksomhederne - Varmeværk Skovparken og NCC Industry A/S - i forhold til projektområdet er vist i Figur 3-1.

[3] Jf. Notatark fra Kolding Kommune: Emne: Opsamling efter LOP - mandag den 1. september 2025, 23. september 2025 - Sagsnr. 25/17685 - Løbenr. 161867/25



Figur 3-1 Projektområde og Varmeværk Skovparken og NCC Industry A/S. De to røde prikker angiver placering af skorstene på henholdsvis varmeværket og NCC Industry.

3.1 NCC Industry A/S

NCC Industry A/S er beliggende på adressen Jens Holms Vej 44, 6000 Kolding, som ligger i afstand af ca. 1470 meter sydøst for projektområdet. Virksomheden anvender en varmeenhed til indirekte opvarmning af olie i et rørsystem, som sikrer, at bitumen i tanke kan holdes ved ca. 180 °C. Kedlen anvender naturgas som brændsel og har en indfyret effekt på 1 MW.

3.2 Varmeværk Skovparken

Varmeværk Skovparken er en spidsplastcentral beliggende på adressen Sygehusvej 5, 6000 Kolding, som ligger i en afstand af ca. 450 meter øst for projektområdet. Spidslastcentralen består af tre kedler, hvor der i "meddelelse om registrering af fyringsanlæg Sygehusvej 5", er oplyst at de har indfyret effekt på henholdsvis 7,3 MW, 7,3 MW og 15,5 MW, jf. bilag 4. De to kedler på 7,3 MW udgør spidslastanlægget, mens kedlen på 15,5 MW indgår i nødlastanlægget. Alle tre kedler kan benytte både naturgas og olie som brændsel.

4. OML-beregninger

Rambøll har modtaget præstationsmålinger for luftemissionerne for Varmeværket Skovparken (jf. bilag 3) samt tidligere OML-spredningsberegninger fra 2002 fra Kolding Kommune. Derudover er relevante

oplysninger om varmeanlægget hos NCC Industry A/S indsamlet til brug for de aktuelle spredningsberegninger, da der ikke tidligere er udført spredningsberegninger for dette anlæg.

Der er gennemført spredningsberegninger med OML Multi Version 7.1 med henblik på at beregne forureningsbidrag fra henholdsvis varmeværket og NCC Industry i projektområdet i de planlagte byggehøjder. Der er udført separate spredningsberegninger for varmeværket og NCC Industry A/S for at vurdere de enkelte virksomheders immissionskoncentrationsbidrag i projektområdet.

Beregningerne er udført med 10-års meteorologi data (Aalborg 1974-1983) i overensstemmelse med luftvejledningen[4]. OML-modellen er en tidsseriemodel, der – på grundlag af de historiske meteorologiske data – time for time beregner koncentrationerne i kildernes omgivelser. Resultaterne vurderes ved at udvælge den fjerde (4.) højeste månedlige 99 %-fraktil for en 10-årig periode, i relevant retning og afstand fra kilden. Der er regnet med konstant emission fra kilden for hver time af året.

Derudover gennemføres der også spredningsberegninger med 1-års meteorologi data (Kastrup 1976), hvor resultaterne vurderes ved ud fra den maksimale månedlige 99 %-fraktil for en 1-årig periode, da det er denne metode, som ligger til grund for tidligere godkendelser.

Resultater af OML-beregningerne tolkes både skarp og konservativt[5]:

"Skarp retningstolkning": Modellens resultater tages for pålydende. Hvis eksempelvis en nabo er beliggende 300 meter stik øst for en forureningskilde, kan forureningsbelastningen vurderes på grundlag af OML's beregningsresultat i dette punkt.

"Konservativ retningstolkning": Der foretages en fortolkning af modellens beregningsresultater, så man får en vurdering "på den sikre side". Man kan opnå en sådan konservativ vurdering ved at aflæse koncentrationerne i alle punkter 360 grader rundt om kilden i en bestemt afstand (f.eks. 300 meter i førnævnte eksempel), og derefter tage den højeste værdi. Denne metode benævnes konservativ retningstolkning.

Der skal som udgangspunkt benyttes konservativ retningstolkning. Der kan anvendes skarp retningstolkning ved vurdering af overholdelse af B-værdier i relevante højder ved etagebygninger, hvis spredningsberegningerne er udført med meteorologiske data fra Aalborg 1974-83 jf. side 65 i luftvejledningen[4].

4.1 Receptornet

Spredningsberegningerne er udført for flere receptorhøjder for at sikre, at B-værdier overholdes i de relevante etagehøjder og i de afstande fra virksomhedens skorsten, hvor etageboligerne planlægges etableret.

Beregningerne tager udgangspunkt i notat med beskrivelse af lokalplan for Plejehjem Skovparken[6], som muliggør byggeri i op til tre etager og i en del af byggefeltet op til fire etager. Illustration i Figur 4-1, er hentet fra notatet og anvendes som grundlag for fastlæggelse af receptorhøjder i OML-sprednings-beregningerne.

[4] Luftvejledningen, Begrænsning af luftforurening fra virksomheder REVIDERET, Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 71, december 2004, Luftvejledningen - Begrænsning af luftforurening fra virksomheder

[5] http://envs.au.dk/faglige-omraader/luftforurening-udledninger-og-effekter/overvaagningsprogrammet/luftforureningsmodeller/oml/tolkning-af-output/#Konservativ

[6] AAB 10-04 - Plejehjem Skovparken, Beskrivende tekst til lokalplan, foreløbig, Rambøll 01.07.2025



Figur 4-1 Eksempel på bygningsvolumen med 3-4 etager fra notat med beskrivelse til lokalplanen.

Spredningsberegningerne for Varmeværket og NCC Industry A/S, udføres derfor for en receptorhøjde på op til 16 meter for 4 etagers højde.

4.2 NNC Industry A/S

4.2.1 Emissionsgrænseværdier og B-værdier

Der er i miljøgodkendelse fra 27. februar 1990 til NCC Industry A/S for Jens Holms Vej 44 ikke angivet emissionsgrænseværdier for anlægget. Kedlen blev ifølge NCC, sat i drift i 1989. Varmeanlægget på NCC Industry A/S er omfattet af *Bekendtgørelse om miljøkrav for mellemstore fyringsanlæg* (MCP-bekendtgørelsen)[7] for bestående kedelanlæg med indfyret effekt på mere end eller lig med 1 MW og mindre end eller lig med 5 MW, og skal derfor overholde de emissionsgrænseværdier og B-værdier for bestående mellemstore fyringsanlæg, som er vist i Tabel 4-1 og Tabel 4-2.

Tabel 4-1 Emissionsgrænseværdier.

Brændselstype	Emissionsgrænseværdier mg/m^3(n,t)		Iltprocent (%)
	NO_x	CO	
Naturgas	200*	125	3

* 200 mg/normal m^3 for fyringsanlæg med en nominel indfyret termisk effekt på mere end eller lig med 1 MW og mindre end eller lig med 5 MW, som er sat i drift før juni 2001, og som frem til den 1. januar 2030 har haft vilkår med en emissionsgrænseværdi for NOx regnet som NO_2 på 125 mg/normal m^3 ved 10 % O_2

Tabel 4-2 B-værdier.

Parameter	B-værdi (mg/m^3)
NO_2	0,125
CO	1

4.2.1.1 Inputdata i OML-spredningsberegninger

Input data til OML-beregningerne for varmeanlægget på NCC Industry A/S, kan ses i Tabel 4-3. Beregninger af input data kan ses i Bilag 6.

[7] Bekendtgørelse om miljøkrav for mellemstore fyringsanlæg, BEK nr. 1408 af 27/11/2023, MCP-bekendtgørelsen

Tabel 4-3 Inddata til OML-beregning.

Parameter	Kilde - varmeenhed	Kommentar
Indfyret effekt (MW)	1	Angivet i notatark fra Kolding Kommune, vedr. opstart af Lokalplan 0114-71 Ved Lærkevej.
X-koordinat (m)	0	Afkastet for varmeanlægget er valgt som skæringspunkt for koordinatsystemet (0,0) i OML-modellen.
Y-koordinat (m)	0	
Højde på afkast (m)	16,5	Fremsendt værdi fra NCC Industry A/S, i meter over terræn.
Indre diameter på skorsten (m)	0,6	Fremsendt værdi fra NCC Industry A/S.
Ydre diameter på skorsten (m)	0,8	Fremsendt værdi fra NCC Industry A/S.
Generel bygningshøjde (m)	4,5	Højden på bygningen som skorstenen er placeret på, i meter over terræn.
Luftmængde (m^3(n,f)/h)	1138	Beregnet ud fra indfyret effekt på 1 MW som vist i bilag 6.
Temperatur (°C)	187	Fremsendt værdi fra NCC Industry A/S.
Kildestyrke for NO_x (mg/s)	55,6	Beregnet ud fra emissionsgrænse-værdien for NO_x på 200 mg/Nm^3, jf. MCP-bekendtgørelsens[7] bilag 3, som virksomheden skal overholde i afkastet, som vist i bilag 6.
Kildestyrke for NO_2 (mg/s)	27,8	Antaget at NO_2-andelen er 50 % af NO_x, jf. Luftvejledningen[4].

4.2.2 Receptornet

I modellen er der anvendt et cirkulært receptornet med centrum i den skorsten, der beregnes for. Receptorcirklerne har følgende radier (i meter): 40, 75, 100, 200, 300, 400, 500, 600, 800, 1000, 1200, 1500, 1550, 1600 og 1800. Placeringen af det enkelte receptorcirkel tager udgangspunkt i den pågældende skorstens position (0,0). Den mindste radius på 40 meter er valgt, fordi det svarer til den korteste afstand fra afkastet og til virksomhedens skel. Projektområdet er beliggende mellem ca. 1500 og 1600 meter fra virksomhedens skel, hvorfor disse receptorcirkler er valgt.

4.2.3 Bygningskorrektion

Der skal tages højde for andre bygningers/anlægs/tankes indflydelse, hvis alle tre følgende krav er opfyldt (Hb[8] er den beregningsmæssige bygningshøjde):

1. Den (nærmeste del af) bygningen er nærmere end 2xHb.
2. Bygningen (Hb) er højere end 1/3 af skorstenshøjden (regnet fra jorden).
3. Bygningen set fra afkastet en vinkeludstrækning på mere end 5 grader.

Retningsafhængige bygningskorrektioner er medtaget i beregningerne, idet der er placeret to tanke med en højde på ca. 13 meter, øst for afkastet, som opfylder de nævnte krav. Højden på tankene er målt på skråfoto.dk.

Generel bygningskorrektion er sat til 4,5 m. Dette er den målte højde på bygningen, som skorstenen er placeret på.

[8] For brede bygninger skelnes ikke mellem den fysiske bygningshøjde HF og den beregningsmæssige bygningshøjde HB; de er sammenfaldende. For smalle bygninger - altså bygninger, hvis højde er større end deres bredde L - defineres den beregningsmæssige bygningshøjde som HB = 1/3 HF + 2/3 L

4.2.4 Resultater af OML-spredningsberegninger

Der er udført spredningsberegninger for højder svarende til de forventede etagehøjder som plejeboligerne skal bygges i. Resultaterne er aflæst i den afstand og retning fra skorstenen, hvor de kommende etageboliger placeret, i afstand 1550 meter og 310° fra afkastet hos NCC Industry.

Resultatfilerne fra spredningsberegningerne kan ses i bilag 1.

Tabel 4-4 viser den beregnede 4. største månedlige 99 % fraktil af immissionskoncentrationen af NO_2, for hver receptorhøjde (svarende til forskellige etagehøjder).

Den beregnede immissionskoncentration er i Tabel 4-4 og Tabel 4-5 sammenlignet med B-værdien for NO_2 på 0,125 mg/m^3.

Tabel 4-4 Resultat af OML-beregninger for NCC Industry A/S udført med 10-års meteorologi data (Aalborg 1974-1983). Resultatet er vurderet ud fra skarp retningstolkning.

Receptorhøjde i meter over terræn (etage)	Afstand (m) og retning (°) fra skorsten	NO_2 Immissionskoncentrationsbidrag (4. største månedlige 99% fraktil (mg/m^3)	B-værdi (mg/m^3)
1,5 meter (terræn)	1550 m og 310°	0,000	0,125
4 meter (1 etage)	1550 m og 310°	0,000	
8 meter (2 etager)	1550 m og 310°	0,000	
12 meter (3 etager)	1550 m og 310°	0,000	
16 meter (4 etager)	1550 m og 310°	0,000	

Tabel 4-5 Resultat af OML-beregninger for NCC Industry A/S udført med 1-års meteorologi data (Kastrup 1976). Resultatet er vurderet ud fra konservativ retningstolkning.

Receptorhøjde i meter over terræn (etage)	Afstand (m) og retning (°) fra skorsten	NO_2 Immissionskoncentrationsbidrag (4. største månedlige 99% fraktil (mg/m^3)	B-værdi (mg/m^3)
1,5 meter (terræn)	40m og 220°	0,016	0,125
4 meter (1 etage)	40m og 220°	0,018	
8 meter (2 etager)	40m og 210°	0,026	
12 meter (3 etager)	40m og 220°	0,048	
16 meter (4 etager)	40m og 220°	0,071	

OML-beregningerne viser, at immissionskoncentrationen fra varmeenheden hos NCC Industry A/S overholder B-værdien for NO_2.

4.2.5 Konklusion

Resultater af OML-beregninger viser, at immissionskoncentrationsbidrag fra varmeenheden hos NCC Industry A/S overholder relevante B-værdier i lokalplanområdet, hvor der planlægges opførelse af et plejehjem med etageboliger. Immissionskoncentrationsbidragene for NO_2 fra NCC Industry udgør 0,000 mg/m^3 i projektområde, ved anvendelse af skarp retningstolkning, hvor B-værdien for NO_2 er 0,125 mg/m^3. Emissionerne fra varmeenheden vil derfor ikke at have betydning for det planlagte byggeri, herunder plejeboliger med en bygningshøjde på op til 16 meter over terræn.

4.3 Varmeværk Skovparken

4.3.1 Emissionsgrænseværdier og B-værdier

Nødanlæg er ifølge MCP-bekendtgørelsen[7] undtaget fra emissionsgrænseværdier, hvis de er i drift i højst 500 timer om året. Nødanlægget skal overholde B-værdier i Tabel 4-6, ved test af anlægget.

Spidslastanlægget er omfattet af MCP-bekendtgørelsens[7] bilag 4, og skal derfor overholde emissionsgrænseværdier og B-værdier for bestående mellemstore fyringsanlæg, der anvendes til spidslast og som har en indfyret effekt på mere end 5 MW og mindre end 50 MW, og som er sat i drift før juni 2001, som anvist i nedstående Tabel 4-6 og Tabel 4-7. Begge kedler blev sat i drift i 1970.

Tabel 4-6 Emissionsgrænseværdier.

Brændselstype	Emissionsgrænseværdier mg/m^3(n,t)		Iltprocent (%)
	NO_x	CO	
Naturgas	200*	125	3
Gasolie	180	165	3

* 200 mg/normal m^3 for fyringsanlæg med en nominel indfyret termisk effekt på mere end 5 MW og mindre end 50 MW, som er sat i drift før juni 2001, og som frem til den 1. januar 2025 har haft vilkår med en emissionsgrænseværdi for NO_x regnet som NO_2 på 125 mg/normal m^3 ved 10 % O_2.

Tabel 4-7 B-værdier.

Parameter	B-værdi (mg/m3)
NO_2	0,125
CO	1

4.3.2 Inddata til OML-beregninger

Kedlerne for både spidslastanlægget og nødanlægget kan anvende både olie og naturgas som brændsel. Emissionerne og røggasmængde er derfor beregnet for begge brændstoftyper, hvor anvendelse af olie er beregnet til at give de højeste emissioner. Spredningsberegningerne er derfor udført med udgangspunkt i anvendelse af olie som brændstof for at sikre en mest mulig konservativ vurdering. De udførte beregninger, som danner grundlaget for OML-spredningsberegningerne, er vist i bilag 7.

4.3.2.1 Input til OML-spredningsberegninger

Input data til OML-beregningerne for varmeanlægget på Varmeværket Skovparken, kan ses i Tabel 4-8. Beregninger af input data kan ses i Bilag 7.

Tabel 4-8 Inddata til OML-beregning.

Parameter	Kedel 1	Kedel 2	Kedel 4	Kommentar
Indfyret effekt (MW)	7,3	7,3	15,5	Angivet i notatark fra Kolding Kommune, vedr. opstart af Lokalplan 0114-71 Ved Lærkevej
X-koordinat (m)	0	0	0	Alle kedler er tilknyttet en fælles skorsten og har derfor samme koordinater som skæringspunkt i koordinatsystemet (0,0).
Y-koordinat (m)	0	0	0	
Højde på afkast (m)	75	75	75	Værdien er hentet fra notat for OML-beregninger fra 2002, jf. bilag 5.
Indre diameter på skorsten (m)	1,2	1,2	1,2	Værdien er hentet fra notat for OML-beregninger fra

Parameter	Kedel 1	Kedel 2	Kedel 4	Kommentar
				2002, jf. bilag 5 samt målt på skråfoto. Kedel 1 og 2 deler fælles røggasrør, mens kedel 4 har sit egen rørgasrør.
Ydre diameter på skorsten (m)	4	4	4	Værdien er målt på skråfoto. De tre kedler deler fælles skorsten, men kedel 1 og 2 har fælles røggasrør, mens kedel 4 har sit eget rørgasrør.
Generel bygningshøjde (m)	8	8	8	Målt højde på bygningen skorstenen står ved, fra skråfoto.dk.
Luftmængde (m^3(n,f)/h)	10.181	11.685	22.181	Luftmængden for kedel 1 og 2 er beregnet ud fra emissionsgrænseværdien for NO_x for gasolie, jf. MCP-bekendtgørelsen[7], som virksomheden skal overholde i afkastet, som vist i bilag 5. Luftmængden for Kedel 4 er beregnet ud fra præstations-målinger, som beskrevet i bilag 5.
Temperatur (°C)	235	260	132	Værdierne er hentet fra præstationsmålingerne som er lavet i januar 2024, jf. bilag 3.
Kildestyrke for NO_x (mg/s) ved gasolie som brændsel, ved aktuel ilt	442	442	1.037	Kedel 1 og 2 er beregnet ud fra emissionsgrænseværdien for gasolie som virksomheden skal overholde i afkastet, jf. MCP-bekendtgørelsens[7] bilag 4. Værdien for nødanlægget er beregnet ud fra præstationsmålingsrapporten for kedel 4, jf. bilag 3.
Kildestyrke for NO_2 (mg/s) ved gasolie som brændsel, ved aktuel ilt.	221	221	518	Antaget at NO_2-andelen er 50 % af NO_x, jf. Luftvejledningen[4].

4.3.3 Receptornet

I modellen er der anvendt et cirkulært receptornet med centrum i den skorsten, der beregnes for. Receptorcirklerne har følgende radier (i meter): 5, 50, 100, 200, 300, 350, 400, 450, 500, 600, 800, 1000, 1200, 1500 og 2000. Placeringen af det enkelte receptorcirkel tager udgangspunkt i den pågældende skorstens position (0,0). Den mindste radius på 5 meter er valgt, fordi det svarer til den korteste afstand fra afkastet og til virksomhedens skel. Projektområdet er beliggende ca. 350 og 500 meter fra virksomhedens skel, hvorfor disse receptorcirklerne er valgt.

4.3.4 Bygningskorrektion

Der skal tages højde for andre bygningers/anlægs/tankes indflydelse, hvis alle tre følgende krav er opfyldt (Hb[9] er den beregningsmæssige bygningshøjde):

1. Den (nærmeste del af) bygningen er nærmere end 2xHb.
2. Bygningen (Hb) er højere end 1/3 af skorstenshøjden (regnet fra jorden).
3. Bygningen set fra afkastet en vinkeludstrækning på mere end 5 grader.

Det er ingen bygninger i nærheden som opfylder de ovennævnte krav, hvorfor der ikke er medtaget retningsbestemt bygningskorrektion i spredningsberegningerne.

Generel bygningskorrektion er sat til 8 m. Dette er den målte højde på bygningen, som skorstenen er placeret ved.

4.3.5 Resultater af OML-spredningsberegninger

Der er udført spredningsberegninger for højder svarende til de forventede etagehøjder (receptorhøjder) i lokalplanområdet, og der er benyttet skarp retningstolkning til at aflæse resultaterne i den afstand og retning fra skorstenen, hvor de kommende etageboliger placeres, i afstand 450 meter og 270° fra afkastet til Varmeværket Skovparken.

Resultatfilerne fra spredningsberegningerne kan ses i bilag 2.

Tabel 4-9 viser den beregnede 4. største månedlige 99 % fraktil af immissionskoncentrationen af NO_2, for hver receptorhøjde (svarende til forskellige etagehøjder).

Den beregnede immissionskoncentration er i Tabel 4-9 og Tabel 4-10 sammenlignet med B-værdien for NO_2 på 0,125 mg/m^3.

Tabel 4-9 Resultat af OML-beregninger af immissionskoncentrationsbidraget ved plejehjemboligerne i lokalplanområdet, udført med 10-års meteorologi data (Aalborg 1974-1983). Resultatet er vurderet ud fra skarp retningstolkning.

Receptorhøjde i meter over terræn (etage)	Afstand (m) og retning° (°) fra skorsten	NO_2 Immissionskoncentrationsbidrag (4. største månedlige 99% fraktil (mg/m^3)	B-værdi (mg/m^3)
1,5 meter (terræn)	450 m og 270°	0,004	0,125
4 meter (1 etage)	450 m og 270°	0,004	
8 meter (2 etager)	450 m og 270°	0,004	
12 meter (3 etager)	450 m og 270°	0,004	
16 meter (4 etager)	450 m og 270°	0,004	

[9] For brede bygninger skelnes ikke mellem den fysiske bygningshøjde HF og den beregningsmæssige bygningshøjde HB; de er sammenfaldende. For smalle bygninger - altså bygninger, hvis højde er større end deres bredde L - defineres den beregningsmæssige bygningshøjde som HB = 1/3 HF + 2/3 L

Tabel 4-10 Resultat af OML-beregninger af immissionskoncentrationsbidraget ved plejehjemboligerne i lokalplanområdet udført med 1-års meteorologi data (Kastrup 1976). Resultatet er vurderet ud fra konservativ retningstolkning.

Receptorhøjde i meter over terræn (etage)	Afstand (m) og retning° (°) fra skorsten	NO_2 Immissionskoncentrationsbidrag (4. største månedlige 99% fraktil (mg/m^3)	B-værdi (mg/m^3)
1,5 meter (terræn)	400 m og 350°	0,004	0,125
4 meter (1 etage)	400 m og 350°	0,004	
8 meter (2 etager)	400 m og 350°	0,004	
12 meter (3 etager)	400 m og 350°	0,004	
16 meter (4 etager)	350 m og 190°	0,005	

OML-beregninger viser, at immissionskoncentrationerne fra varmeværket overholder B-værdien for NO_2.

4.3.6 Konklusion

Resultater af OML-beregninger viser, at immissionskoncentrationsbidrag fra spidslast- og nødanlægget ved Varmeværket Skovparken overholder relevante B-værdier i lokalplanområdet, hvor der planlægges opførelse af et plejehjem med etageboliger. Immissionskoncentrationsbidragene for NO_2 fra varmeværket udgør 0,004 mg/m^3 i projektområde, ved anvendelse af skarp retningstolkning, hvor B-værdien for NO_2 er 0,125 mg/m^3. Emissionerne fra varmeværket vurderes derfor ikke at have betydning for det planlagte byggeri, herunder plejeboliger med en bygningshøjde på op til 16 meter over terræn.

5. Samlet konklusion

Resultater af OML-beregninger viser, at immissionskoncentrationsbidrag fra varmeenheden hos NCC Industry A/S og fra spidslast- og nødanlægget ved Varmeværket Skovparken overholder relevante B-værdier i lokalplanområdet, hvor der planlægges opførelse af et plejehjem med etageboliger.

Immissionskoncentrationsbidragene for NO_2 fra NCC Industry udgør 0,000 mg/m^3 i projektområde, ved anvendelse af 10 års meteorologi og skarp retningstolkning, hvor B-værdien for NO_2 er 0,125 mg/m^3. Immissionskoncentrationsbidragene for NO_2 fra varmeværket udgør 0,004 mg/m^3 i projektområde, ved anvendelse af 10 års meteorologi og skarp retningstolkning. B-værdien for NO_2 er også overholdt for begge virksomheder ved OML-beregninger med 1 års meteorologi og konservativ retningstolkning.

Emissionerne fra varmeenheden hos NCC Industry A/S og fra spidslast- og nødanlægget ved Varmeværket Skovparken vurderes derfor ikke at have betydning for det planlagte byggeri, herunder plejeboliger med en bygningshøjde på op til 16 meter over terræn.

Om lokalplaner

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes 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 begrunder 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 kommuneplanens 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

By- og Fællesforvaltningen
Planafdeling
tlf. 79 79 63 20
plan@kolding.dk

Kolding Kommune
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet

30. september 2026 – Sagsnr. 26/11279 - Løbenr. 170862/26

Endelig vedtagelse

Et flertal i Byrådet vedtog den 22. september 2026 følgende planforslag endeligt:

- Tillæg 14 til Kommuneplan 2025-2036
- Lokalplan 0114-71 Ved lærkevej – et område til offentlige formål

Fra den 30. september 2026 kan de endeligt vedtagne planer ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Du kan se referatet fra den politiske behandling ved at følge dette link:
Referat 22. september 2026

Meddelelse og offentlig bekendtgørelse sker i henhold til planlovens §§ 30-31 og miljøvurderingslovens § 34.

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til de fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i vedhæftede annoncen. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på riksc@kolding.dk eller 79 79 60 98.
–
Venlig hilsen

Rikke Marie Schumann
Arkitekt

Bilag:
Annonce om endelig vedtagelse

—
By- og Fællesforvaltningen
Plan
Nytorv 11
6000 Kolding

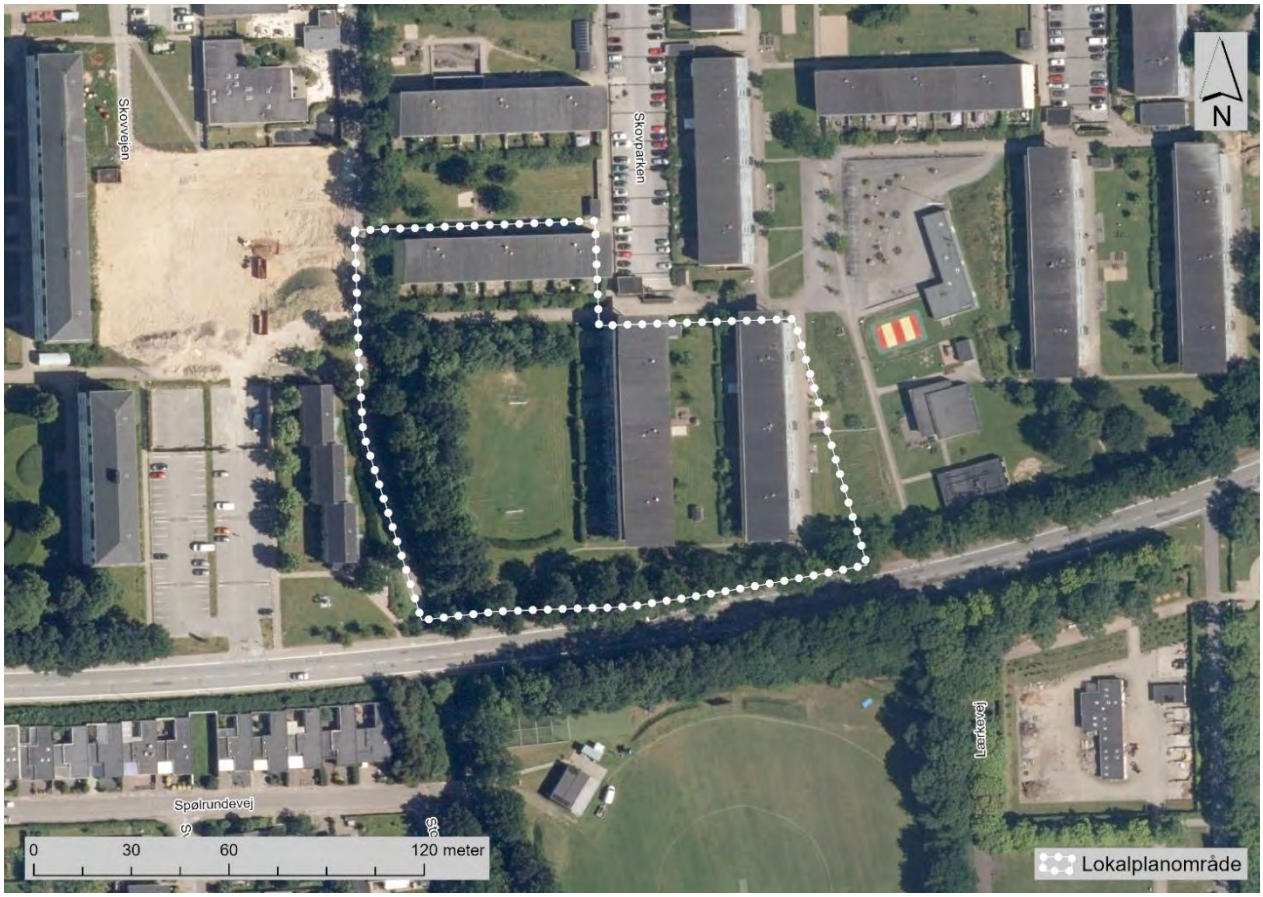
Rikke Marie Schumann
79 79 60 98
riksc@kolding.dk

Endelig vedtagelse af Tillæg 14 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 0114-71 Ved lærkevej – et område til offentlige formål

30. september 2026 - Sagsnr. 26/11279 - Løbenr. 170809/26

—

Kort beskrivelse af planerne



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet og området for kommuneplantillæg.

Et flertal i Byrådet har den 22. september 2026 vedtaget Tillæg 14 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 0114-71 Ved lærkevej – et område til offentlige formål.

Offentliggørelse af planerne sker i henhold til planlovens §§ 30-31 og miljøvurderingslovens § 34.

Planområdet ligger ved Lærkevej i Kolding bys nordlige bydel i boligområdet Skovparken.

Kommuneplantillæggets formål er at definere en selvstændig anvendelsesmæssig ramme for ny bebyggelse til plejehjem i området.

Tillægget er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 4. maj 2026.

—

By- og Fællesforvaltningen
Plan
Nytorv 11
6000 Kolding

Rikke Marie Schumann
79 79 60 98
riksc@kolding.dk

Lokalplanens formål er:

- at fastholde lokalplanområdet i byzone;
- at udlægge lokalplanens område til offentlige formål;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i bymiljøet;
- at området skal have en grøn karakter;
- at sikre klimatilpasning af området i forhold til håndtering af regnvand.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 4. maj 2026, på følgende punkter:

- Benævnelse af bygningshøjder fra maksimal højde til maksimal topkote.
- Bygningshøjden i delområde 2 og 3 ændres fra højst 3 meter til højst 4 meter.
- Tilføjelse af glas som mulighed ved udformning af støjafskærmning.
- Tilpasning af udpegede bevaringsværdige træer, der tager højde for fremtidigt vejprojekt.
- Mindstekrav til udendørs opholdsarealer beregnes i forhold til samlet etageareal.
- Campingvogn til aktiv brug af plejehjemmet undtages bestemmelser om udformning og fremtræden og krav om afskærmende beplantning udgår.
- Terrænregulering ved kælderskakte og lignende undtages krav om terrassering af støttemur.

Desuden er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Plandokumenterne 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.

Miljørapport

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en miljørapport, der beskriver, hvordan realisering af planlægningen forventes at påvirke miljøet. Miljørapporten og den sammenfattende redegørelse er offentliggjort sammen med planerne.

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 planerne og miljøvurderingen.

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 den sammenfattende redegørelse,
- 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 planerne og miljøvurderingen.

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 28. oktober 2026, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

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.

Søgsmålsfrist:

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