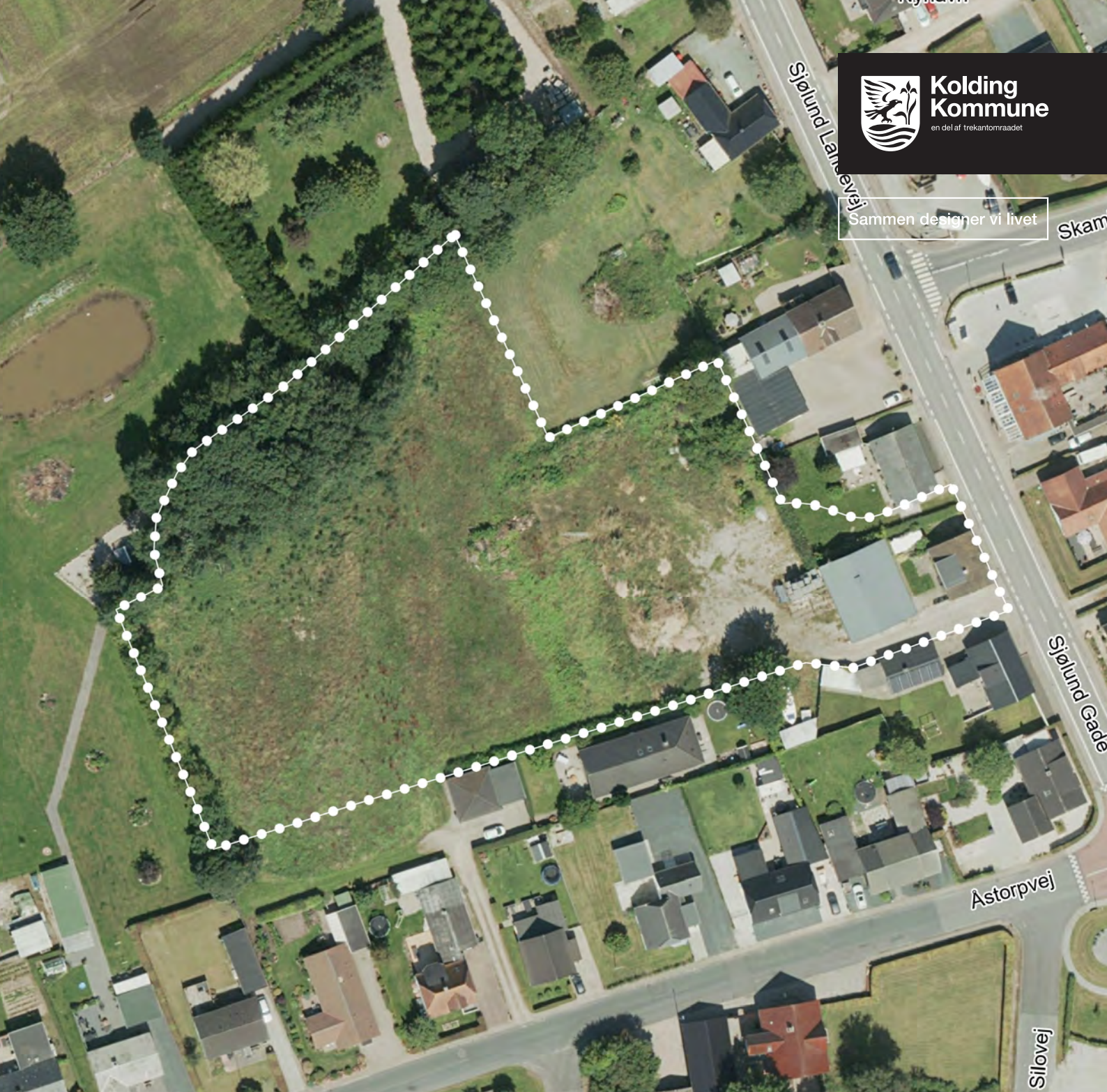




Lokalplan 1331-13

Ved Sjølund Gade - Et haveboligområde

Offentliggjort den 05. marts 2026

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens baggrund	3

Bestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	16
Endelig vedtagelse	16

Redegørelse

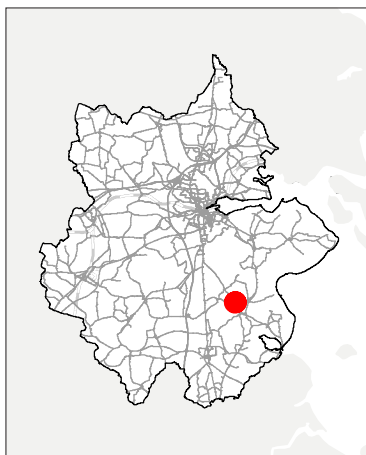
Eksisterende forhold	17
Lokalplanens indhold	19
Lokalplanens forhold til anden planlægning	26
Tilladelser fra andre myndigheder	29
Arkæologisk vurdering	30
Ekspropriation	30

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	33
Kortbilag 2: Delområder	34
Kortbilag 3: Lokalplankort	35
Kortbilag 4: Terrænreguleringskort	36
Kortbilag 5: Illustrationsplan	37

Bilag

Bilag A - LAR løsninger	39
Bilag B - Støjredegørelse	40
Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening	44



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Sjølund by vest for Sjølund Gade. Arealet er på ca. 0,97 ha.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre etableringen af et nyt haveboligområde med opførelse af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende grønne fælles fri- og opholdsarealer samt sikre vejadgang til lokalplanområdet fra Sjølund Gade.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en lokal bygherre om at kunne etablere et nyt boligområde med boliger i form af tæt-lav bebyggelse, som sikrer, at landsbyens boligtilbud er varieret og attraktivt.





Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål;
- at muliggøre etablering af et boligområde med boliger i tæt-lav bebyggelse;
- at sikre etablering af grønne fælles fri- og opholdsarealer;
- at sikre vejadgang fra Sjølund Gade;
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

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

Matr.nre.: 31k, Sjølund By, Vejstrup

samt alle parceller, der efter den 26.10.2025 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 2.

§ 2.3

Lokalplanområdet ligger i by- og landzone. Hele lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

§ 2.4

Følgende deljordstykke overføres fra landzone til byzone. Arealet er vist på kortbilag 1:

- del af matr.nr. 31k, Sjølund By, Vejstrup.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

§ 3.1

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål som haveboligområde.

§ 3.2

Bebyggelse i delområde 1 må kun ske som tæt-lav bebyggelse i form af klynge-, række-, dobbelt- samt kædehuse eller lignende.

§ 3.3

Boligerne må kun anvendes til helårsboliger.

Delområde 2

§ 3.4

Delområde 2 må kun anvendes til nærrekreativt område.

§ 3.5

Delområdet må ikke bebygges. Der kan dog etableres stier og områder med beplantning. Der kan på disse arealer endvidere opstilles legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold.

Delområde 3

§ 3.6

Delområde 3 må kun anvendes som naturområde. Der må i området ikke opføres byggeri eller udføres anlæg.

Delområde 4

§ 3.7

Delområde 4 må kun anvendes til friareal.

Generelt

§ 3.8

Der må inden for delområde 1, 2 og 4 opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder varmforsyning, kloakpumpestation, anlæg til håndtering af regnvand m.v. Der kan dog ikke opstilles mobilantennemaster, vindturbiner og vindmøller.

§ 4 Udstykning

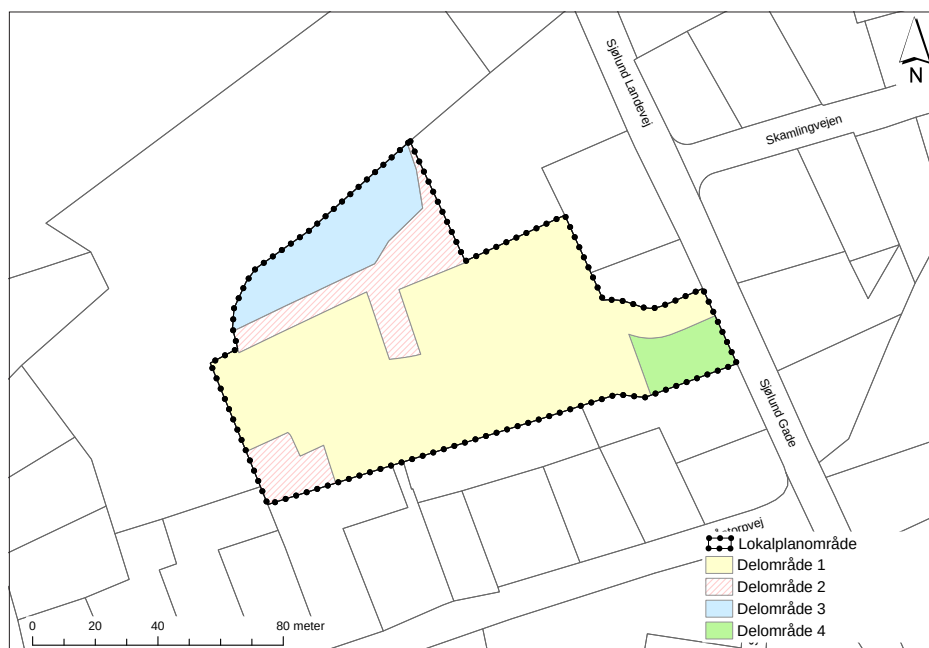
Delområde 1

§ 4.1

Grunde skal have en størrelse på minimum 190 m².

§ 4.2

Grunde inden for delområde 1 må udstykkes som storparceller med flere boliger pr. grund.



Kortbilag 2

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder. Se kortbilag 2 bagerst i lokalplanen.

Tæt-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse er karakteriseret ved enten at være helt eller delvist sammenbyggede énfamilieboliger i én til to etager. Sammenbygningen sker ved lodret skel.

Tæt-lav boligbebyggelse giver mulighed for at skabe boligområder, der adskiller sig fra områder med åben-lav boligbebyggelse ved, at bebyggelsen er sammenhængende og fremstår homogen, f.eks. ved en ensartethed i bebyggelsens udformning og/eller materialer.

Tæt-lav boligbebyggelse kan være: kædehuse, rækkehuse og lignende.

Delområde 2, 3 og 4

§ 4.3

Områderne inden for delområde 2, 3 og 4 må ikke arealoverføres til boliggrunde.

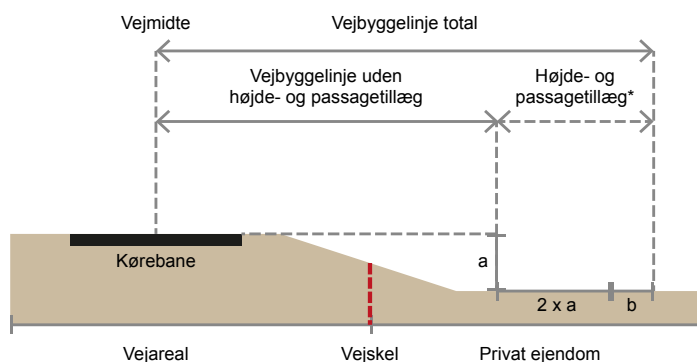
§ 4.4

Lokalplanen hindrer ikke udstykning af mindre separate jordstykker til områdets tekniske forsyning, herunder bl.a. anlæg til håndtering af regnvand, dog undtaget delområde 3.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Den eksisterende vejbyggelinje langs Sjølund Gade i en afstand på 8 meter fra vejmidten, som vist på kortbilag 3, skal bibeholdes. Ved niveauforskel kommer dertil et højde- og passagetillæg svarende til 2 gange højdeforskel i forhold til vejmidten plus 1 meter til passage. Arealerne mellem vejbyggelinjen og vejskel, dog undtaget boligvejen nævnt i § 5.2, skal henligge som grønt friareal og må ikke bebygges eller indgå i faste anlæg.



* Højde- og passagetillægget udgør: 2 gange højdeforskellen (a) mellem vejniveau og terrænniveauet ved vejbyggelinjen uden tillæg + en nærmere fastsat afstand til passage (b).

Illustration 1:
Principsnit for vejbyggelinje til vejmidten.

§ 5.2

Der udlægges areal til den nye boligvej i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.3

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Sjølund Gade som vist på kortbilag 3.

§ 5.4

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

§ 5.5

Boligvejen, som er markeret på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde på mindst 9,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.

§ 5.6

Fortov skal have en bredde på mindst 1,5 meter.

Såfremt boligvejen anlægges uden fortov, skal rabatterne anlægges med en bredde og udformning, så rabatterne er egnede som vigeareal for gående, når der kommer biler.

§ 5.7

Boligvejen skal anlægges til lav hastighed 30-40 km/t og indrettes med hastighedsdæmpende foranstaltninger efter gældende vejregler.

§ 5.8

Blinde veje skal afsluttes med en vendeplads dimensioneret til en 12 meter lastbil.

§ 5.9

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkering skal etableres som privat parkering i tilknytning til den enkelte bolig.

§ 5.10

Adgang til det grønne fælles opholdsareal i delområde 2 skal sikres og placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.11

Belysning af vejareal skal ske med ensartede armaturer. Armaturerne skal være vejarmaturer med nedad rettet asymmetrisk lysudsendelse og med lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter. Armaturerne skal være energieffektive og med minimum af lysforurening (dvs. minimum af lys uden for det areal, som ønskes belyst).

§ 5.12

Ved udformning og indretning af veje og parkeringspladser, skal der tages hensyn til blindes, svagtseendes og bevægelseshæmmedes særlige behov, såfremt de etableres med fast belægning,

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.2

Der skal ved den enkelte bolig sikres den fornødne plads til håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner.

§ 6.3

Der kan etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) som f.eks. permeable belægninger, regnbede, trug eller render på fællesarealer, ved den enkelte bolig og langs boligvejen, faskiner og lignende.

Disse skal etableres på en trafiksikker- og tilgængelighedsmæssig måde, ligesom det skal sikres, at håndtering af overfladevand ikke giver anledning til opstuvning af vand uden for lokalplanområdet. Se bilag A for inspiration.

§ 6.4

Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.8, må have en højde af maks. 3,2 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal, dog samlet maks. 60 m², og skal udføres i overensstemmelse med bestemmelser således, at de i udtrykket underordner sig den øvrige bebyggelse.

Anlæggene skal afskærmes med beplantning eller beplantet hegn. Krav om afskærmning gælder dog ikke anlæg til områdets tekniske forsyning, som er lavere end 1 meter i højden.

§ 6.5

Der må i lokalplanområdet ikke opsættes sender- og modtagerantennener, synligt fra terræn, herunder parabol, på bygningerne. Antenneanlæg på terræn skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn, og afskærmes med beplantning.

§ 6.6

Anlæg til udnyttelse af solenergi tillades kun, når de overholder vilkårene i § 8.12.

§ 6.7

Der må ikke opsættes mobilantennemaster og vindturbiner/husstandsvindmøller - herunder minimøller - inden for lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelse skal opføres inden for delområde 1, som vist på kortbilag 2.

Fartdæmpning

Foranstaltninger med trafikdæmpende effekt kan være bump, hævede flader, indsnævring af kørebane og lignende.

Permeabel belægning

Permeabel belægning har stor vandgennemtrængelighed som eksempelvis græs, grus, stenmel, sand og lignende.

§ 7.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må højst udgøre 40.

Andel af selvstændigt udmatrikulerede fælles ubebyggede arealer på op til 200 m² må indgå i beregning af bebyggelsesprocenten pr. ejendom.

§ 7.3

Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

§ 7.4

Bebyggelse må have en højde på maks. 8,5 meter fra eksisterende terræn.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

§ 7.5

De maksimale bygningshøjder gælder uanset afstand til eksisterende og fremtidige skel til ejendomme i lokalplanområdet.

§ 7.6

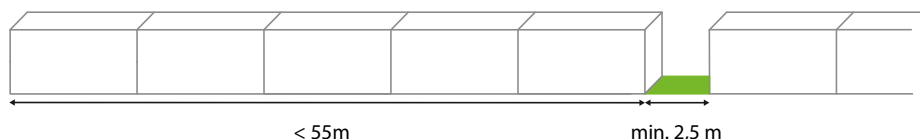
Bebyggelse må inden for delområde 1 sammenbygges lodret i naboskel som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse med forskriftsmæssig brandadskillelse og med sikring af oversigtsforhold ved boligvejen.

§ 7.7

Ved tæt-lav bebyggelse inden for delområde 1 må der maksimalt sammenbygges 5 boliger i en boligrække. I mellem grupper af sammenbyggede boliger skal der være grønt ubebygget areal i en bredde på minimum 2,5 meter.

Ingen samlet bygningsfacade på de sammenbyggede boliger må være længere end 55 meter, målt i lige linje fra endegavl til endegavl. Se illustration 2.

Illustration 2:
Principskitse af bebyggelsesstruktur
jf. § 7.7.



§ 7.8

Der må inden for det skraverede areal i delområde 1, vist på kortbilag 3, ikke opføres bebyggelse. Dog undtaget mindre bygninger som skure eller drivhuse.

§ 7.9

For at sikre bygninger med boliger mod oversvømmelse, skal deres gulvkote minimum være i kote 54 (DVR 90).

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 8.1

Bygninger inden for lokalplanens delområde 1 skal fremstå med ydervægge i blank mur, skærmtegl, vandskuret og/eller pudset mur i grå, sort, beige, gul, rød eller brun tegl, og disse farvers blandinger med sort og hvid.

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i træ, glas, stål, beton, fiberbeton (eternit), aluminium og kompositmaterialer.

§ 8.2

Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse, drivhuse eller lignende må desuden udføres med ydervæg i træ, fiberbeton, stål, glas eller kompositmaterialer.

§ 8.3

Der tillades ikke signalfarver på udvendige bygningsdele.

§ 8.4

Bebyggelse skal opføres med et ligesidet saddeltag eller ensidig taghældning med hældning på mellem 20 og 45 grader eller fremstå flade med taghældning på maksimalt 5 grader.

Mindre bygninger som udhuse og carporte må udføres med andre tagformer.

§ 8.5

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

§ 8.6

Tage skal fremstå med røde eller sorte tagsten eller tagpap eller fiberbeton med sort eller grå farve.

§ 8.7

Flade tage må udføres med andre materialer.

§ 8.8

Mindre bygninger som garager, carporte og udhuse må desuden udføres med tag i stål, plast, kompositmaterialer, andre materialer.

§ 8.9

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

§ 8.10

Bygninger må ikke udføres med helvalm eller halvvalm.

§ 8.11

Bebyggelsen inden for delområde 1, som er markeret på kortbilag 2, skal fremstå som en samlet enhed i forhold til karakter, farve- og materialevalg.

§ 8.12

Anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke være synlige fra terræn, medmindre de udføres som en integreret del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk. Se illustration 3-6.

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

Signalfarver

Signalfarver er stærke, klare og iøjnefaldende farver, der danner stor kontrast til omgivelser - bygningsdele og beplantning.

De beskrives også som pangfarver og kan fremstå selvlysende.

Grønne tage

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

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

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

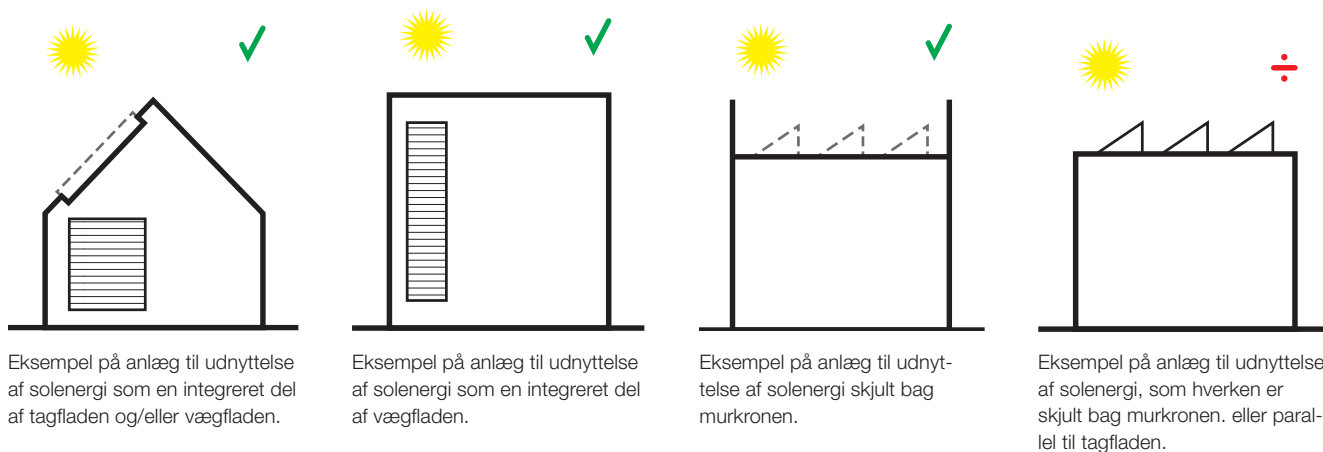


Illustration 3-6:
Anlæg til udnyttelse af solenergi jf. § 8.12

Erhverv i egen bolig

Mindre, liberalt erhverv, der almindeligvis kan udøves i egen bolig, er f.eks. frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed, dagpleje og lignende.

Afledning af regnvand til BlueKolding

Dimensioneringen af BlueKoldings regnvandshovedledning 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 regnvandshovedledninger.

Ved en tilladt befæstelsesgrad på 25 % i lokalplanen, og en regnvandshovedledning anlagt før 2008, må der maksimalt afledes:

$110 \text{ l/s ha} \times 25 \% = 27,5 \text{ l/s ha}$

§ 8.13

Ved etablering af liberalt erhverv i egen bolig må der opsættes et skilt, med en størrelse på 42 x 30 cm, ved adgangsdøren og et henvisningsskilt, med en skilteflade på højst 0,5 m² og en maksimal højde på 1,5 meter, ved indkørslen. Der tillades ikke andre skilte i lokalplanområdet.

§ 9 Ubebyggede arealer**§ 9.1**

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 50 % af etagearealet til boliger på den enkelte grund, derudover minimum 10 % fælles opholdsarealer i forhold til lokalplanområdets samlede areal.

§ 9.2

Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet. Opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

§ 9.3

Der må ikke placeres opholdsarealer i delområde 4.

§ 9.4

Hvis der befæstes over 25 % af den enkelte grunds areal, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand i lokalplanområdet, så afledningen svarer til 25 % pr. grund. Andel af selvstændigt udmatrikulerede fælles ubebyggede arealer på op til 200 m² må indgå i beregningen.

§ 9.5

Opholdsarealet skal anlægges således, at der ikke udledes regnvand til spildevandsnettet.

§ 9.6

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

§ 9.7

Der må på ejendomme i området hverken parkeres lastbiler eller henstilles lystbåde, campingvogne, lastvognstrailere og lignende, samt uindregistrerede køretøjer.

Hegn og beplantning**§ 9.8**

Hegning ved den enkelte boliggrund mod boligvejen, evt. stier og fælles fri- og opholdsarealer skal ske som levende hegn i delområde 1. Hække skal plantes minimum 30 cm fra skel mod boligvejen, evt. stier og fælles fri- og opholdsarealer.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimum højde på 1,5 meter.

§ 9.9

Fast hegn som læmur, plankeværk, raftehegn og lignende tillades kun umiddelbart ved bygningers ydermure og anlæg, f.eks. i form af afskærmning om terrasse, affald og lignende.

Fast hegn må have en højde på maks. 1,20 meter.

§ 9.10

Langs lokalplanområdets grænse mod syd på strækningerne a-b og c-d, som vist på kortbilag 3, kan der opsættes fast hegn i skel som plankeværk, raftehegn og lignende. Hegnet må have en højde på maks. 1,8 meter.

Langs lokalplanområdets grænse mod syd på strækningen b-c, som vist på kortbilag 3, skal der opsættes fast hegn i skel som plankeværk, raftehegn og lignende. Hegnet må have en højde på maks. 1,8 meter.

§ 9.11

Synligt anlæg til håndtering af regnvand etableres med naturpræg og tilpasses områdets grønne fælles fri- og opholdsarealer således, at anlæggene kan indgå som rekreative elementer i området.

§ 9.12

De grønne fælles opholdsarealer i delområde 2 skal fremstå tilplantet med græs og/eller urter og beplantet med enkeltstående eller grupper af træer og buske af hjemmehørende danske arter, dog ikke stærkt allergifremkaldende træer og buske som f.eks. el, hassel, elm og birk.

Der kan plantes frugttræer eller -buske på arealerne. Dette kan f.eks. være af arten kirsebær, blomme, solbær, ribs og stikkelsbær.

§ 9.13

Det ubebyggede areal inden for delområde 4 må kun anvendes til friareal eller anlæg til håndtering af regnvand.

Delområdet skal anlægges, så de ubebyggede arealer, som ikke benyttes til anlæg til håndtering af regnvand, fremstår tilplantet med græs og urter, og beplantes med enkeltstående og/eller grupper af træer og buske af hjemmehørende danske arter, dog ikke stærkt allergifremkaldende træer og buske som f.eks. el, hassel, elm og birk.

Der kan plantes frugttræer eller -buske på arealerne. Dette kan f.eks. være af arten kirsebær, blomme, solbær, ribs og stikkelsbær.

§ 9.14

De arealer i delområde 1, 2 og 4, som ikke benyttes til private haver, vendepladser, parkeringspladser, bebyggelse, stier, håndtering af regnvand, ophold, legeområde og lignende, skal fremstå med græs eller urter og evt. tilplantet med enkeltstående eller grupper af træer og buske af hjemmehørende danske arter, dog ikke stærkt allergifremkaldende træer og buske som f.eks. el, hassel, elm og birk. Arealerne skal have naturpræg med ekstensiv pleje.

§ 9.15

Der må ikke beplantes med invasive plantearter.

§ 10 Terræn

§ 10.1

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

- større terrænregulering i overensstemmelse med omfanget og placering, vist på kortbilag 4.

Ved terrænregulering skal det sikres, at der ikke ukontrolleret ledes overfladevand til planområdets tilgrænsende ejendomme.

§ 10.2

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra lokalplanområdets afgrænsning. Dog undtaget i forbindelse med anlæg af overkørsler evt. stier og etablering af teknisk forsyning jf. § 6.4.

§ 10.3

Terrænregulering skal afrundes jævnt med en skråning på maks. 1:2 til eksisterende terræn.

§ 10.4

Der må ikke etableres terrænspring ved hjælp af støttemure og lignende.

§ 10.5

Der tillades ikke terrænregulering i delområde 3.

Opholdsarealer

Til en bebyggelse skal der sikres attraktive, udendørs opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede. Til opholdsarealer medregnes ikke køre- og parkeringsarealer, regnvandsbassiner eller andre områder, der på grund af begrænsninger af brugen ikke er egnede til rekreativt ophold.

Der skal udlægges opholdsarealer i umiddelbar nærhed til bebyggelsen og med gode adgangsforhold for alle brugere. De kan placeres på terræn, alternativt på hævet gårdareal, tagareal eller som store altaner.

Opholdsarealerne skal indrettes og placeres med mulighed for sol, skygge, ly og læ og være velegnede til ophold og leg for alle aldersgrupper.

Hjemmehørende danske arter af træer og buske

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

Eksempler: almindelig hyld, almindelig røn, ask, avnbøg, benved, bøg, dunet gedebled, eg, fuglekirsebær, hvidtjørn (almindelig og engriflet), kvalkved, mirabel, navar, rose (blågrøn, hundede-, klit- og æblerose – ikke rynket rose), rødslåen, småbladet lind, vild æble, vrietorn.

Ibrugtagning

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

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- den i § 5 nævnte boligvej og belysning er etableret;
- det i § 9 nævnte friareal i delområde 4 er etableret;
- de i § 9 nævnte opholdsarealer for den pågældende bebyggelse er etableret;
- det i § 9 nævnte faste hegn er etableret.

§ 12 Grundejerforening

§ 12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område, medmindre der kun findes én ejendom eller én ejer. Grundejerforeningens formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg.

§ 12.2

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12.3

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

§ 12.4

Grundejerforeningen har pligt til at udarbejde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige. Udgangspunktet er en standardvedtægt, der er udarbejdet af Kolding Kommune. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 12.5

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 12.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er beliggende i delområde 1, 2 og 4. Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige. Overdragelsen kan ske i etaper. Vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg overgår til grundejerforeningen, når de er anlagt, eventuelt i etaper. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 13 Bevaring

§ 13.1

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 14 Servitutter

§ 14.1

Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen:

- Dok. nr. 23.03.1899-912154-41 om hegn, hegnsmur mv. tinglyst den 23.03.1899.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 3.69, Sjolund by tinglyst den 22.12.1993 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 16 Retsvirkninger

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

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Plan og Teknik den 16. december 2025.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 18. december 2025.

Endelig vedtagelse

Plan- og Teknikudvalget har den 03. marts 2026 endeligt vedtaget lokalplanen i overensstemmelse med delegation af beslutningskompetencen for vedtagelse af lokalplaner, som blev vedtaget af Kolding Byråd den 01. marts 2022.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 05. marts 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

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af landsbyen Sjølund og omfatter et areal på ca. 0,97 ha. Den østlige del af lokalplanområdet indgår i den eksisterende bymæssige sammenhæng, som er beliggende i byzone. Den vestlige del af området ligger i landzone, som med denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse skal overføres til byzone.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af boligbebyggelse langs Sjølund Gade, mod nord af et grønt areal, mod vest af et smalt bånd med et særligt værdifuldt landbrugsområde og et læhegn, samt afgrænses mod syd af eksisterende boligbebyggelse langs Åstorpvej.

Sjølund Gade er landsbyens hovedgade. Den eksisterende boligbebyggelse langs vejen er karakteriseret ved åben-lav bebyggelse opført i 1,5 etager med saddeltage.

I planområdet nærmest Sjølund Gade er 2 eksisterende boliger, der forudsættes nedrevet for at kunne etablere vejadgangen til det nye boligområde.

Lokalplanområdet anvendes til åben-lav boligområde i den østlige del og fremstår som et grønt areal med høje græsser i den vestlige del.

Mod nordvest er der et større uberørt krat med høj beplantning og bl.a. gamle elle- og aske-træer. Her er der en beskyttet mose. Den er i kommuneplanen udpeget som et lavbundsareal. Området er udsat for risiko for oversvømmelser i perioder med meget nedbør.

Terrænet er forholdsvis fladt fra vest til øst med et mindre fald på 1 meter mod nord til lavbundsarealet.

Den østlige del af lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen omkring Vejstrup kirke, og hele lokalplanområdet er desuden beliggende inden for kommuneplanens udpegnings af kulturhistoriske bevaringsværdier - kirkeomgivelser. Vejstrup kirke ligger lidt længere mod syd ved Sjølund Gade, og tilstedeværelsen af kirken tilfører området en betydelig kulturhistorisk værdi.

Denne lokalplan har fokus på spillet mellem ny bebyggelse, kirkens omgivelser og eksisterende naturværdier.



Øverst:

De 2 eksisterende boliger ud til Sjølund Gade skal nedrives for at kunne etablere adgangsvejen til det nye haveboligområde.

I midten:

Lokalplanområdet ses her fra det nordvestlige hjørne mod Sjølund Gade og fremstår primært som et grønt areal. I baggrunden ses de eksisterende boliger, som ligger langs hovedgaden i landsbyen.

Nederst:

Foto, taget i vinterhalvåret, af den eksisterende beplantning ved lavbundsarealet i nordvest. Det skal bevares som sammenhængende, da der er registreret den beskyttede naturtype 'mose'.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af et boligområde med tæt-lav boligbebyggelse med størst mulig hensyntagen til omgivelserne omkring Vejstrup kirke.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen opføres som en samlet helhed, og at lokalplanområdets boligvej tilsluttes Sjølund Gade i øst.

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet disponeres overordnet i 4 delområder, som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse (klynge-, række-, dobbelt- samt kædehuse eller lignende) med tilhørende boligvej. Delområde 1 disponeres således, at boligbebyggelsen ligger rundt om den centralt beliggende adgangsgivende boligvej, som går ind gennem området fra Sjølund Gade i øst og forløber mod vest, hvor den ender i en vendeplads.

Delområde 2 udlægges til grønne fælles opholdsarealer med mulighed for etablering af stier og områder med beplantning. På disse arealer kan der endvidere opstilles legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter anvendelsen til leg og ophold.

Delområde 3 udlægges til natur, hvor der i området ikke må opføres byggeri eller udføres anlæg.

Delområde 4 mod Sjølund Gade udlægges til friareal, da det udsættes for trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for bebyggelse og opholdsarealer.

Veje og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sjølund Gade. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bredde og udformning af boligvejen, som skal afsluttes med en vendeplads, dimensioneret til en 12 meter lastbil. Vejen skal etableres til lav hastighed. Belysningen af boligvejen skal ske med ensrettet armaturer med nedad rettet asymmetrisk lysudsendelse, for at sikre mindst mulig lysforurening.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringsplader til boligerne og minimere antallet af uhensigtsmæssigt parkerede biler i boligområdet, stiller lokalplanen krav om, at der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkering skal etableres som privat parkering i tilknytning til den enkelte bolig. Derfor kan boligvejen anlægges uden fortov.

Lokalplanen sikrer trafiksikkerheden for gående ved at stille krav om, at såfremt boligvejen anlægges uden fortov, skal rabatterne anlægges med en bredde og udformning, så rabatterne er egnede som vigeareal for gående, når der kommer biler.

Eksempel på mulig indretning af lokalplanområdet til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.



Langs Sjølund Gade findes en eksisterende vej-byggelinje 8 meter fra vejmidten, som vist på kortbilag 3. Dertil kommer højde- og passagetillæg på 2 x niveauforskellen + 1 meter til passage. Der må ikke etableres bebyggelse, støjafskærmning eller andre faste installationer inden for vejbyggelinjen.

Vejbyggelinjen har til hensigt at sikre, at der ikke etableres anlæg, der fordyrer en evt. udvidelse af vejen. Vejbyggelinjen bibeholdes i denne lokalplan.

Bebyggelse og anlæg

Da lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres boliger inden for kirkebyggelinjen og kirkens omgivelser for Vejstrup kirke, er der udarbejdet en række bestemmelser om bebyggelsesudformning, omfang og placering, så den nye bebyggelse fremstår harmonisk i forhold til indsigten til kirken. Der er også taget hensyn til, at f.eks. anlæg til udnyttelse af solenergi på tage skal integreres i tagfladen. I lokalplanområdet må der ikke opsættes sender- og modtagerantennener synligt fra terræn, herunder paraboler på bygninger. Antenneanlæg på terræn skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn, og afskærmes med beplantning. Dette for at sikre at de ikke virker dominerende i området. I lokalplanområdet tillades der ikke placering af mobilantennemaster, vindturbiner og vindmøller, fordi de kunne virke dominerende i forhold til kirken.

I lokalplanområdets delområde 1 kan der opføres tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på højst 40. Andelen af selvstændigt udmatrikulerede fælles ubebyggede arealer på op til 200 m² må indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten pr. ejendom.

Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med en udnyttet tagetage, og må have en maksimal højde på 8,5 meter fra eksisterende terræn.

I bebyggelsen inden for delområde 1 må maksimalt sammenbygges 5 boliger i en boligrække. Mellem de sammenbyggede boliger skal der være et grønt ubebygget areal i en bredde på minimum 2,5 meter. Derudover må ingen samlet bygningsfacade på de sammenbyggede boliger være længere end 55 meter, målt i lige linje fra endegavl til endegavl. Der kan ske forskydning i bygningskroppen. Bestemmelsen skal sikre et grønt mellemrum i bebyggelsen.

For at sikre bygninger til boliger mod oversvømmelse skal deres gulvkote minimum være i kote 54 (DVR 90).

Lokalplanen sikrer nabogrundene i syd mod for tæt placering af nye bygninger til boliger med en bestemmelse om, at den nye bebyggelse i delområde 1 ikke må placeres inden for det skraverede areal, som vist på kortbilag 3. Dog tillades mindre bygninger som skur eller drivhus.

Lokalplanen har bestemmelser for hvilke farver og materialer samt tagformer, der kan anvendes i bebyggelsen, ligesom der er bestemmelser, som har til hensigt at regulere tagform, taghældning og materialer på ydervægge. Tage kan desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

Der gives større fleksibilitet i forhold til materialer og udformning af mindre bygninger, som skur, udhuse og drivhuse eller lignende.

Bebyggelsen skal fremstå som en samlet enhed i forhold til karakter, farve- og materialevalg.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) som f.eks. permeable belægninger, regnbede, trug eller render ved den enkelte bolig eller langs boligvejen, faskiner og lignende. Disse skal etableres på en trafiksikker- og tilgængeligheds-mæssig måde, og må ikke give anledning til opstuvning udenfor lokalplanområdet. Se bilag A bagerst i lokalplanen for inspiration.

Ved etablering af liberalt erhverv i egen bolig, indeholder lokalplanen bestemmelser om skiltningens art og størrelse for at sikre, at skiltning ikke kommer til at virke dominerende i forhold til omgivelserne.

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.

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.

I lokalplanen fastsættes bestemmelser om nødvendigt omfang af private og fælles opholdsarealer, herunder at der for tæt-lav boligbebyggelse skal etableres udendørs opholdsarealer til mindst 50 % i forhold til etagearealet for den enkelte grund. Derudover skal minimum 10 % af lokalplanområdets samlede areal udgøres af grønne fælles fri- og opholdsarealer.

Med lokalplanen udlægges grønne fælles opholdsarealer i delområde 2. Der kan etableres yderligere fælles opholdsarealer i delområde 1.

Grønne områder, landskab og beplantning

For at sikre en grøn karakter og levesteder for insekter, fugle mv. i lokalplanområdet, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at hegn skal etableres som levende hegn/hæk, og at andre typer hegn kun tillades umiddelbart ved bygninger og anlæg, f.eks. i form af afskærmning om terrasser, affald og lignende. Dog muliggør lokalplanen, at der, langs lokalplanområdets grænse mod syd på strækningen a-b og c-d, som vist på kortbilag 3, kan opsættes fast hegn for at sikre mod eventuelle visuelle gener på tværs af skel. På strækningen b-c skal fast hegn etableres af hensyn til afskærmning mod naboejendommen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at områdets grønne fælles fri- og opholdsarealer skal beplantes med hjemmehørende arter, samt at der i området ikke må beplantes med invasive plantearter. Bestemmelserne 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.

For at sikre et levende grønt miljø i området, skal lokalplanområdets grønne fælles fri- og opholdsarealer fremstå som græsland med urtegræsvegetation, samt evt. buske og træer. Der gives også mulighed for at plante frugttræer og -buske på fri- og opholdsarealerne (delområde 2 og 4). De grønne arealer skal være med til at skabe plads og levesteder for vilde bier, sommerfugle og fugle og har samtidig en positiv indvirkning på menneskers generelle trivsel og på den biologiske mangfoldighed i byen.

Tætklippede stier eller mindre øer i større græsflader med højt græs og blomster giver både børn og voksne mulighed for at færdes, gå på opdagelse og opholde sig i området.

Harer og pindsvin er nogle af de dyr, som nyder godt af variationen mellem højt og lavt græs samt tæt og åben bevoksning. De vil typisk gerne søge føde på det lave græs, men har også brug for at kunne søge ly i en højere og tættere bevoksning.

Ved at give plads til blomster og andre planter gavn timer levevilkårene for sommerfugle og insekter, samt for de fugle og pattedyr, der spiser insekter.



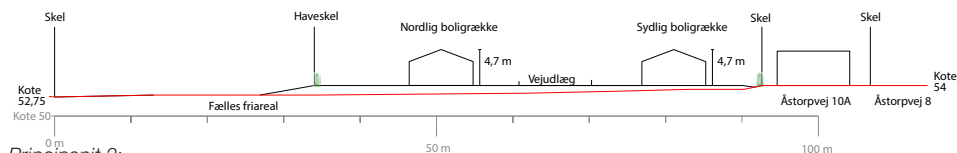
Grundejerforeninger og private haveejere kan selv være med til at øge den biologiske mangfoldighed i de enkelte boligområder gennem den måde, de private haver og fælles fri- og opholdsarealer plejes og udformes. F.eks. kan det i forbindelse med en fremtidig vedligeholdelse af de fælles fri- og opholdsarealer være en mulighed at lade græsset gro i længere tid, før det slås. Slåningstidspunkt i september er optimalt. Det anbefales at slå sporadisk og lidt ad gangen. Ved at klippe græsset færre gange og samtidig fjerne græsafklippet fra plænen, fjernes næringsstoffer og der kommer mere lys til bunden af vegetationen. Det betyder, at der kommer flere blomster og forskellige planter i området til gavn for en lang række sommerfugle og andre insekter, samt for de mange fugle og pattedyr, som spiser insekter. Undgår man at gøde eller udlægge muld, giver man blomsterplanterne en fordel frem for græsserne. Man bør også undgå at anvende sprøjtemidler, da det er skadeligt for biodiversiteten.

På friarealet i delområde 4 ud mod Sjølund Gade er hensigten, at arealet anlægges, så de ubebyggede arealer, som ikke benyttes til anlæg til håndtering af regnvand, fremstår tilplantet med græs og urter. Området skal beplantes med enkeltstående og/eller grupper af træer og buske af hjemmehørende danske arter, som ikke er allergifremkaldende. Der kan også plantes frugttræer og -buske, som f.eks. kan være af arten kirsebær, blomme, solbær, ribs eller stikkelsbær. Dette til glæde for områdets beboere og besøgende.

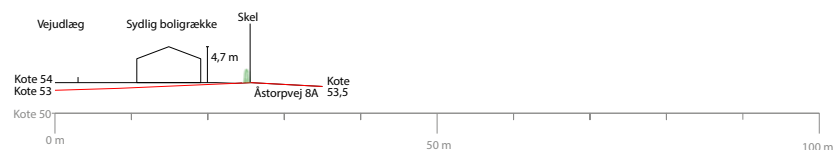
For at sikre bygningerne til boliger mod oversvømmelser, fastsætter lokalplanen bestemmelser for en minimums gulvkote i kote 54 (DVR 90). Lokalplanen regulerer nøje, hvor meget terrænforhold må ændres, og lokalplanen begrænser terrænreguleringen for ikke at påvirke eksisterende lavbundsareal og beskyttet natur, der er i den nordvestlige del af lokalplanområdet, væsentligt. Ligeledes reguleres terrænreguleringen nøje for at sikre, at der ikke ukontrolleret ledes regnvand til lokalplanområdets naboejendomme.

Den beskyttede naturtype, inden for delområde 3, er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, herunder betyder det, at mosens tilstand ikke må ændres. Her er der også eksisterende træer af arten el og ask, som skal bevares, da de udgør en væsentlig biofaktor i mosen. Det betyder yderligere, at beplantningen ikke må udskiftes, beskæres, og at der ikke må køres med maskiner i området.

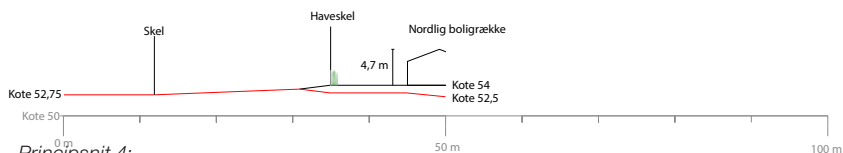
Principsnit 1:



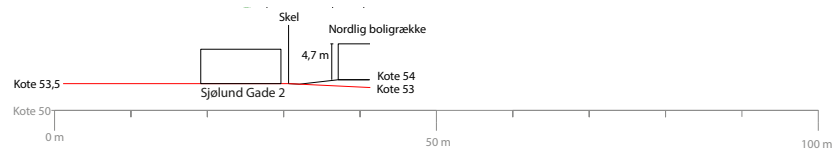
Principsnit 2:



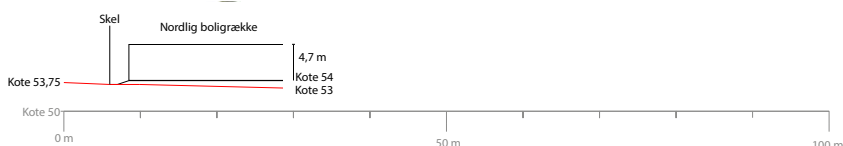
Principsnit 3:



Principsnit 4:



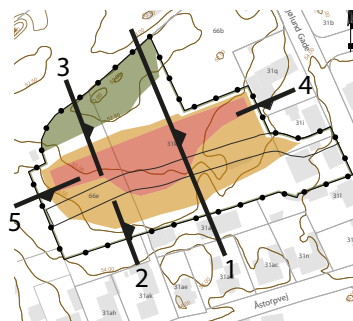
Principsnit 5:



Principsnit 1-5:

Principielle snit af bebyggelsens placering og højder i forhold til landskabet og nabogrundene.

Her ses hvordan terrænreguleringen med planlægningen forventes at ændre terrænet fra det eksisterende terræn (rød streg) til det fremtidige terræn (sort streg).



Plan, som viser hvor de principielle snitlinjer 1-5 er placeret.

Natur og miljø

Miljøvurdering

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

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

Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplanen.

Støj og vibrationer

Der er foretaget en overordnet vurdering af eksisterende og fremtidig vejtrafik på Sjølund Gade. Med udgangspunkt i trafiktal fra 2017 på ca. 2.203 biler og ca. 175 lastbiler, med en hastighed op til 50 km/t, fremskrives trafiktallet med 1,5 % pr. år til en forventet årsdøgntrafik i 2035 på ca. 2.880 biler og ca. 229 lastbiler. Ud fra beregningen fastsættes en minimums afstand fra Sjølund Gades vejmidte til den nye boligbebyggelse og opholdsarealer på 30 meter. Med krav til at den nye tæt-lav bebyggelse og fælles opholdsarealer placeres i delområde 1 og 2, så de holder en afstand til Sjølund Gade på minimum 30 meter fra vejmidten, sikrer lokalplanen, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj bliver overholdt til både boliger og opholdsarealer.

Etablering af et boligområde med ca. 16 nye boliger i planområdet kan forventes at medføre en mindre trafikforøgelse på Sjølund Gade, som giver vejadgang til planområdet. Dette forventes ikke at give anledning til fremkommelighedsproblemer, og det vurderes, at byudviklingen ikke vil have en særlig indflydelse på trafikmængden.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet støjredegørelser for støj fra nærtliggende virksomheder (bilag B til lokalplanen). Rapporten undersøger og redegør for virksomhedsstøj fra de følgende virksomheder:

- Danish Agro, beliggende på Silovej 2 og Åstrupvej 31
- Dansk Vilomix, beliggende på Åstrupvej 31

Der er beliggende i en afstand af henholdsvis 58 meter for virksomheden beliggende på Silovej, og ca. 350 meter for virksomhederne beliggende på Åstrupvej

Rapporten for virksomhedsstøj konkluderer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for åben-lav boligbebyggelse overholdes. Samtidig vurderes det, at hensynet til den nye anvendelse i lokalplanområdet ikke vil føre til skærpede støjkrav for virksomhederne.

Udbredelse af støj fra de undersøgte virksomheder. Se bilag B til lokalplanen.



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 ligger landbrug med husdyrhold i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet, men planlægningen vil ikke medføre en begrænsning for husdyrbrug i området, da lokalplanområdet er omkranset af byzone, som allerede nu er en begrænsende faktor.

Det vurderes, at der mellem lokalplanområdet og landbrug allerede i dag ligger bebyggelser med følsom anvendelse, med samme højde, og at karakteren og afstanden til landbrugene ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af støv, lugt og anden luftforurening.

Der er i forbindelse med lokalplanen desuden udarbejdet en vurdering af luft-, støv- og lugtforurening fra nærtliggende virksomheder (bilag C til lokalplanen). Rapporten undersøger og redegør for luft-, støv- og anden luftforurening fra de følgende virksomheder:

- Danish Agro, beliggende på Silovej 2 og Åstrupvej 31
- Dansk Vilomix, beliggende på Åstrupvej 31

Der er beliggende i en afstand af henholdsvis 58 meter for virksomheden beliggende på Silovej, og ca. 350 meter for virksomhederne beliggende på Åstrupvej.

Rapporten for luft-, støv- og lugtforurening konkluderer, at de undersøgte virksomheder ikke giver anledning til væsentlig luft-, støv- og lugtforurening i planområdet.



Kortet viser placeringen af de virksomheder, der er undersøgt for støj og vibrationer samt støv-, lugt- og anden luftforurening.

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.

Ved områdets overførsel fra landzone til byzone undtages jord på arealet fra områdeklassificeringen jf. jordforureningsloven.

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 opført på habitatdirektivets bilag IV (de såkaldte bilag IV-arter), fugle på fuglebeskyttelsesdirektivet og på bilag til Bernkonventionen.

Nærmeste Natura 2000-område er "Lillebælt", som ligger 2,9 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden og planlægningens karakter, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter inden for området. Det er dog sandsynligt, at den beskyttede mose kan være levested for stor vandsalamander, der findes hist og her i Kolding kommune. Mosen har desuden flere gamle træer, som potentielt kan være yngle-, raste- eller fourageringssted for flagermus. Det vurderes dog, idet der holdes god afstand til mosen og mosens hydrologi ikke påvirkes, at lokalplanen ikke i væsentlig grad vil påvirke yngle- og raste- og fourageringsområder for bilag IV-arter.

I forhold til fugle beskyttet af fuglebeskyttelsesdirektivet skal bemærkes, at området er beliggende i sammenhæng med den eksisterende by. Lokalplanen muliggør ikke en anvendelse, som vil påvirke leve- eller rasteområder uden for planområdet og det nærmeste byområde. Lokalplanen vil derfor ikke påvirke fugle beskyttet af fuglebeskyttelsesdirektivet.

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.

Beskyttet natur

I den nordvestlige del af lokalplanområdet, hvor der også er lavbundsareal, er delområde 3 omfattet af den beskyttede naturtype 'mose' i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Klima og bæredygtighed

Lokalplanen stiller krav til omfanget og karakteren af beplantning i området. Baggrunden er, at beplantningen får en klimaregulerende effekt som skygge giver ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet. Velanlagte grønne fælles fri- og opholdsarealer sikrer desuden et attraktivt bymiljø.

For at sikre lokalplanområdet og de tilgrænsende arealer mod afstrømmende overfladevand er der fastsat en maksimal tilladt befæstelsesgrad. Lokalplanen fastsætter også en maksimal befæstelsesgrad for at sikre, at der ikke befæstes mere, end hvad infrastrukturen forventes at kunne håndtere.

Øget bebyggelse og fast belægning i lokalplanområdet resulterer i mindre nedsivning af nedbør. Samtidig medfører klimaforandringer, at nedbørsmængder stiger. For at klimatilpasse byen og forebygge oversvømmelser, skal bygningerne til boliger sikres mod oversvømmelser, hvilket lokalplanen sikrer ved at fastsætte bestemmelser for en minimums gulvkote i kote 54 (DVR 90).

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

Lokalplanen giver mulighed for vandgennemtrængelige belægninger og/eller grønne tage, for at reducere mængden af afstrømmende regn fra selve belægningen og bebyggelsen.

Anlæg til lokal afledning af regnvand er et vigtigt klimatilpasningstiltag og reducerer belastning af kloaksystemet. Anlæggene kan udføres som f.eks. permeable belægninger, lavninger, vandrender og regnbæde. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at synligt anlæg til håndtering af

regnvand etableres med naturpræg og tilpasses områdets grønne fælles fri- og opholdsarealer således, at anlæggene kan indgå som rekreative elementer i området.

Overfladevand fra tage, terrasser og lignende skal nedsives i planområdet. Dette kan ske ved f.eks. at anlægge faskiner, trug eller regnbæde.

Tryghed

Det skal være trygt og sikkert at færdes og opholde sig på veje, stier og fælles arealer i bebyggelsen. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer god belysning langs veje og stier samt overskuelighed omkring fælles arealer med særlig fokus på beplantning.

Grundejerforeninger

For at sikre fælles ansvar for vedligehold og drift af fællesarealer og -anlæg stiller lokalplanen krav om, at der skal oprettes en grundejerforening med pligt til medlemskab for samtlige grundejere i lokalplanområdet, medmindre der kun findes én ejendom eller én ejer. Ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse skal der først oprettes en grundejerforening ved en udstykning af området.

Grundejerforeningen skal have det formål at drive og vedligeholde fællesarealer og -anlæg herunder vejanlæg og forpligtes hertil af lokalplanens bestemmelser.

En forudsætning er, at grundejerforeningens ejer de pågældende fællesarealer og -anlæg. Lokalplanen bestemmer derfor, at grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealer og -anlæg.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 3.69 Sjølund by, vedtaget af Christiansfeld byråd den 22.12.1993.

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

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2025-2036 og er indeholdt i rammeområde 1331-BE1.

Retningslinjer

Der er en række retningslinjer i Kolding Kommuneplan 2025-2036:

Lavbundsareal

Et større område i den nordvestlige del af lokalplanområdet er i Kolding Kommuneplan 2025-2036 udpeget som lavbundsareal, der i udgangspunktet skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.

Lavbundsarealet friholdes i lokalplanen for størstedelen af bebyggelse og større anlæg. Bebyggelse og anlæg placeres på et højt beliggende areal i forhold til omgivelserne, så det kan tåle højere vandstand. Der stilles endvidere krav om, at terrænregulering begrænses, så lavbundsarealet friholdes for hovedparten af terrænregulering. Det vurderes, at muligheden for genopretning af lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt.

Område med risiko for oversvømmelse

Et større område i den nordlige del af lokalplanområdet er i Kolding Kommuneplan 2025-2036 omfattet af retningslinje for oversvømmelse og erosion.

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

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.

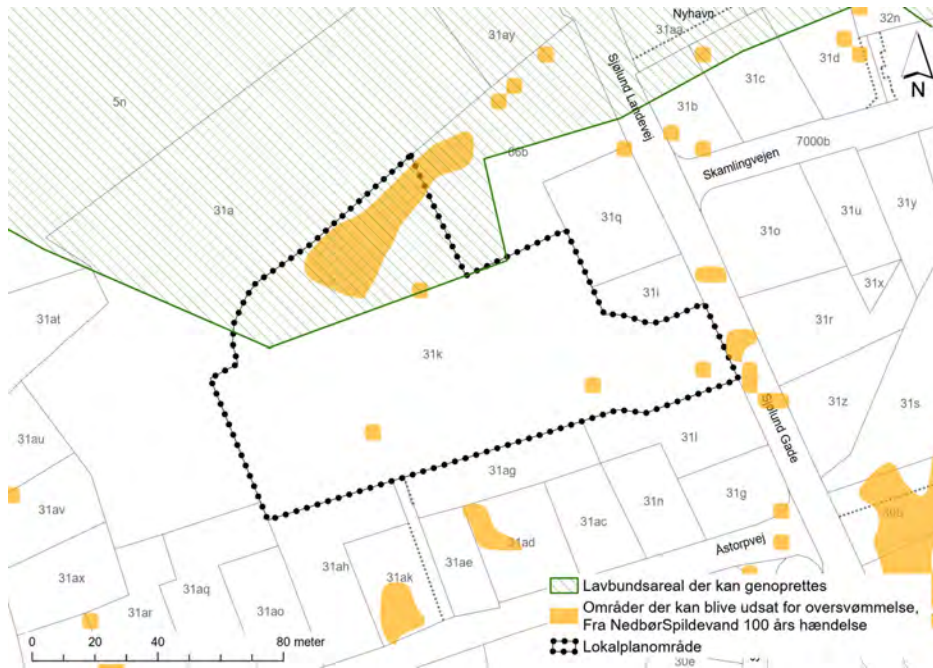
Hovedstruktur

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 lave bebyggelsesprocenter.

Kort, der viser lavbundsarealet og områder, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion inden for lokalplanområdet afgrænsning.



Der stilles krav til at bygninger til boliger sikres mod oversvømmelse, så derfor skal deres gulvkote minimum være i kote 54 (DVR 90), og derved vurderes det i forhold til oversvømmelsesrisiko, at det er uproblematisk at realisere planlægningen.

Skovrejsningsområder - Skovrejsning uønsket

Hele lokalplanområdet er i Kolding Kommuneplan 2025-2036 omfattet af retningslinjer for områder, hvor skovrejsning er uønsket, da skovrejsning i området er uforeneligt med områdets udpegning inden for kirkeomgivelser, hvor kirken skal være den fremtrædende bygning inden for området. At udlægge området til bebyggelse og anlæg er ikke i strid med retningslinjen skovrejsning uønsket.

Kulturhistoriske bevaringsværdier - kirkeomgivelser, samt kirkebyggelinjer

Hele lokalplanområdet er i Kolding Kommuneplan 2025-2036 udpeget med kulturhistoriske bevaringsværdier, da det ligger inden for kirkeomgivelser. Her må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning m.v., hvis der tages hensyn til kirkens landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, og det kan godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes.

Idet at der i dag er eksisterende boligbebyggelse mellem kirken og planområdet, og bebyggelsen har en maksimal højde på 8,5 meter fra eksisterende terræn, vurderes det til ikke at have en væsentlig påvirkning på Vejstrup kirkes omgivelser og kirkebyggelinjen.

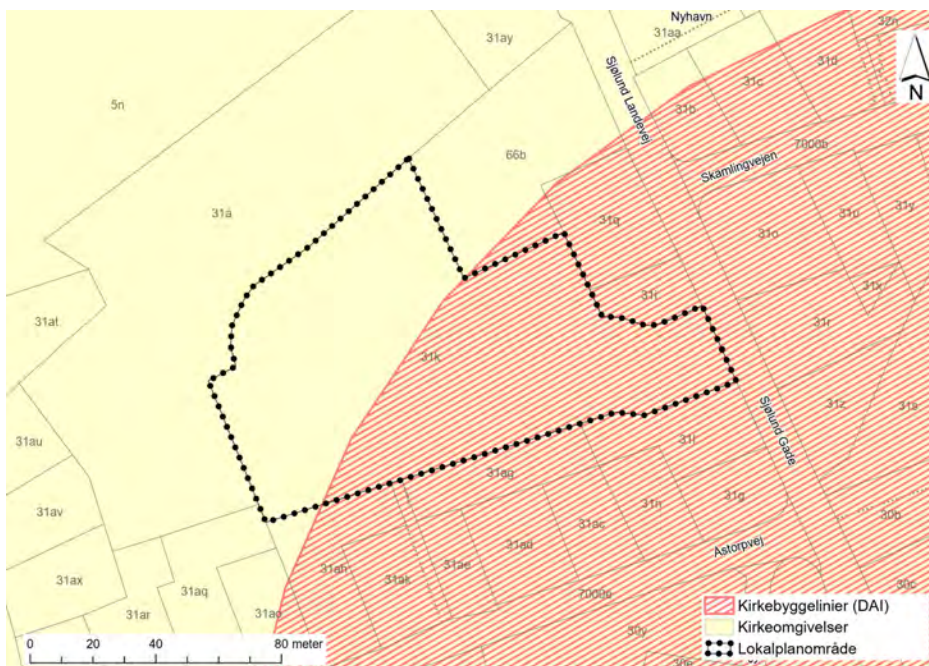
Sektorplaner

Renovation

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

Husholdningsaffald, herunder mad- og restaffald, glas, metal, plast, papir, pap og mad- og drikke-kartoner mv. forventes at blive håndteret ved den enkelte bolig.

Affaldet skal sorteres og opbevares i de af kommunen anviste beholdere.



Kort, der viser kirkebyggelinjer og kirkeomgivelser inden for lokalplanområdets afgrænsning.

Varme

Den vestlige del af lokalplanområdet indgår ikke i varmemforsyningsplanen.

Varmemforsyning skal derfor varetages lokalt, for eksempel i form af anlæg til jordvarme, varmepumper eller lignende. Der kan etableres jordvarmeanlæg (evt. fælles) i de ubebyggede arealer.

Spildevand

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

En del af lokalplanområdet indgår i kommunens spildevandsplan og er planlagt separatkloakeret. Den vestlige del af lokalplanområdet indgår ikke i kommunens spildevandsplan og medtages heri ved et tillæg til spildevandsplanen, så hele området bliver separatkloakeret.

Som konsekvens af øget bebyggelse og fast belægning i lokalplanområdet og dermed mindre nedsivning af nedbør, giver lokalplanen mulighed for etablering af forskellige anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR anlæg), som f.eks. permeable belægninger, regnbede, trug og faskiner.

Hvis befæstelsesgraden på 25 % pr. grund overskrides, skal tag- og overfladevand forsinkes og/eller nedsives i lokalplanområdet, så afledningen svarer til den maksimalt tilladte befæstelsesgrad.

Drikkevandsinteresser

Hele lokalplanområdet ligger inden for et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD).

Statslige interesser

Vandplanlægning

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

Da lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre areal, der allerede er delvist beliggende i byzone, til haveboliger, samt sikrer muligheden for etablering af anlæg til håndtering af regnvand, vurderes det, at planlægningen ikke vil have betydning for udledning af overfladevand eller for grundvandsforekomster.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at realisering af planlægningen ikke vil medføre en forringelse af tilstanden i Kær Mølleå eller hindre fremtidig målopfyldelse i vandløbet. Planlæg-

ningen vil heller ikke medføre en forringelse af tilstanden af den endelige recipient af overfladevandet, der er Lillebælt.

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. Ikkehjemmehørende 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 4 km fra nærmeste havområde (Hejls Nor), 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 fornødne 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.

Tilladelser fra andre myndigheder

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter over eksisterende terræn inden for kirkebyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 19, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttede naturtyper, som f.eks. mose og eng jf. naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune.

Vejanlæg

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

Vejprojekter og vejanlæg med væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven, skal etableres i overensstemmelse med Vejdirektoratets gældende vejledende vejregler. Vejprojekt og færdselsregulerende afmærkning, herunder eventuelt belyningsprojekt, skal godkendes af Kolding Kommune og politiet. Der kan ikke udstedes bygge- og/eller udstykningsstilladelser, 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 har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af lokalplanområdet, og oplyser, at museet i januar 2023 har forundersøgt dele af planområdet uden fund af væsentlige, jordfaste fortidsminder. Planområdet er derfor frigivet til anlægsarbejde og byggeri.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet findes et fortidsminde (jf. museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) skal arbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet og Museum Sønderjylland – Arkæologi adviseres.

Det kan oplyses, at skulle denne situation opstå, vil bygherre ikke skulle 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

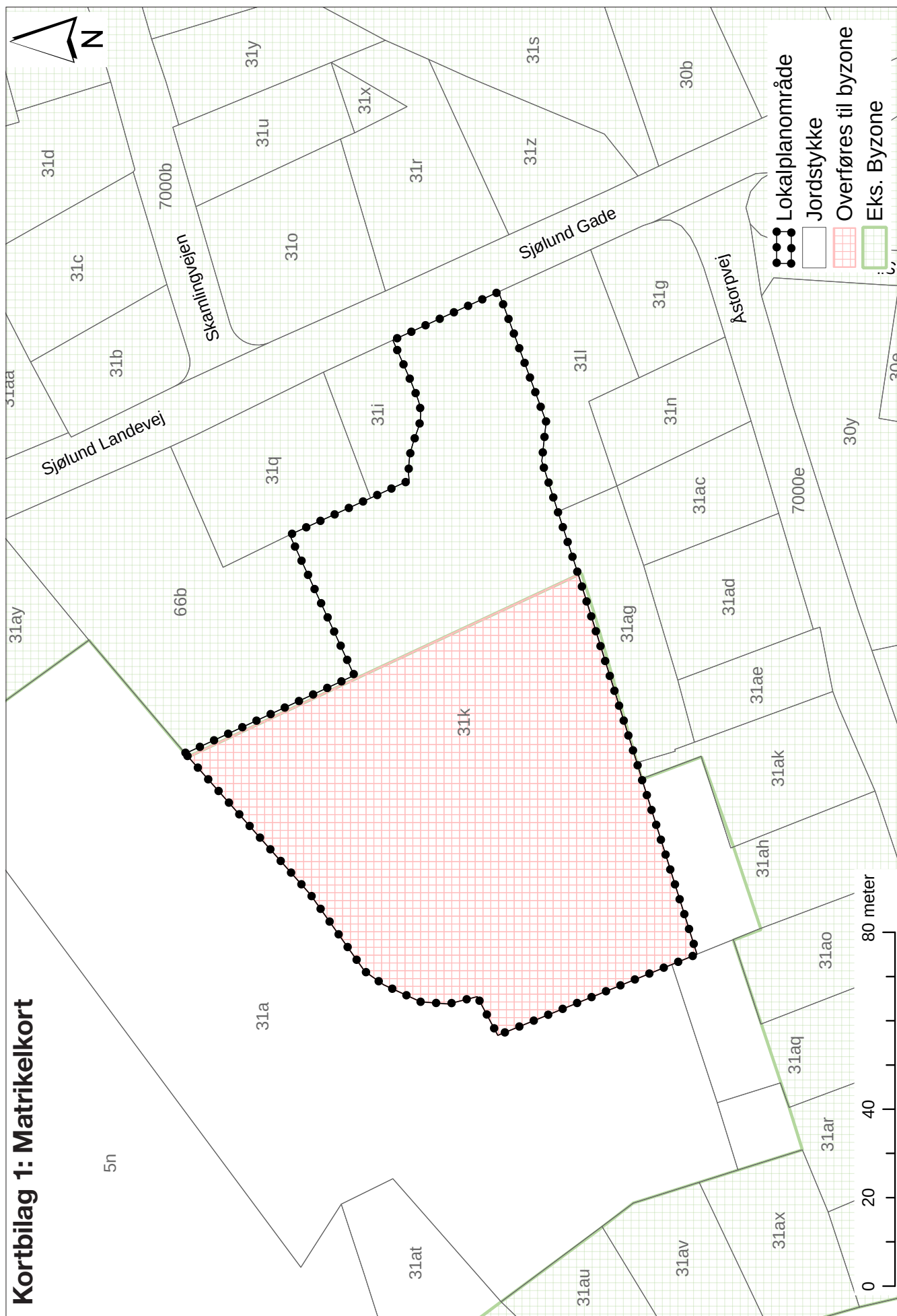
Kortbilag 3: Lokalplankort

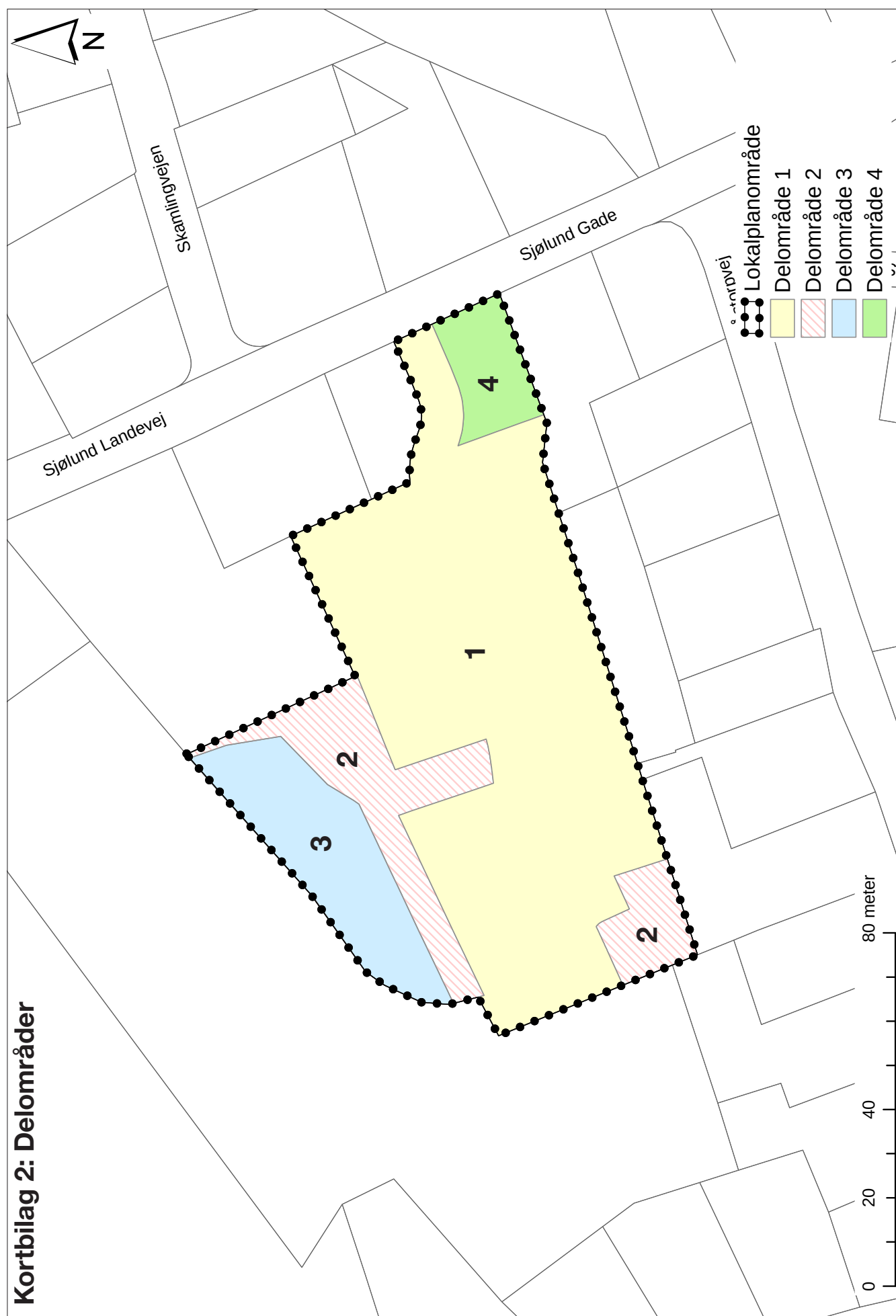
Kortbilag 4: Terrænreguleringskort

Kortbilag 5: Illustrationsplan

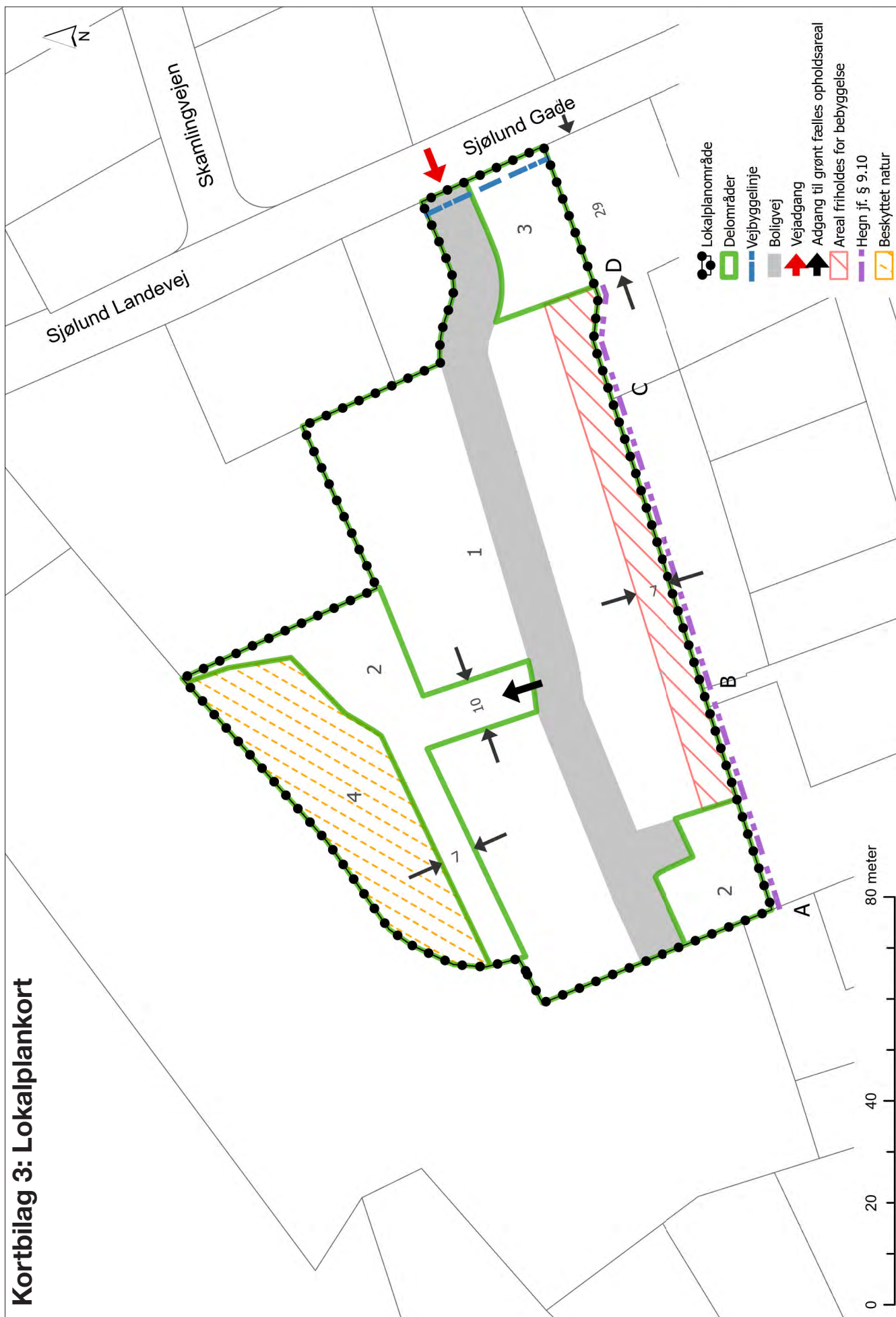


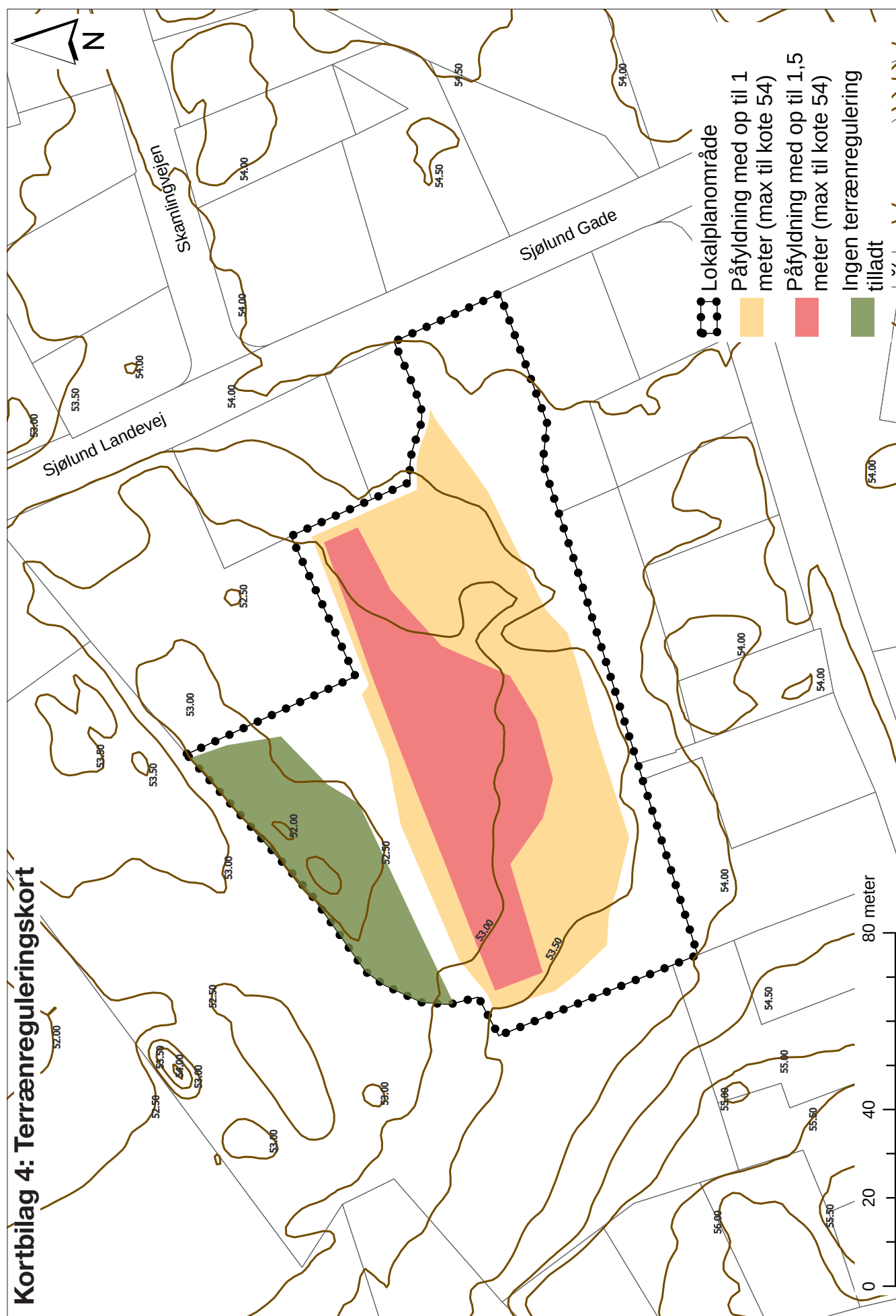
Kortbilag 1: Matrikelkort

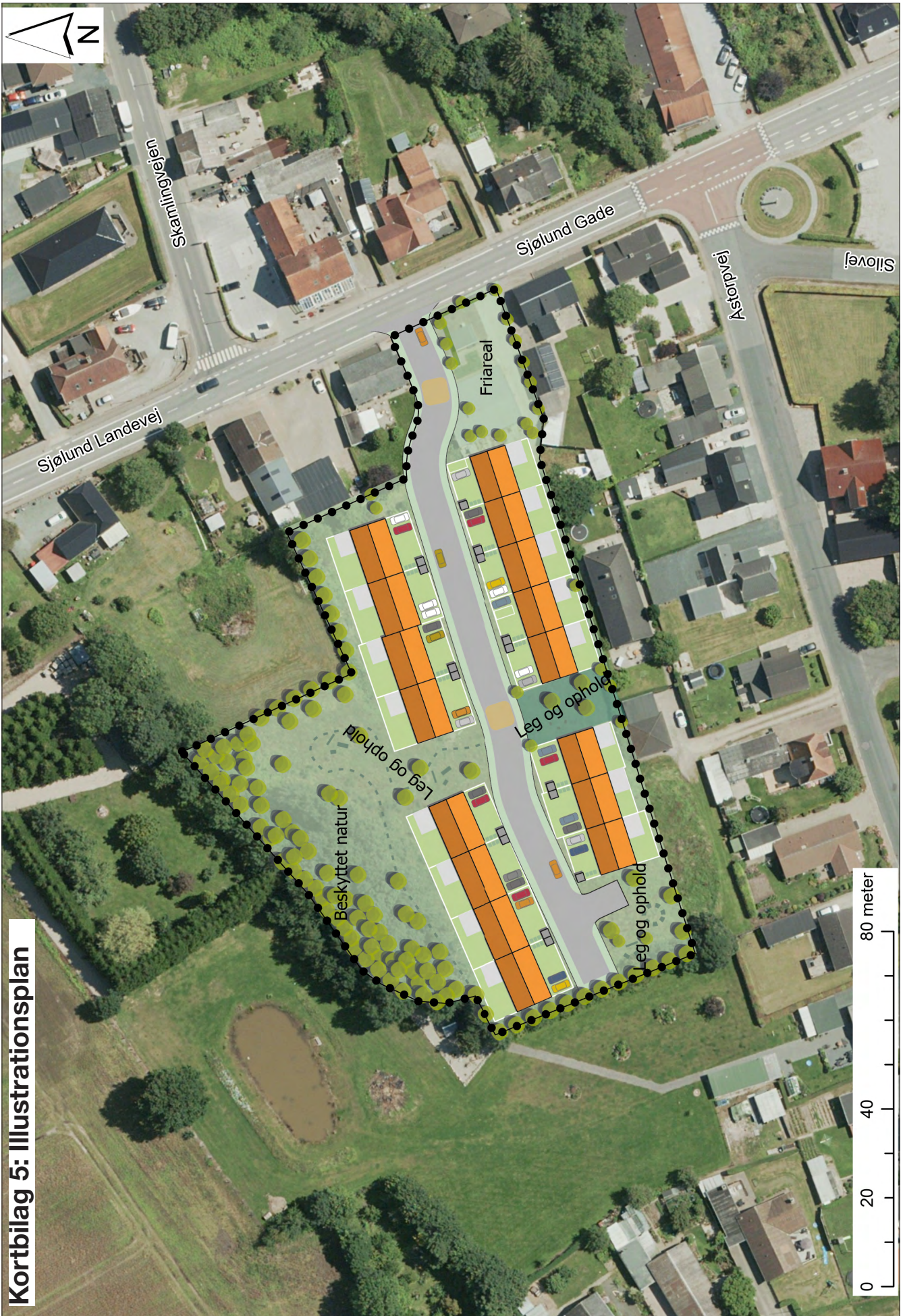




Kortbilag 3: Lokalplankort







Kortbilag 5: Illustrationsplan

Bilag

Bilag A - LAR Løsninger

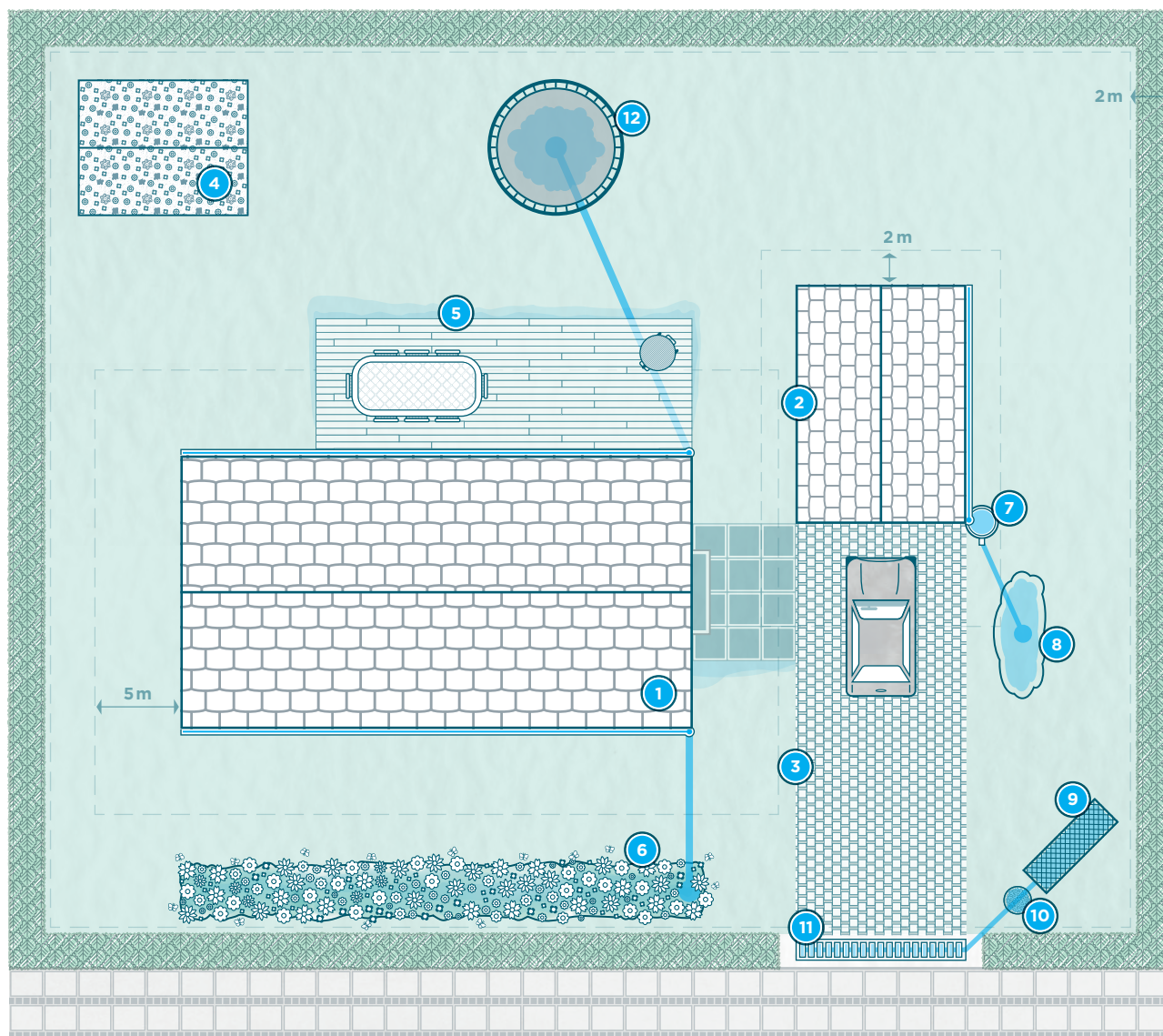
Bilag B - Støjredegørelse

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening

Bilag A - LAR løsninger

REGNVANDSHÅNDTERING

ved lokal afledning af regnvand

**Overflader:**

- ① Hustag
- ② Carport- og garagetag
- ③ Indkørsel
- ④ Skur eller legehus
- ⑤ Terrasse

Regnvandsløsninger:

- ⑥ Regnbed
- ⑦ Regnvandsopsamling i f.eks. regnvandstønde
- ⑧ Lavning i græsplæne
- ⑨ Faskine
- ⑩ Sandfang til faskine
- ⑪ Aco dræn
- ⑫ Fordybning i terræn ved f.eks. havetrampolin eller nedsænket bålplads

Bilag B - Støjredegørelse

2025-08-04

Støjredegørelse Lokalplanområde 1331-12, Sjølund

Bilag A - Støjdbredelseskort

Udfærdiget af: Emil Sand Gammelsrød
Projektnummer: 41014085
Projekt: Støj kortlægning lokalplansområde i Kolding
Kunde: Kolding Kommune
Projektleder: Gerhard Schlicker
Godkendt af: Gerhard Schlicker
Dokumentnr.: N5.051.25

Indledning

Kolding Kommune har anmodet Sweco A/S, Acoustica, om at redegøre for virksomhedsstøj-, lugt- og luftkvalitetspåvirkningen fra de omkringliggende virksomheder til lokalplanområde 1331-12 i Sjølund by. Nærværende notat omfatter virksomhedsstøjpåvirkningen for området. Følgende virksomheder er inkluderet i undersøgelsen:

1. Danish Agro, beliggende på Silovej 2 og Åstrupvej 31
2. Dansk Vilomix, beliggende på Åstrupvej 31.



Figur 1: Skråfoto med lokalplanområdet, indtegnet i rødt. Virksomhederne Danish Agro ved Silovej 2 og Åstrupvej 31 og Vilomix ved Åstrupvej 31 er indtegnet i blå. Fotoet er nordvendt og ikke i skala.

Sweco
Telefon +45 72 20 72 07
www.sweco.dk

Ørestads Boulevard 41
DK 2300 København S
Danmark

Sweco Danmark A/S
CVR nr. 48233511
Reg. kontor København S

Dokumentnavn: N5.051.25 - Støjredegørelse - Lokalplanområde 1331-12, Sjølund.docx

1/3



Fremgangsmåde

2025-08-04

Undersøgelsen er foretaget på grundlag af dokumenter modtaget fra Kolding Kommune, herunder godkendelsesdokumenter, støjrapporter, tilsynsrapporter mm.

Endvidere er der for Danish Agro rekvireret en støjregningsmodel fra virksomhedens støjrådgiver, hvori supplerende støjregninger er udarbejdet for det nye lokalplanområde.

Projektnummer: 41014085

Projekt: Støjkortlægning lokalplansområde i Kolding

Danish Agro

Den indledende analyse for Danish Agro tog udgangspunkt i en støjrapport, en Miljømåling – Ekstern støj, udarbejdet af BP Støjmåling. Da støjrapporten ikke har kunnet bidrage med den nødvendige information, og indikerede problemer ved lokalplanområdet, er støjmodellen blevet rekvireret til formålet. Efter modtagelse og gennemgang af støjmodellen er denne benyttet til at beregne støj ved det nye lokalplanområde 1331-12 med følgende forudsætninger og ændringer:

- Det antages at de dele af støjmodellen der ikke kan kontrolleres, er korrekte, og at der ikke forekommer graverende fejl der har indflydelse på det beregnede resultat. Dette omfatter de udførte støjmålinger, kildestyrkeberegninger, driftsforudsætninger mm.
- Der er udført detaljering af de indtegnede absorptionsarealer
- Der er udført detaljering af modellens bygninger
- Der er flyttet enkeltkilder, hvis placering ikke var rigtige iht. fotos
- Der er rettet i kilder, hvis implementering ikke var korrekt jf. vejledningen
- Der er rettet fejl i beregningsopsætningen
- Alle bygninger er regnet med et refleksionstab på 1 dB
- Der er forudsat akustisk blødt (lydabsorberende) terræn på det nye lokalplanområde 1331-12

Endvidere har Danish Agro oplyst, at der er planlagt dæmpning af kilde 6 og 7. Disse er dog af mindre betydning for det nye lokalplanområde, og er derfor ikke ændret.

Beregningsresultater

Med ovenstående beregningsforudsætninger er støjudbredelsen på det nye lokalplanområde beregnet i et net af punkter med indbyrdes afstand på 5 m. Beregningerne er udført for natperioden, hvor støjgrænserne er lavest, og BP Støjmålings støjrapport indikerede problemer.

Beregningsresultaterne vises på støjudbredelseskortet i Bilag A.

Støjudbredelseskortet viser, at støjgrænserne for åben/lav boligbebyggelse kan overholdes på hele lokalplanområdet.

Bilag B - Støjredegørelse

Vilomix

2025-08-04

Blandt dokumenterne fremsendt af Kolding Kommune er en tilsynsrapport for Vilomix, dateret den 29. august 2023, udført af Simon Kruse. Med baggrund i tilsynsrapportens observationer i henhold til støj, samt virksomhedens afstand til det nye lokalplanområde, forventes det, at virksomhedens støjbelastning vil ligge langt under støjgrænsen for åben/lav boligbebyggelse.

Projektnummer: 41014085
Projekt: Støjkortlægning lokalplansområde i Kolding

Konklusion

På baggrund af ovenstående undersøgelser, med de nævnte forudsætninger, kan det konkluderes, at det nye lokalplanområde kan etableres som ønsket, da der ikke forventes overskridelser af støjgrænserne fra de nærliggende virksomheder, Danish Agro og Vilomix.

Forudsætninger
Alle bygninger er regnet med et refleksionstab på 1 dB.

Terrænet på det nye lokalplanområde er forudsat akustisk blødt.

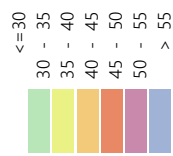
Beregningerne er baseret på BP's støjmodel med følgende ændringer:

- Detaljering af terrænabsorptionsarealer
- Detaljering af bygningsmasser
- Flytning af fejllacerede støjkilder
- Rette støjkilder hvis implementering ikke var korrekt jf. vejledningen
- Rette fejl i beregningsopsætning

Signaturforklaring

- Bygning
- Referencepunkt
- Punktkilde
- Linjekilde
- Areakilde
- Lokalplanområde 1331-12
- Beregningsområde

Støjniveau $L_{A,eq}$
Beregnet 1,5 m over terræn i dB(A)



Stamoplysninger

Kunde: Kolding Kommune
Sag: Danish Agro Sjelund
Sagsnr.: 41014085
Beregning: 1036 - 09-07-2025
Udarbejdet af: Emil Gammelrød - 15-07-2025



Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



Lokalplanområde i Sjølund by 6093 Sjølund

Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



Sweco Danmark A/S
Projekt
Projektnummer
Kunde
Udfærdiget af
Kontrolleret af
Dato
Godkendt af

Vurdering af luft, støvlugt- og lugtforurening
41014085-001
Kolding Kommune
Anna Ejlersen
Marie Ambye-Jensen
15. september 2025
Marie Ambye-Jensen

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



Indhold

1.	Baggrund	3
2.	Metodebeskrivelse	3
3.	Regulering af luft-, støv- og lugtforurening	4
3.1	Luftforurening	4
3.2	Diffust støv	4
3.3	Lugtforurening	4
3.4	Ændring af arealanvendelse og byggehøjder	5
4.	Planforhold	5
5.	Relevante virksomheder	6
5.1	Danish Agro, Silovej 2, 6093 Sjølund	7
5.1.1	Luftforurening inklusive støv	8
5.1.2	Diffuse støvkilder	8
5.1.3	Lugtforurening	8
5.1.4	Spredningsberegninger	8
5.1.5	Receptornet	9
5.1.6	Inputdata	9
5.1.7	Beregningsresultater	10
5.2	Danish Agro, Åstorpvej 31, 6093 Sjølund	11
5.2.1	Luftforening inklusive støv	11
5.2.2	Diffuse støvkilder	12
5.2.3	Lugtforurening	12
5.2.4	Spredningsberegninger	12
5.2.5	Receptornet	12
5.2.6	Inputdata	13
5.2.7	Beregningsresultater	14
5.3	Dansk Vilomix A/S, Åstorpvej 31, 6093 Sjølund	14
5.3.1	Luftforening inklusive støv	15
5.3.2	Diffuse støvkilder	15
5.3.3	Lugtforurening	15
5.3.4	Spredningsberegninger	15
5.3.5	Receptornet	15
5.3.6	Inputdata	16
5.3.7	Beregningsresultater	17
6.	Samlet vurdering og konklusion	18
	Referencer	19
	Bilag	20

1. Baggrund

Kolding Kommune har d. 31. oktober 2023 endeligt vedtaget lokalplan nr. 1331-12, *Ved Sjølund Gade – et haveboligområde*. Med det formål at etablere et nyt haveboligområde med opførelse af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende grønne fælles fri- og opholdsarealer.

I den forbindelse har en beboer uden for planområdet klaget over planvedtagelsen ved Planklagenævnet og fået medhold fra Nævnet.

På baggrund af en vurdering af forløbet op til vedtagelsen af planområdet, har Nævnet fundet *"..at den manglende undersøgelse af, om planområdet er belastet af støj og/eller støv, lugt eller anden luftforurening og dermed omfattet af planlovens §§ 15 a, stk. 1, og 15 b, stk. 1, er en væsentlig retlig mangel, der medfører, at lokalplanen er ugyldig"* (1).

Nævnet lægger vægt på, at følgende tre virksomheder ligger tæt ved planområdet:

- Danish Agro, Silovej 2, 6093 Sjølund
- Danish Agro, Åstrupvej 31, 6093 Sjølund
- Dansk Vilomix A/S, Åstrupvej 31, 6093 Sjølund

og, *"at det ikke kan udelukkes, at lokalplanområdet er belastet med støv og/eller luftforurening, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.*

Nævnet henviser i den forbindelse til, at korn- og foderstofsvirksomheder er klassificeret som miljøklasse 6 i Miljøstyrelsens håndbog om Miljø og Planlægning" (1).

Kolding Kommune ønsker at behandle forslaget igen, hvorfor nærværende notat omhandler en undersøgelse og vurdering af nævnte virksomheders luft-, støv – og lugtforurenende aktiviteter i lokalplanområdet matr.nr. 31k, Sjølund By, Vejstrup samt en samlet vurdering og konklusion heraf. Undersøgelsen gennemføres ved hjælp af spredningsberegninger (OML).

2. Metodebeskrivelse

Vurdering af luft-, støv- og lugtforurening fra virksomheder er baseret på hvilke virksomheder, der befinder sig i nærområdet, og som kan give anledning til eventuelle væsentlige luft-, støv- og lugtemissioner i selve projektområdet.

Ifølge Planklagenævnets afgørelse fra d. 17. september 2024 (1), er det vurderet, at følgende virksomheder er relevante at undersøge nærmere:

- Danish Agro, Silovej 2, 6093 Sjølund
- Danish Agro, Åstrupvej 31, 6093 Sjølund
- Dansk Vilomix A/S, Åstrupvej 31, 6093 Sjølund

Der vil i dette notat udelukkende blive undersøgt og vurderet på, hvilken evt. luft-, støv- og lugtforurening der er i projektområdet forårsaget af aktiviteter fra de nævnte tre virksomheder.

Informationer om virksomhedernes indretning og drift vil blive baseret på akter og data fra miljømyndighederne, eventuelt virksomheden, Miljøstyrelsens Digital MiljøAdministration (DMA) (2), Swecos GIS-redskaber samt øvrige tilgængelige

Sweco

Project Number 41014085-001
Date 15. september 2025

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



informationer og generelt kendskab til branchetyper og luft-, støv- og lugtforurening.

Spredningsberegninger udføres ved brug af programmet OML Multi 7.1.

Beregningerne udføres i højderne 1,5 meter og 4,5 meter svarende til to etager, da dette vurderes at være retvisende for de etager lokalplansforslaget tillader (bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage).

Beregningsresultaterne vurderes i forhold til om gældende lovkrav for luft-, støv- og lugtforurening kan forventes at være overholdt i netop projektområdet.

Det er helt overordnet antaget, at virksomhederne overholder gældende lovkrav.

3. Regulering af luft-, støv- og lugtforurening

3.1 Luftforurening

Luftforurening fra virksomheder reguleres ved emissionsgrænseværdier for koncentrationen i luftafkast, B-værdier for immissionen uden for virksomhedens skelgrænser samt krav til produktionsindretning og evt. kontrol.

B-værdier (bidragsværdier) anvendes til regulering af virksomhedens bidrag til mængden af luftforurenende stoffer uden for virksomhedens skelgrænser. B-værdien er specifik for et pågældende stof og findes i B-værdivejledningen (3).

Virksomhedens samlede maksimale bidrag af et enkelt stof til det eksterne miljø må ikke overstige B-værdien uden for egen skelgrænse. B-værdier skal overholdes alle steder, hvor mennesker kan opholde sig, almindeligvis i 1,5 meters højde, men også ved altaner eller åbne vinduer i etagebygninger.

Emissionsgrænseværdier fastsættes for at begrænse forurenende stoffer i udblæsningsluften efter eventuel rensning. Disse grænseværdier er uafhængige af omgivelserne og ændres ikke selvom der placeres forureningsfølsomme arealer (inkl. bebyggelse) tæt på en eksisterende virksomhed.

3.2 Diffust støv

Støvgener fra diffuse kilder optræder tæt på kilden, typisk inden for en afstand af ca. 500 meter fra kilden, jf. Luftvejledningen (4). Her fremgår det ligeledes, at støvemissioner fra diffuse kilder reguleres alene ved krav til indretning og drift, og altså ikke af emissionsgrænseværdier. Det er nødvendigt at foretage en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

3.3 Lugtforurening

Grænseværdier for lugt angives i LE/m³ (lugtenheder/m³). Grænseværdien for lugt afhænger af arealanvendelsen, således at grænseværdien er lavest for boligområder og højest for områder i det åbne land. Grænseværdierne stammer fra Miljøstyrelsens lugtvejledning (5).

Sweco

Project Number 41014085-001

Date 15. september 2025

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening

Almindeligvis er der i virksomheders miljøgodkendelse vilkår med angivelse af de fastsatte grænseværdier i det enkelte tilfælde, og det er altid disse grænseværdier, der er de gældende.

3.4 Ændring af arealanvendelse og byggehøjder

Hvis der ønskes ændring i arealanvendelse (f.eks. landzone til byzone) og/eller ændring i byggehøjder (f.eks. etablering af tæt-lave boliger), skal følgende tages i betragtning:

- Eksisterende virksomheder i området forbliver reguleret ud fra den tidligere arealanvendelse, herunder byggehøjder.
- Hvis ændringen af arealanvendelsen inkluderer øgede byggehøjder, kan det medføre, at kravene til luftforurening fra eksisterende virksomheder ikke længere kan overholdes, og dermed kan planmæssige krav ikke efterkommes.
- Hvis ændringen af arealanvendelsen ikke indebærer øgede byggehøjder, kan det stadig føre til, at kravene til lugtforurening fra eksisterende virksomheder ikke længere kan overholdes, hvilket også kan påvirke muligheden for at opfylde planmæssige krav.
- Hvis en virksomhed udvider sine aktiviteter og resulterer i yderligere luft/lugtforurening, skal den altid overholde den nuværende lokalplan, uanset ændringer i områdets status.

Øvrige lovkrav til luftforurening fra virksomheder er beskrevet i Luftvejledningen.

4. Planforhold

Lokalplanområdet (i det følgende kaldet projektområdet) er beliggende i Sjølund by vest for Sjølund Gade og omfatter matr.nr. 31k, Sjølund By, Vejstrup.

Den vestlige del af projektområdet ligger i landzone. Den østlige del af matriklen er lokalplanlagt til byzone, jf. gældende lokalplan nr. 3.69 Sjølund By. I forbindelse med ønsket vedtagelse af ny lokalplan, vil hele matriklen overføres til byzone (6).

Ifølge gældende kommuneplanramme (1331-BE1) er projektområdet udlagt til blandet bolig og erhverv.

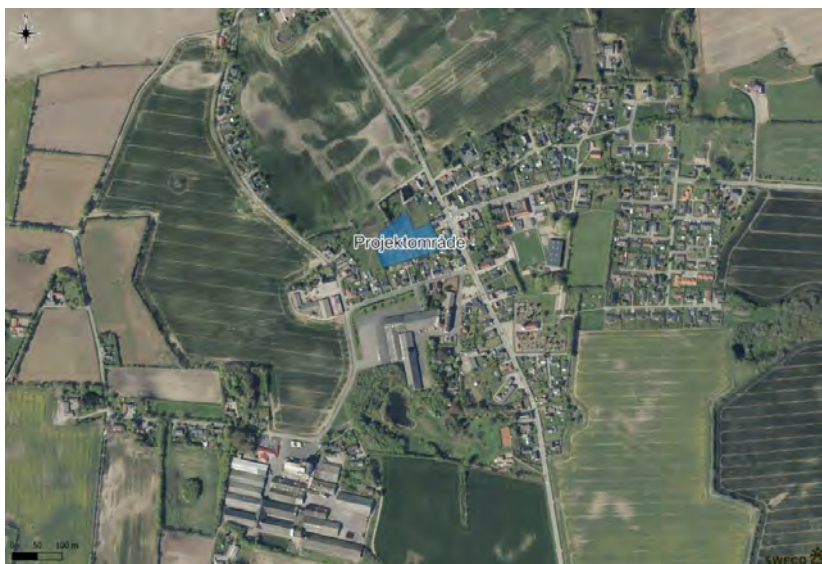
I dag anvendes området til åben-lav boligområde i den østlige del og fremstår som et grønt areal med høje græsser i den vestlige del.

Placering af projektområdet fremgår af Figur 4.1.

Sweco

Project Number 41014085-001
Date 15. september 2025

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



Figur 4.1 – Placering af projektområdet (markeret med blå)

5. Relevante virksomheder

Følgende virksomheder skal undersøges:

- Danish Agro, Silovej 2, 6093 Sjølund
- Danish Agro, Åstrupvej 31, 6093 Sjølund
- Dansk Vilomix A/S, Åstrupvej 31, 6093 Sjølund

Der er indhentet relevante akter hos miljømyndighederne (Kolding Kommune) og virksomhederne.

Ved gennemgang af miljøakterne, luftfotos/GIS-redskaber og offentlige tilgængelige oplysninger, er der foretaget en videre undersøgelse af de virksomhederne.

I det følgende gennemgås aktiviteter samt spredningsberegninger (OML) for de enkelte virksomheder.

Placering af de relevante virksomheder fremgår af Figur 5.1.

Sweco

Project Number 41014085-001
Date 15. september 2025



Figur 5.1: Placering af undersøgte virksomheder (orange prikker) og projektområdet (blå markering).

5.1 Danish Agro, Silovej 2, 6093 Sjølund

Kolding Kommune oplyser i deres svar på høringen, at Danish Agro's afdeling på Silovej 2 er ikke længere omfattet af en miljøgodkendelse, da denne blev ophævet i 2003 af den tidligere Christiansfeld Kommune.

Kolding Kommune oplyser yderligere, at afdelingen beliggende på Silovej 2 ikke længere er godkendelsespligtig, og i stedet er reguleret ud fra brugerbetalingsbekendtgørelsen¹, punkt E 55: *Virksomhed for behandling eller forarbejdning af korn og frø. Virksomhed for foderstofproduktion med en kapacitet på mindre end 6 tons i timen.*

Virksomhedens hovedaktivitet er behandling og forarbejdning af korn ved produktionen af såsæd til landmænd. Virksomheden har oplyst, under besøg d. 21. august 2025, at de producerer ca. 42.000 tons såsæd årligt.

¹ [Brugerbetalingsbekendtgørelsen: BEK nr. 1519 af 29/06/2021, Bekendtgørelse om brugerbetaling for godkendelse m.v. og tilsyn efter lov om miljøbeskyttelse og lov om husdyrbrug og anvendelse af gødning m.v.](#)

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



5.1.1 Luftforurening inklusive støv

Virksomhedens aktiviteter giver anledning til emission af støv.

Ifølge møde med virksomheden d. 21. august 2025, er det oplyst, at Danish Agro har fire aktive afkast på adressen. De fire afkast er tilknyttet aktiviteter fra siloer, renseri, tørring og påslag. Der er posefiltre koblet på udsug til alle afkast, som udskiftes efter behov.

Virksomheden opererer med to driftsmæssige scenarier: sæsondrift og almindelig drift i perioderne hhv. 25/07-01/10 og 02/10-24/07. Under sæsondrift produceres der i tidsrummet kl. 07-22.

I spredningsberegningerne regnes der som udgangspunkt med, at virksomheden er i fuld drift hele året, og alle fire afkast er i gang samtidigt. Det giver anledning til et worst case-scenarie. Resultaterne af disse tolkes skarpt ift. projektområdet.

Afstanden fra virksomhedens skel til projektområdets skelgrænse er ca. 58 m.

5.1.2 Diffuse støvkilder

Virksomheden har, jf. påbud fra Kolding Kommune dateret den 4. oktober 2021, fået påbud om støv- og spildreduktion på adressen. Virksomheden har fået påbud om *"at inddække påslag inden for port."* Ligeledes har virksomheden fået påbud om, at *"pladsen ud for påslag og brovægt, herunder Silovej, skal fejles dagligt i høstperioden. Resten af året skal støv og spild opfejes efter behov, dog mindst 1 gang ugentligt. Opfej skal samles i container."*

Ved besøg på virksomheden d. 21. august 2025 kunne det konstateres, at påslag finder sted i hal med lukkede porte. Virksomheden fremstod desuden fejlet og uden diffust støv på udendørs arealer.

På baggrund af ovenstående er det vurderet, at der ikke vil være væsentlige emissioner af støv fra diffuse kilder i omgivelserne i projektområdet.

5.1.3 Lugtforurening

Virksomhedens aktiviteter giver ikke anledning til lugtforurening.

På baggrund af dette, er det vurderet, ikke at være relevant at foretage lugteemissionsberegninger.

5.1.4 Spredningsberegninger

Spredningsberegningerne udføres ved OML Multi 7.1.

Der er foretages beregninger med udgangspunkt i virksomhedens maksimale tilladelse drift. Emissionerne er da sat til de værdier, der ville være gældende, hvis virksomheden var godkendelsespligtig og dermed omfattet af standardvilkårsbekendtgørelsen². Emissionsgrænseværdien for tørring er 20 mg/N m³ støv, mens de øvrige emissionsgrænseværdier er 10 mg/Nm³.

Terrændata fra dataforsyningen er indtastet i modellen.

² [Standardvilkårsbekendtgørelsen: BEK nr. 2079 af 15/11/2021. Bekendtgørelse om standardvilkår i godkendelse af listevirksomhed](#)

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening

5.1.5 Receptornet

Receptornettet er lagt med beregningscentrum placeret mellem virksomhedens fire aktive afkast.

Receptornettet er lagt således, at hele projektområdet er repræsentativt dækket. Receptoringene er lagt med 25 m afstand, dvs. fra 160 m til 260 m fra beregningscentrum.

Der er foretaget beregninger i receptorhøjderne 1,5 meter og 4,5 meter over terræn, svarende til stueetage og en eventuelt udnyttet tagetage. Receptorhøjderne er dermed retvisende for den ønskede etagebebyggelse jf. lokalplansforslaget.

En skitse af receptornet og beregningscentrum fremgår af Figur 5.2.



Figur 5.2: Receptornet anvendt i OML-beregningerne (hvide cirkler) til undersøgelse af virksomhedens støv-immission i projektområdet. Afkast er angivet med orange prikker og beregningscentrum er angivet med rød prik. Projektområdet er markeret med blå.

5.1.6 Inputdata

Inputdata er baseret på data om temperaturer og luftmængder leveret af virksomheden, mens supplerende data angående afkasthøjder, bygningshøjder og afstande mm. er indsamlet ved hjælp af Swecos GIS-værktøjer.

Virksomheden har to vandrette afkast fra hhv. siloer og renseri. Disse afkast beregnes som værende lodrette, idet man ikke kan angive retningen af vandrette afkast i OML Multi. Det skal dog bemærkes at begge vandrette afkast

Sweco

Project Number 41014085-001
Date 15. september 2025

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



er vendt ind mod virksomhedens egen matrikel. Ved at regne dem som lodrette, vil resultatet blive mere konservativt/overestimeret.

Der er indtastet retningsafhængige bygningsdata, da der er nærliggende bygninger ved alle kilder. Data til dette er indsamlet vha. Swecos GIS-værktøjer.

Inputdata fremgår af Tabel 5.1.

Det skal bemærkes, at nogle steder er afkastshøjden angivet med en lavere eller samme værdi end bygningshøjden. Dette skyldes, at der er mange bygninger (i forskellige højder) omkring de enkelte afkast, og det er vurderet, at disse værdier vil give det mest retvisende resultat.

Tabel 5.1: Inputdata anvendt i spredningsberegninger.

Afkast	Stof	Emission [mg/Nm ³]	Volumenstrøm [m ³ /h]	Temperatur [°C]	DSI [m]	DSO [m]	HS [m]	HB [m]
Afkast 1 (Siloer)	Støv	10	35.000	20	1,5	1,5	7	10
Afkast 2 (Renseri)	Støv	10	45.000	20	0,6	0,6	12	12
Afkast 3 (Tørring)	Støv	20	81.600	35	1,2	1,2	12	9
Afkast 4 (Påslag)	Støv	10	21.000	20	0,6	0,6	11	9

5.1.7 Beregningsresultater

Der er foretaget immissionsberegninger for støv. Der er foretaget beregninger i receptorafstande, der er repræsentative for projektområdet.

OML-beregningsresultater kan tolkes *konservativt*, hvor der kigges 360° rundt om beregningscentrum eller *skarpt*, hvor der kigges i en specifik retning (f.eks. retning hvor projektområde ligger).

Graderne svarer til nord (0°/360°), øst (90°), syd (180°) og vest (270°) på et kompas.

Projektområdet ligger i retningen 330° – 20°.

OML-beregningsudskrifterne er vedlagt som bilag 1, og immissionsværdierne for projektområdet er angivet med gult.

Resultaterne er desuden vist i Tabel 5.2.

Tabellen viser de maksimale beregnede immissionsværdier (4. største 99 % fraktil) i projektområdet ved *skarp* tolkning.

Sweco

Project Number 41014085-001
Date 15. september 2025

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



Tabel 5.2: Maksimale beregnede immissionsværdier for **støv** i projektområdet i højderne 1,5 og 4,5 meter over terræn. Immissionsværdierne er angivet som 4. største 99 % fraktilen. Værdierne er ved skarp tolkning.

	B-værdi	Projektområde				
Afstand [m]	-	160	185	210	235	260
Støv [mg/m³]	0,08	0,059	0,053	0,058	0,041-0,042	0,035-0,037

B-værdien for støv er altså overholdt ved alle undersøgte receptorafstande- og højder i projektområdet.

Baseret på ovenstående vurderes det, at virksomhedens aktiviteter ikke vil give anledning til væsentlige luftforurenende gener i projektområdet.

5.2 Danish Agro, Åstorpvej 31, 6093 Sjølund

Virksomheden har tidligere haft produktion og været godkendelsespligtig (listepunkt E 207). Ligeledes har der været drevet kornanlæg med modtagelse, behandling, oplagring og udlevering af korn, andre planteavlsafgrøder og gødningsprodukter, jf. tidligere miljøgodkendelse dateret den 10. februar 2000. Produktionen har også tidligere omfattet produktion af foderlægemidler til dyr jf. tidligere tillæg fra juni 2000.

Ifølge tilsynsrapport for miljøtilsyn udført af Kolding Kommune den 5. oktober 2020, har der siden april 2018 ikke været foderstofproduktion, men udelukkende tørring og opbevaring af korn.

Kolding Kommune har oplyst, at virksomheden ikke længere er godkendelsespligtig. Virksomheden er derfor nu udelukkende angivet som punkt E 55: *Virksomhed for behandling eller forarbejdning af korn og frø. Virksomhed for foderstofproduktion med en kapacitet på mindre end 6 tons i timen* jf. brugerbetalingsbekendtgørelsen.

Afstand fra virksomhedens skel til projektområdets skelgrænse er ca. 350 m.

5.2.1 Luftforening inklusive støv

Kolding Kommune har d. 28. august 2023 ført miljøtilsyn med virksomheden Dansk Vilomix A/S, som lejer sig ind i lokalerne ved Danish Agro på adressen Åstorpvej. Af tilsynsnotatet fremgår: *"Alt udsug går til det store afkast på ejendommen, som også bruges af Danish Agro"*.

På møde med Danish Agro d. 21. august 2025, er det oplyst, at virksomheden ikke længere benytter det store fælles afkast. Virksomheden oplyser, at der udelukkende forekommer støvemission fra tre afkast på den sydlige del af grunden i forbindelse med korntørring. Det er ligeledes oplyst, at korntørring kun foregår i høstperioden efter behov og i eksisterende anlæg fra tidligere foderproduktionen.

Sweco

Project Number 41014085-001
Date 15. september 2025

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



Med udgangspunkt i ovenstående foretages spredningsberegninger for støvemissioner fra virksomhedens drift.

5.2.2 Diffuse støvkilder

Ifølge tilsynsnotatet fra tilsyn udført den. 5. oktober 2020 af Kolding Kommune: *"Der var brændposer i de 3 riste ud for kornlageret/påslaget. Der var pænt fejlet."*

På baggrund af ovenstående er det vurderet, at der ikke vil være væsentlige emissioner af støv fra diffuse kilder i omgivelserne i projektområdet.

5.2.3 Lugtforurening

Virksomhedens hovedaktivitet har som nævnt tidligere været foderstofproduktion, herunder også produktion af foderlægemidler til dyr. Det fremgår af tidligere miljøgodkendelse (februar 2000), at *"Udsendelse af lugtstoffer fra virksomheden skyldes råvarer anvendt i foderstofproduktionen. Især fedt- og olieholdige råvarer og aromastoffer indeholder lugtstoffer, der kan frigives ved produktionen ved opvarmning. Luftstoffernes udsendelse sker hovedsageligt med kølernes luft med indhold af varme og vanddamp fra pilleteringsprocessen."*

Det fremgår ligeledes af tidligere miljøgodkendelse, at *"Indenfor de sidste 5 år har der ikke været klager over lugt"*.

Siden april 2018 har der ikke været produktion på adressen, men kun opbevaring og periodisk korntørring.

På baggrund af ovenstående er det vurderet, ikke at være relevant at foretage lugtemissionsberegninger.

5.2.4 Spredningsberegninger

Der er foretaget beregninger med udgangspunkt i virksomhedernes maksimale mulige drift, hvor der tages udgangspunkt i de maksimale tilladte emissioner for støv med en emissionsgrænseværdi på 20 mg/Nm³.

Terrændata fra dataforsyningen er indtastet i modellen.

5.2.5 Receptornet

Receptornettet er lagt med beregningscentrum placeret i det midterste af de tre afkast.

Receptornettet er lagt således, at hele projektområdet er repræsentativt dækket. Receptorringerne er lagt med 25 m afstand, dvs. fra 560 m til 685 m fra beregningscentrum.

En skitse af receptornet og beregningscentrum fremgår af Figur 5.3.

Der er foretaget beregninger i receptorhøjderne 1,5 og 4,5 meter over terræn, svarende til stueetage og en eventuelt udnyttet tagetage. Receptorhøjderne er dermed retvisende for den ønskede etagebebyggelse jf. lokalplansforslaget.



Figur 5.3: Receptornet anvendt i OML-beregningerne (hvide streger). Beregningscentrum svarende til det midterste afkast for Danish Agro er angivet med orange prik. Projektområdet er markeret med blåt.

5.2.6 Inputdata

Virksomhedens konkrete aktivitetsniveau og emissioner kendes ikke. Dog oplyser virksomheden, at tørring foregår i høstperioden ved behov. Der foreligger ikke oplysninger om alle tre afkast kører samtidig. Derfor tages udgangspunkt i et worst case scenarie i OML-beregningerne. Her antages det, at alle tre afkast kører samtidig hele året rundt.

Anvendte afstande samt bygning- og afkasthøjder er hentet ved hjælp af Swecos GIS-værktøjer.

Data om temperatur og volumenstrøm er taget fra de oplyste værdier i forbindelse med vurderingen af luftforurening fra Danish Agro på Silovej 2.

Inputdata anvendt i OML-beregningerne fremgår af Tabel 5.3.

Tabel 5.3: Inputdata anvendt i OML-beregninger

Afkast	Stof	Emission [mg/Nm ³]	Volumenstrøm [m ³ /h]	Temperatur [°C]	DSI [m]	DSO [m]	HS [m]	HB [m]
Afkast 1 (tørring)	Støv	20	81.600	35	1,0	1,0	18,0	11,5
Afkast 2 (tørring)	Støv	20	81.600	35	1,0	1,0	18,0	11,5
Afkast 3 (tørring)	Støv	20	81.600	35	1,0	1,0	18,0	11,5

Sweco

Project Number 41014085-001
Date 15. september 2025

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



5.2.7 Beregningsresultater

Der er foretaget immissionsberegninger for støv.

OML-beregningsresultater kan tolkes *konservativt*, hvor der kigges 360° rundt om beregningscentrum eller *skarpt*, hvor der kigges i en specifik retning (f.eks. retning hvor projektområde ligger).

Graderne svarer til nord (0°/360°), øst (90°), syd (180°) og vest (270°) på et kompas.

OML-beregningsudskrifterne er vedlagt som bilag 2. Resultaterne er desuden vist i Tabel 5.4.

Tabellen viser de maksimale beregnede immissionsværdier (4. største 99 % fraktil) i projektområdet ved en *konservativ* tolkning.

Resultaterne er angivet for de undersøgte receptorhøjder. B-værdien er desuden angivet.

Tabel 5.4: Maksimale beregnede immissionsværdier for **støv** i projektområdet i højderne 1,5 og 4,5 meter over terræn. Immissionsværdierne er angivet som 4. største 99 % fraktilen. Værdierne er ved konservativ tolkning.

	B-værdi	Projektområde					
Afstand [m]	-	560	585	610	635	660	685
Støv [mg/m³]	0,08	0,029	0,027	0,026	0,025	0,024	0,022

Det ses, at B-værdien for støv er overholdt ved alle de undersøgte receptorafstande og -højder i projektområdet.

Baseret på ovenstående vurderes det, at virksomhedens aktiviteter ikke vil give anledning til væsentlige luftforurenende gener i projektområdet.

5.3 Dansk Vilomix A/S, Åstorpvej 31, 6093 Sjølund

Dansk Vilomix A/S indkøber råvarer som vitaminer og mineralprodukter, der blandes og efterfølgende opsækkes. Blandingen er en pulverblanding. Virksomheden laver ikke piller.

Virksomhedens aktiviteter er omfattet af godkendelsesbekendtgørelsens listepunkt D 201: *Virksomheder, der ved fysiske processer fremstiller eller har oplag af organiske eller uorganiske kemiske stoffer, produkter eller mellemprodukter, herunder enzymer, hvor fremstillingen kan give anledning til væsentlig forurening.*

Virksomhedens indretning og drift er reguleret af miljøgodkendelse dateret den 11. november 2014.

Dansk Vilomix A/S er en selvstændig virksomhed, som lejer sig ind hos Danish Agro på adressen.

Ifølge tilsynsrapport for tilsyn dateret den 28. august 2023 har virksomheden en produktionskapacitet på ca. 120-130 tons tilsætning til foderblandinger i døgnnet.

Sweco

Project Number 41014085-001
Date 15. september 2025

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



Der anvendes ikke korn eller foderstof i produktionen, hvorfor det, jf. gældende miljøgodkendelse, er vurderet, at virksomhedens aktiviteter ikke er omfattet af listepunkt for foderstofproduktion.

Afstand fra virksomhedens skel til projektområdets skelgrænse er ca. 350 m.

5.3.1 Luftforening inklusive støv

Virksomhedens aktiviteter giver anledning til emission af støv.

Ifølge tilsynsrapport for tilsyn dateret den 28. august 2023, ledes alt udsug fra produktionen til det store afkast (skorsten) på matriklen. Der er filtre på alt udsug, som periodisk serviceres af godkendt virksomhed.

Det store afkast har en højde på 60 m over terræn.

Ifølge gældende miljøgodkendelse er der stillet leverandørgaranti på filtrene med garanti om en maksimal støvemission på 20 mg/m³ og ved normal drift en værdi på 3-10 mg/m³.

5.3.2 Diffuse støvkilder

Virksomhedens emissioner af støv fra diffuse støvkilder er reguleret af krav til indretning og drift angivet i virksomhedens miljøgodkendelse.

Ifølge miljøgodkendelse: *"Kolding Kommune vurderer med udgangspunkt i placeringen af virksomheden, indretning og drift af produktionen og de beskyttelsesforanstaltninger, der vil blive etableret, at virksomheden kan drives uden at give anledning til forurening eller gener af betydning".*

På baggrund af ovenstående er det vurderet, at der ikke vil være væsentligt emissioner af støv fra diffuse kilder.

5.3.3 Lugtforurening

Ifølge miljøgodkendelsen, har Kolding Kommune vurderet *"at virksomheden ikke vil medføre lugt og støvgener uden for egen ejendom"*.

På baggrund af dette er det vurderet ikke at være relevant at foretage lugtemissionsberegninger.

5.3.4 Spredningsberegninger

Der er foretaget beregninger med udgangspunkt i virksomhedernes fremtidige drift, hvor der tages udgangspunkt i den maksimale tilladte emission for støv, jf. virksomhedens gældende miljøgodkendelse.

Terrændata fra dataforsyningen er indtastet i modellen.

5.3.5 Receptornet

Receptornettet er lagt med beregningscentrum placeret ved det store afkast.

Receptornettet er lagt således, at hele projektområdet er repræsentativt dækket. Receptorringerne er lagt med 25 m afstand, dvs. fra 415 m til 540 m fra beregningscentrum.

En skitse af receptornet og beregningscentrum fremgår af Figur 5.4.

Sweco

Project Number 41014085-001
Date 15. september 2025

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



Der er foretaget beregninger i receptorhøjderne 1,5 og 4,5 meter over terræn, svarende til stueetage og en eventuelt udnyttet tagetage. Receptorhøjderne er dermed retvisende for den ønskede etagebebyggelse jf. lokalplansforslaget.



Figur 5.4: Receptornet anvendt i OML-beregningerne (hvide streger). Beregningscentrum svarende til det store afkast for Dansk Vilomix A/S er angivet med orange prik. Projektområdet er markeret med blå.

5.3.6 Inputdata

Virksomhedens konkrete aktivitetsniveau og emissioner kendes ikke. Hvor det har været muligt, er data til beregningerne baseret på oplysninger, der fremgår af virksomhedens miljøgodkendelse fra 2014.

Anvendte afstande samt bygningshøjde er hentet ved hjælp af Swecos GIS-værktøjer. Dimensioner på det store afkast er baseret på fremsendte dokumenter af Kolding Kommune.

Data om temperatur og volumenstrøm er fastsat fra erfaring og branchekendskab.

Inputdata anvendt i OML-beregningerne fremgår af Tabel 5.5.

Tabel 5.5: Inputdata anvendt i OML-beregninger

Afkast	Stof	Emission [mg/Nm ³]	Volumenstrøm [m ³ /h]	Temperatur [°C]	DSI [m]	DSO [m]	HS [m]	HB [m]
Det store afkast	Støv	20	12.200	35	1,7	2,5	60	30

Sweco

Project Number 41014085-001
Date 15. september 2025

5.3.7 Beregningsresultater

Der er foretaget immissionsberegninger for støv.

OML-beregningsresultater kan tolkes *konservativt*, hvor der kigges 360° rundt om beregningscentrum eller *skarpt*, hvor der kigges i en specifik retning (f.eks. retning hvor projektområde ligger).

Graderne svarer til nord (0°/360°), øst (90°), syd (180°) og vest (270°) på et kompas.

OML-beregningsudskrifterne er vedlagt som bilag 3. Resultaterne er desuden vist i Tabel 5.6.

Tabellen viser de maksimale beregnede immissionsværdier (4. største 99 % fraktil) i projektområdet ved en *konservativ* tolkning.

Resultaterne er angivet for de undersøgte receptorhøjder. B-værdien er desuden angivet.

Tabel 5.6: Maksimale beregnede immissionsværdier for **støv** i projektområdet i højderne 1,5 og 4,5 meter over terræn. Immissionsværdierne er angivet som 4. største 99 % fraktilen. Værdierne er ved konservativ tolkning.

	B-værdi	Projektområde					
Afstand [m]	-	415	440	465	490	515	540
Støv [mg/m³]	0,08	0,005	0,005	0,005	0,004	0,004	0,004

Det ses, at B-værdierne for det luftforurenende stof støv er overholdt med god margen ved alle de undersøgte receptorafstande og -højder i projektområdet.

Baseret på ovenstående vurderes det, at virksomhedens aktiviteter ikke vil give anledning til væsentlige luftforurenende emissioner i projektområdet i de undersøgte receptorafstande- og højder.



6. Samlet vurdering og konklusion

I dette notat er der undersøgt en række virksomheder, der har aktiviteter, der kan give anledning til eventuelle væsentlige luft-, støv- og lugtforurening i projektområdet (lokalplansområdet) beliggende i Sjølund by vest for Sjølund Gade, og omfatter matr.nr. 31k, Sjølund By, Vejstrup.

I forbindelse med at Kolding Kommune d. 31. oktober 2023 endelig vedtog lokalplan nr. 1331-12, *Ved Sjølund Gade – et haveboligområde*, har en beboer uden for planområdet klaget over planvedtagelsen ved Planklagenævnet. Beboeren har fået medhold fra Nævnet.

Nævnet har vurderet, at følgende tre virksomheder, der ligger tæt på projektområdet, er relevante at undersøge og vurdere luft-, støv- og lugtemissioner fra:

- Danish Agro, Silovej 2, 6093 Sjølund
- Danish Agro, Åstorpvej 31, 6093 Sjølund
- Dansk Vilomix A/S, Åstorpvej 31, 6093 Sjølund

Der er foretaget spredningsberegninger ved OML Multi 7.1. Beregningerne er foretaget således, at hele projektområdet er dækket. For at undersøge de bebyggelsesetager lokalplansforslaget lægger op til, er der foretaget beregninger i højderne 1,5 og 4,5 meter svarende til stueetage med udnyttet tagetage.

For Danish Agro beliggende på Silovej 2, er der foretaget spredningsberegninger af virksomhedens emissioner af støv. Beregningsresultaterne viser overholdelse af gældende lovkrav for alle undersøgte afstande og højder steder i projektområdet.

For de to virksomheder beliggende på Åstorpvej (Danish Agro og Dansk Vilomix A/S), er der foretaget tilsvarende spredningsberegninger af virksomhedernes emissioner af støv. Beregningsresultaterne viser overholdelse af gældende lovkrav i de undersøgte afstande og højder i projektområdet.

Virksomhedernes aktiviteter vil altså ikke give anledning til en væsentlig luftforurening i projektområdet.

For alle tre virksomheder gælder det, at der ikke vil være væsentlige emissioner af støv fra diffuse kilder i projektområdet.

Ligeledes giver de tre virksomheders aktiviteter ikke anledning til lugtforurening i projektområdet.

Samlet er det vurderet, at de tre virksomheder ikke giver anledning til væsentlig luft-, støv- og lugtforurening i projektområdet.

Referencer

1. **Planklagenævnet.** *Afgørelse i klagesag om Kolding Kommunes endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1331-12, Ved Sjølund Gade - et haveboligområde.* s.l. : Nævnenes Hus, 2024.
2. **Digital MiljøAdministration, Miljøstyrelsen.** <http://dma.mst.dk/>. [Online]
3. **Miljøstyrelsen.** *Vejledning nr. 72, "Vejledning om B-værdier".* 2024.
4. **Miljøstyrelsen.** *Vejledning nr. 71, "Luftvejledningen. Begrænsning af luftforurening fra virksomheder. REVIDERET".* 2024.
5. **Miljøstyrelsen .** *Vejledning nr. 4, "Lugtvejledningen. Begrænsning af lugtgener fra virksomheder".* 1985.
6. **Kolding Kommune.** *Lokalplan 1331-12 ved Sjølund Gade - et haveboligområde, offentliggjort den 03. november 2023.* s.l. : Kolding Kommune, By- og Udviklingsforvaltningen, 2023.

Bilag C - Vurdering af luft, støv- og lugtforurening



Bilag

- BILAG 1: Beregningsudskrifter (OML) - Danish Agro, Silovej 2
- BILAG 2: Beregningsudskrifter (OML) – Danish Agro, Åstorpvej 31
- BILAG 3: Beregningsudskrifter (OML) – Dansk Vilomix A/S

Sweco

Project Number 41014085-001
Date 15. september 2025

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 begrundes lokalplanens bestemmelser og beskriver planens forudsætninger.
- Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i byrådet.
- Matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse. Lokalplankort vil ofte være flere kortbilag.
- Eventuel illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er kun juridisk bindende i det omfang, bestemmelserne henviser til den.

Hvornår skal der laves en lokalplan?

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

05. marts 2026 - Sagsnr. 26/2807 - Løbenr. 34290/26

Endelig vedtagelse af lokalplan

Plan- og Teknikudvalget vedtog den 03. marts 2026 følgende planforslag endeligt:

- Lokalplan 1331-13 Ved Sjølund Gade – et haveboligområde.

Fra den 05. marts 2026 kan den endeligt vedtagne plan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Du kan se referatet fra den politiske behandling ved at følge dette link:

<https://udvalg.kolding.dk/?request.kriterie.udvalgId=cf8d0cf9-5040-46be-ab30-859cf8b01ff6> vælg 'Referat 03. marts 2026'.

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

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til det fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på jakre@kolding.dk eller 30 47 37 59.

Venlig hilsen

Jakob Revsbeck
Byplanlægger - arkitekt maa

Bilag

Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af Lokalplan 1331-13 Ved Sjølund Gade – et haveboligområde

Kort beskrivelse af planen



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Plan- og Teknikudvalget har den 03. marts 2026 vedtaget Lokalplan 1331-13 Ved Sjølund Gade – et haveboligområde.

Offentliggørelse af planen sker i henhold til planlovens §§ 30-31.

Planområdet ligger den nordlige del af Sjølund by.

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre et nyt haveboligområde med tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende grønne fælles opholdsarealer.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 18. december 2026, på følgende punkter

- det er indarbejdet, at der skal etableres fast hegn langs skel til naboejendommen Åstorpvej 10a.
- den forklarende tekst vedr. tilladelse til vejanlæg er uddybet.

Endvidere er der foretaget mindre redaktionelle tilretninger.

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

Retsvirkninger

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

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planen.

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

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

Hvem kan klage?

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

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

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

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 02. april 2026, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven.

Hvad koster det at klage?

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

Søgsmålsfrist:

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