

# **Kommuneplantillæg 23 til Kommuneplan 2021-2033**

Vedttaget den 19. december 2023

# Indholdsfortegnelse

## Indledning

Områdets beliggenhed	3
Kommuneplantillæggets baggrund og formål	3
Kommuneplantillæggets indhold	4
International naturbeskyttelse	4
Miljøvurdering	5

## Ændringer i kommuneplanen

Rammebestemmelser	6
Rammekort	8
Arealudlæg i forbindelse med retningslinje for lokalcenter	9
Arealudpegning i forbindelse med retningslinje for områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper	10

## Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	11
Forslag til supplerende offentlig høring	11
Endelig vedtagelse	11

## Bilag A

Detailhandelsredegørelse	12
--------------------------	----

# Indledning

## Områdets beliggenhed

Dette tillæg omfatter rammeområde 1114.E1 og 1114.C1 i område 11 - Lunderskov, som er beliggende ved Reinholdts Bakke.

Planområdet har et samlet areal på ca. 1 ha. Området ligger i den nordlige del af Lunderskov på hjørnet af Reinholdts Bakke og Kongsbjerg.

## Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Baggrunden for, og formålet med at igangsætte arbejdet med et nyt plangrundlag, er, at projektudvikler (Rema Etablering A/S) har anmodet om, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for udvidelse af det eksisterende lokalcenter ved Kongsbjerg, således at det bliver muligt at lokalplanlægge for en ny dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> ved Reinholdts Bakke 62-64, Lunderskov.

Luftfoto med afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget.



Derudover ønskes mulighed for en ubemandet tankstation i området, på samme sted som den hidtidige tankstation i området.

For at muliggøre en nutidig dagligvarebutik med mulighed for varelevering på forskudte tidspunkter, ændres den specifikke anvendelse fra miljøklasse 1-3, til miljøklasse 1-4.

Sideløbende med nærværende kommuneplantillæg udarbejdes der lokalplan.

## Kommuneplantillæggets indhold

Med tillægget gives der mulighed for at arealafgrænsningen udvides for rammeområde 1114.C1, og arealafgrænsningen reduceres tilsvarende for rammeområde 1114.E1.

En lille del af det hidtidige lokalcenter i den nordligste del, ligger inden for matr. nr. 131b Nagbøl By, Skanderup. Dette område er ca. 162 m<sup>2</sup> stort og danner en klar grænse langs med det nuværende matrikelskel mellem matr. nr. 11 æ og 131b.

Kommuneplantillægget giver anledning til følgende ændringer i områdets anvendelse/områdeafgrænsning/specifikke anvendelsesbestemmelser:

- Kommuneplantillæg 23 justerer afgrænsningen mellem de to rammeområder 1114.E1 og 1114.C1, samt
- muliggør at der indenfor lokalcenter kan etablering virksomheder med miljøklasse 1-4.

## Kommuneplanens hovedstruktur

Den samlede arealramme i kommuneplanens hovedstruktur, for Kongsbjerg, rammeområde 1114.C1, har hidtil været 1.000 m<sup>2</sup>, og skal med dette kommuneplantillæg ændres til 2.000 m<sup>2</sup>. Udbygningsrammen skal dermed ændres fra 250 til 1250 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse til dagligvarer fastsættes til 1.200 m<sup>2</sup>. Lokalcenteret udvides, og området udlagt til pladskrævende varegrupper reduceres tilsvarende.

Den samlede arealramme for pladskrævende varegrupper, er ved Kongsbjerg 5.000 m<sup>2</sup>, og forventes ikke at blive påvirket af, at afgrænsningen for Kongsbjerg (Område 11) reduceres med et areal svarende til det ny lokalplanområde, i det at det ny lokalplanområde kun udgør en mindre del af området ved Kongsbjerg.

Der er udarbejdet en detailhandelsredegørelse, som opfylder planlovens og Vejledning om detailhandelsplanlægnings redegørelseskrav ved nævnte ændringer af lokalcentret. Se bilag A til kommuneplantillægget.

## International naturbeskyttelse

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

Nærmeste Natura 2000-område er "Svanemosen", som ligger 8,5 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at kommuneplantillægget ikke vil have en negativ indflydelse på natura 2000-området.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter inden for området. På grund af arealets hidtidige anvendelse som erhvervsområde vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter. Derfor vurderes det at planlægningen ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det kan dog ikke udelukkes, at bilag IV-arter med tiden kan indfinde sig i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af aktiviteter, som nybyggeri o.a., laves en konkret vurdering af, om projektet eller aktiviteten kan påvirke bilag IV-arter.

Der er ikke registreret forekomst af flagermus i eller i områderne ved lokalplanområdet. vurderes det umiddelbart ikke at være et oplagt (egnet) yngle- og rasteområde for flagermus.

I området ved lokalplanområdet er der en del beplantning, og træerne kan potentielt være fourageringsområder for flagermus. Det skal ved realisering af lokalplanen sikres, at der som følge af planlægningen ikke bliver fældet eller beskåret løvtræer med hulheder, der vurderes at være potentielt yngle- eller rastehabitats for flagermus.

Området skal besigtiges inden (nedrivnings)-arbejdet sættes i gang for at vurdere om der er forekomster af flagermus eller om der er potentielle yngle- eller rasteområder for flagermus i de bygninger, der skal nedrives eller i de få træer, der skal fældes.

Hvis besigtigelsen mod forventning viser, at forekomsten af potentielle yngle- og rasteområder for flagermus ikke kan udelukkes, skal det sikres, at nedrivningen af bygningerne og fældningen af træerne sker under hensyntagen til eventuelle forekomster af flagermus.

Der skal tages hensyn f.eks. ved en forudgående udslusning af flagermus eller andre tiltag i samarbejde med den lokale vildtkonsulent. Nedrivningen af bygningerne og fældningen/ beskæringen af træerne skal desuden foretages uden for flagermusenes yngle- eller dvaleperioder.

Det er ikke muligt at have bestemmelser i lokalplanen om varetagelse af hensynet til flagermus. Hensynet til evt. flagermus vil derfor indgå som en del af overvågningsprogrammet.

Kommunen vurderer på den baggrund, at såfremt ovenstående forhold sikres, vil potentielle påvirkninger af flagermus undgås, ligesom ingen raste- eller ynglelokaliteter for flagermus vil blive påvirket negativt ved realisering af planlægningen.

Planlægningen vurderes samlet set ikke at have væsentlig negativ påvirkning på bestande af flagermus, ligesom det vurderes, at planlægningen ikke vil medføre negative påvirkninger af den økologiske funktionalitet af yngle- og rastehabitats for flagermus.

## Miljøvurdering

Planerne er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Konklusionen var at der skulle udarbejdes en miljørapport.

Kommuneplantillægget ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planlægningens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet.

Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til kommuneplantillægget.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget offentliggøres den sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensynene er integreret i planen og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet, er taget i betragtning, og hvordan de væsentlige indvirkninger på miljøet vil blive overvåget.



# Ændringer i kommuneplanen

## Rammebestemmelser

### De specifikke rammebestemmelser før/efter kommuneplantillægget:

Kommuneplantillæg nr. 23 ændrer ikke rammebestemmelserne, men kun afgrænsningen af rammeområde 1114.E1.

<b>Enkeltområde</b>	<b>1114-E1</b>
<b>Navn</b>	<b>KONGSBJERG - REINHOLDTS BAKKE</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Erhvervsområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Kontor og serviceerhverv, lettere industri og butikker med særligt pladskrævende varegrupper  Miljøklasse 1-4
<b>Begyggelsesprocent</b>	50
<b>Max etager</b>	-
<b>Max bygningshøjde</b>	10 meter
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen).  Beplantningsbælte med Koldingvej skal bevares i en bredde af 40 meter.  Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

**De specifikke rammebestemmelser før kommuneplantillægget:**

Kommuneplantillæg nr. 23 ændres afgrænsningen af rammeområde 1114.C1, samt miljøklassen i den specifikke anvendelse.

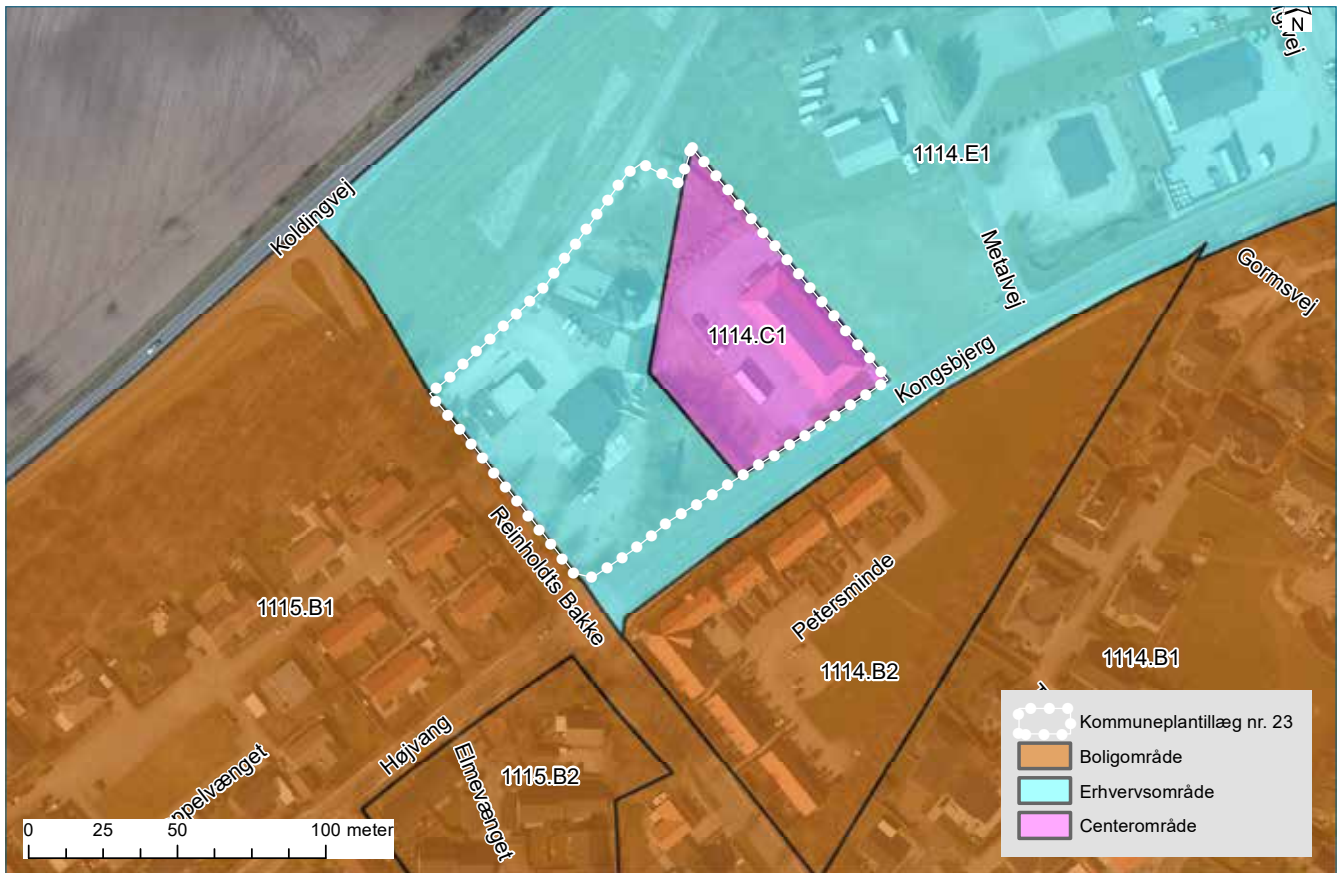
<b>Enkeltområde</b>	<b>1114-C1</b>
<b>Navn</b>	<b>KONGSBJERG - REINHOLDTS BAKKE</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Centerområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Lokalcenter Miljøklasse 1-3
<b>Bebyggelsesprocent</b>	50
<b>Max etager</b>	1,5 etager
<b>Max bygningshøjde</b>	8,5 meter
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)  Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

**De specifikke rammebestemmelser efter kommuneplantillægget:**

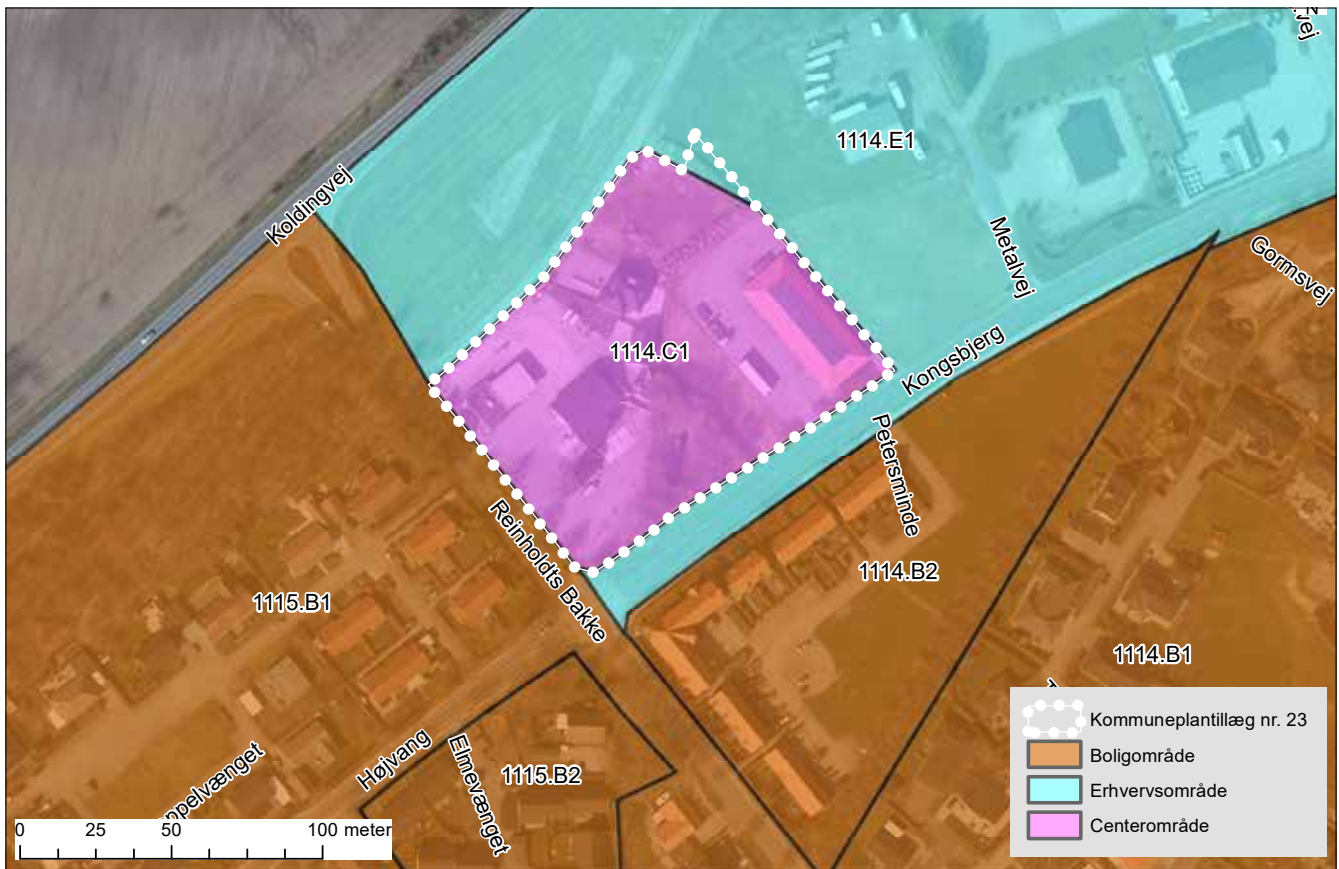
<b>Enkeltområde</b>	<b>1114-C1</b>
<b>Navn</b>	<b>KONGSBJERG - REINHOLDTS BAKKE</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Centerområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Lokalcenter Miljøklasse 1-4
<b>Bebyggelsesprocent</b>	50
<b>Max etager</b>	1,5 etager
<b>Max bygningshøjde</b>	8,5 meter
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)  Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

## Rammekort

### Rammekort før kommuneplantillægget:



### Rammekort efter kommuneplantillægget:





## Arealudlæg i forbindelse med retningslinje for lokalcenter

Afgrænsning af lokalcenter ved Kongsbjerg før kommuneplantillægget:



Afgrænsning af lokalcenter ved Kongsbjerg efter kommuneplantillægget:





## Arealudpegning i forbindelse med retningslinje for områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper

Afgrænsning af lokalcenter ved Kongsbjerg før kommuneplantillægget:



Afgrænsning af lokalcenter ved Kongsbjerg efter kommuneplantillægget:



# Vedtagelsespåtegning

## Forslag til offentlig høring

Kommuneplantillægget er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 25. april 2023.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 10. maj 2023.

## Forslag til supplerende offentlig høring

By- og Udviklingsforvaltningerne besluttede den 13. september 2023, at sende forslag til kommuneplantillæg 23 i 8 ugers supplerende høring, i overensstemmelse med delegation af beslutningskompetencen for vedtagelse af lokalplaner som vedtaget af Kolding Byråd den 1. marts 2022.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 13. september 2023.

## Endelig vedtagelse

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 19. december 2023.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 10. januar 2024.

# Bilag A

## Detailhandelsredegørelse



REMA ETABLERING

# UDVIDELSE AF LOKALCENTER I LUNDERSKOV

DETAILHANDELSREDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S  
Parallelvej 2  
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.

A241511

DOKUMENTNR.

A241511-002

VERSION

5.0

UDGIVELSESDATO

15.08.2028

BESKRIVELSE

Detailhandelsredegørelse

UDARBEJDET

MRRR

KONTROLLERET

FRSR/KRBR

GODKENDT

MRRR



## INDHOLD

1	Baggrund og formål	3
2	Datagrundlag	3
3	Redegørelseskrav	4
4	Sammenhæng med kommuneplan	5
5	Eksisterende dagligvarehandel og lokalopland	7
6	Forbrugsgrundlag og arealbehov	8
7	Tilgængelighed	14

## 1 Baggrund og formål

Rema Etablering ønsker mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> på Reinholdts Bakke 62 mellem Koldingvej og Kongsbjerg i Lunderskov. Projektområdet er i den gældende planlægning udlagt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper og muliggør ikke etablering af en dagligvarebutik.

Lokalplanlægning for projektet forudsætter et kommuneplantillæg, der udvider den geografiske afgrænsning af lokalcentret "Kongsbjerg" og rammeområdet til centerformål, 1114.C1, der i dag omfatter den til projektområdet tilstødende matr.nr. 13kn og dele af 11æ og 13lb. Indtil 2017 var der en dagligvarebutik i form af Kiwi i det gældende lokalcenter.

Arealrammen og den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik i lokalcentret er 1.000 m<sup>2</sup>. Med ændringen af planlovens detailhandelsbestemmelser kan der ikke længere fradrages personalefaciliteter fra bruttoetagearealet af en dagligvarebutik i et lokalcenter. Jævnfør § 5 q, stk. 2 er det maksimalt mulige bruttoetageareal af en dagligvarebutik i et lokalcenter 1.200 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter. Et lokalcenter kan jf. § 5 p, stk. 2 have en arealramme på op til 3.000 m<sup>2</sup>. Arealrammen skal dog afstemmes med kundegrundlaget i lokaloplandet.

Lokalplanlægning for dagligvarebutikken forudsætter, at arealrammen til dagligvarebutiksareal øges hhv. fra 1.000 m<sup>2</sup> til 2.000 m<sup>2</sup>, og at den maksimale størrelse pr. dagligvarebutik øges fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup>.

Det gældende lokalcenter muliggør 1.000 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutiksareal og udvalgsvarebutikker på op til 500 m<sup>2</sup> pr. butik, hvilket kan fastholdes.

Rema Etablering har bedt COWI om at opfylde planlovens og Vejledning om detailhandelsplanlægningens redegørelseskrav ved nævnte ændringer af lokalcentret. Denne detailhandelsredegørelse kan anvendes som bidrag og bilag til et tillæg til kommuneplanen.

## 2 Datagrundlag

I udarbejdelsen af notatet er der taget udgangspunkt i følgende datagrundlag:

- > Bebyggelsesplan for projektområdet, Dansk Butikstjeneste, 19.11.2021
- > Detailhandelsanalyse for Kolding Kommune, 2015, COWI
- > Kortlægning af detailhandel i lokaloplandet, 2022, COWI
- > Befolkningsprognose 2023 for Kolding Kommune, COWI
- > Data om omsætning, forbrug og indkomst, DST.
- > Data om nethandlen, DE og COWI.

Omsætnings- og forbrugstal er anført i 2022-priser og inkl. moms medmindre andet er angivet. I beregningen af forbrug er nethandlen trukket ud af forbruget, medmindre andet er angivet.

Siden udarbejdelsen af forrige version af notatet er der sket ændringer i rammebetingelserne, og notatet er opdateret på baggrund af seneste befolkningsprognose for Kolding Kommune og bl.a. seneste tal for privatforbrug og nethandel.

### 3 Redegørelseskrav

Planlægningen for et lokalcenter er omfattet af krav om redegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 4, der har følgende hovedindhold:

- 1 Vurdering af omfanget af den eksisterende detailhandel.
- 2 Vurdering af behovet for yderligere detailhandel.
- 3 Vurdering af sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen.
- 4 Oplysning om sammenhængen med målene for den kommunale hovedstruktur.
- 5 Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter.

Redegørelsen skal desuden leve op til kravene i Vejledning om detailhandelsplanlægning.

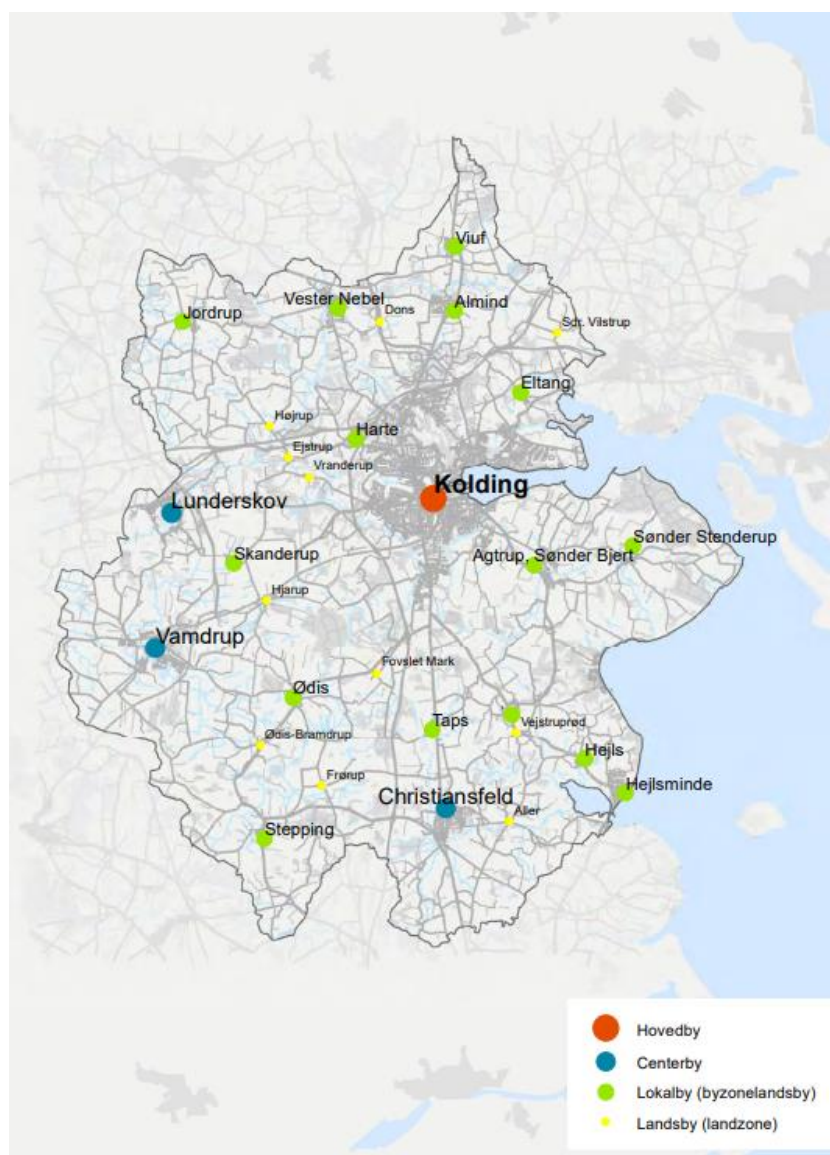
## 4 Sammenhæng med kommuneplan

I det følgende beskrives sammenhængen mellem planlægningen for en udvidelse af lokalcentret og hhv. hovedstruktur og mål for detailhandlen i Kommuneplan 2021-2033 for Kolding Kommune.

### 4.1 Sammenhæng med hovedstruktur

Bymønstret i Kolding Kommune fremgår af figur 4-1. Bymønstret viser byernes rollefordeling. Byerne er inddelt i et hierarki, som er baseret på byernes størrelser, funktioner og forudsætninger samt den rolle, de skal udfylde til gavn for den samlede kommune.

Lunderskov er udpeget som en af de store centerbyer i kommunen, der har en vigtig rolle ift. at sikre et varieret butiksudbud til den lokale forsyning og har dermed et bredt udbud af privat og offentlig service.



Figur 4-1 Kolding Kommunes bymønster jf. Kommuneplan 2021.

I Christiansfeld med ca. 3.000 borgere er der tre store dagligvarebutikker i form af et supermarked og to discountbutikker, og i Vamdrup med ca. 4.900 borgere er der to store dagligvarebutikker i form af supermarkederne ABC Lavpris og SuperBrugsen. I Lunderskov bor der ca. 3.100 borgere, men der har siden lukningen af Kiwi i 2017 kun været én stor dagligvarebutik i form af SuperBrugsen i byen trods muligheden i planlægningen for genetablering af en dagligvarebutik i Kiwis tidligere lokaler. Med etableringen af den nye dagligvarebutik i Lunderskov, vil der igen være to store dagligvarebutikker og dermed et butiksudbud, der bedre matcher byens udpegning som centerby.

## 4.2 Sammenhæng med mål

Følgende mål for detailhandlen er angivet i Kommuneplan 2021-2033 for Kolding Kommune:

- > Kolding Bymidte og Kolding Storcenter skal i gensidig synergi styrke og videreføre Kolding som et handelsmæssigt kraftcenter i regionen.
- > Kolding bymidte skal styrkes som et attraktivt handelscenter med et varieret butiksudbud i samspil med serviceerhverv, byliv, aktiviteter og gode opholdsområder.

Planlægningen for en udvidelse af Lunderskov lokalcenter har lokale effekter og påvirker ikke videreførelsen af Kolding som handelsmæssigt kraftcenter i regionen, ligesom planlægningen heller ikke påvirker styrkelsen af Kolding bymidte som et attraktivt handelscenter.

- > Detailhandlen i kommunen skal sikres gode rammer og udbygningsmuligheder, der giver butikkerne den fornødne fælles tiltrækningskraft.

Med udvidelsen af lokalcenteret tilvejebringes en del af planlægningsmæssige grundlaget for en udvikling af butiksstrukturen i Lunderskov med en ny, moderne og attraktiv dagligvarebutik.

- > Der skal sikres en god forsyning af dagligvarebutikker i de enkelte bydele og landsbyer.

Udvidelsen af lokalcentret vil muliggøre etableringen af en ny dagligvarebutik og bidrager derved til at sikre en god forsyning af dagligvarer til beboerne i Lunderskov.

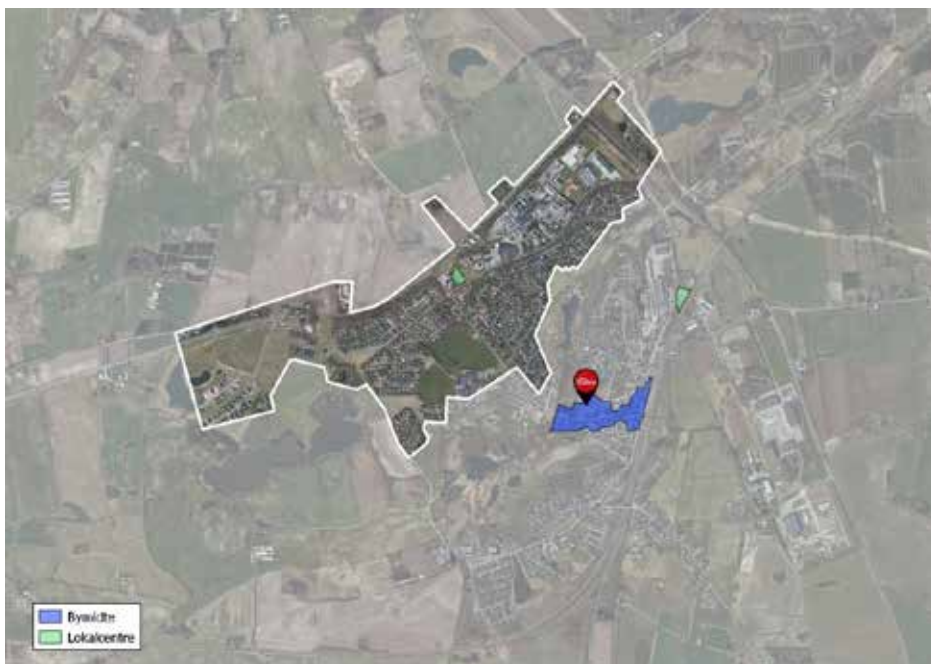
Det vurderes, at planlægningen er i overensstemmelse med målene for detailhandlen i Kommuneplan 2021-2033 for Kolding Kommune.



## 5 Eksisterende dagligvarehandel og lokalopland

Detailhandlen i Kolding Kommune blev kortlagt ifm. seneste detailhandelsanalyse i 2015. Analysen viste, at der analyseområdet Lunderskov, der foruden selve byen også omfatter et større opland omkring byen, var 7 dagligvarebutikker med et samlet areal på ca. 3.500 m<sup>2</sup> og en samlet dagligvareomsætning på ca. 92 mio. kr. i 2013 i 2013-priser. Analysen viste også et handelsunderskud på ca. 40 % for oplandet. Siden detailhandelsanalysen er Kiwi i Lunderskov lukket, og handelsunderskuddet vurderes at være vokset.

Med udvidelsen af lokalcentret skabes et planlægningsmæssigt grundlag, der bedre muliggør etableringen af en ny dagligvarebutik, og der vil med realisering af Rema Etablerings konkrete projekt igen være to store dagligvarebutikker i Lunderskov. Lokalcentret vil betjene et lokalopland, som vist i princippet på figur 5-1. Lokaloplandet er afgrænset ud fra køretiden ad vejnettet til nærmeste store dagligvarebutik. I praksis er borgernes indkøbsmønstre ikke så skarpt opdelte, som vist på kortet, og borgerne handler på tværs af oplandsgrænser.



Figur 5-1 Lokalopland til lokalcentret ved Reinholdts Bakke.

Etableringen af en ny dagligvarebutik i lokalcentret vil ikke medføre, at borgerne bruger flere penge på dagligvarer, men vil i stedet medføre omfordeling af dagligvareomsætning. Borgerne køber fortrinsvist dagligvarer nær bopælen, herunder ifm. pendling. Det vurderes, at den nye dagligvarebutik vil hente en del af sin omsætning fra SuperBrugsen i Lunderskov bymidte. Beliggenheden ved det overordnede vejnet betyder, at butikken også vil hente en del af sin omsætning fra et større område udenfor Lunderskov. Det vurderes desuden, at en af årsagerne til, at borgere i Lunderskov køber en del af deres dagligvarer udenbys, er, at der ikke er en discountbutik i byen. Den nye dagligvarebutik bliver forventeligt en discountbutik, og det vurderes, at planlægningen for udvidelsen af lokalcentret vil betyde, at andelen af de lokale borgeres dagligvareforbrug, der lægges lokalt, vil øges, og at handelsunderskuddet derved begrænses.

## 6 Forbrugsgrundlag og arealbehov

I det følgende redegøres for kundegrundlaget, som etableringen af den nye detailhandel baseres på, og hvilken udvikling i forbruget, der kan forventes på længere sigt. Særligt udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget, nethandlen og konkurrencen med andre handelsbyer har betydning for, hvordan behovet for detailhandel vil udvikle sig. Udviklingerne i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen er hver især forbundet med usikkerheder.

I beregningerne er der taget udgangspunkt i et maksimumscenarie, som udtrykker en positiv udvikling i rammebetingelserne og dermed det areal, der maksimalt kan blive behov for. Udviklingen er beregnet for perioden frem mod år 2035 og svarer til en 12-årig planperiode.

### 6.1 Befolkningstilvækst

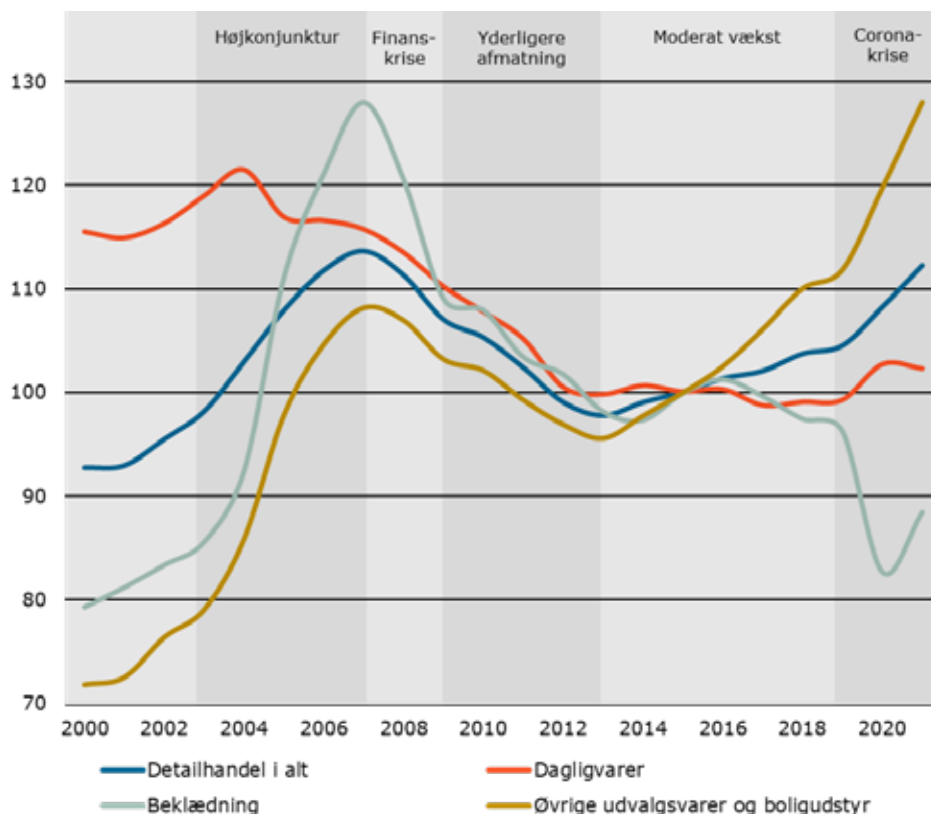
Der bor ca. 1.570 borgere i lokaloplandet. Der er inden for lokaloplandet sket boligudbygning og planlagt for yderligere boligudbygning i især rammeområde 1115.B3 og lokalplanområde 1115-11. Adgang til en lokal dagligvarebutik en vigtig faktor ifm. bosætning, og en yderligere stor dagligvarebutik i Lunderskov kan bidrage til byens attraktivitet som bosætningsby. I beregningerne er der anvendt en befolkningsudvikling, som i Befolkningsprognose 2023 for Kolding Kommune, som viser, at antallet af borgere i lokaloplandet vil stige med ca. 90 borgere eller ca. 6 % i perioden 2023-2035.

### 6.2 Stigende privatforbrug

Udviklingen i bl.a. konjunkturerne har betydet, at privatforbruget på dagligvarer historisk set været skiftevis faldende og stigende. Efter 2008, hvor forbruget toppede, var forbrugerne tilbageholdende som konsekvens af den økonomiske krise. Samlet set faldt omsætningen i detailhandlen på landsplan med ca. 8 % i perioden 2007-2019. Omsætningen lå i 2019 lidt under niveauet i 2005<sup>1</sup>. Omsætningen i dagligvarebutikkerne faldt i perioden 2007-2019 med ca. 14 %. Discountbutikkerne under ét havde markant fremgang under lavkonjunkturerne. I perioden 2012-2019 lå omsætningen i dagligvarebutikkerne på et nogenlunde konstant niveau. Set over en længere årrække har privatforbruget været svagt stigende i takt med stigningen i den generelle velstand.

---

<sup>1</sup> Ved sammenligning af gennemsnitligt årligt niveau for sæsonkorrigeret mængdeindeks.



Figur 6-1 Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i årgennemsnittet i omsætningen i dansk detailhandel og danske netbutikker i faste priser, dvs. korrigeret prisudvikling, samt korrigeret for sæsonudsving. 2015 er indeks 100.

### 6.2.1 Udviklingen i 2020-2022

Coronakrisen har i væsentlig grad påvirket omsætningen i detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv, men udviklingen har været forskellig indenfor brancherne.

Dagligvareomsætningen steg under krisen. Mest markant har udviklingen været indenfor beklædning, som faldt drastisk til indeks 40. Forbruget på øvrige udvalgsvarer og boligudstyr steg, og nåede et rekordhøjt niveau.

Efter genåbningen steg omsætningen i detailhandlen indledningsvist. Sidenhen har den generelt stigende inflation, de stigende renter, udfordringer med forsyningskæder og krigen i Ukraine imidlertid medført, at forbrugertilliden er dalet, at virksomheder forventer fald i salg og beskæftigelse, og at mange butiksbyggeprojekter er sat i bero. Samlet set ligger detailomsætningsindekset på omtrent samme niveau som i 2019. Dagligvareomsætningen ligger målt i løbende priser ca. 6 % over niveauet i 2019 pga. prisstigningerne.

### 6.2.2 Fremtidig udvikling

Forbrugerne har i den seneste tid holdt på pengene og det sæsonkorrigerede mængdemæssige detailsalg har været faldene i over et år, hvilket bl.a. har ført

til store lagerbeholdninger og faldende omsætning. De seneste tal fra 2023 viser dog en stigning i detailsalget inden for både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer. Inflationen er fortsat høj, men aftagende og forbrugertilliden er lav, men stigende, hvilket er tegn på bedringer.

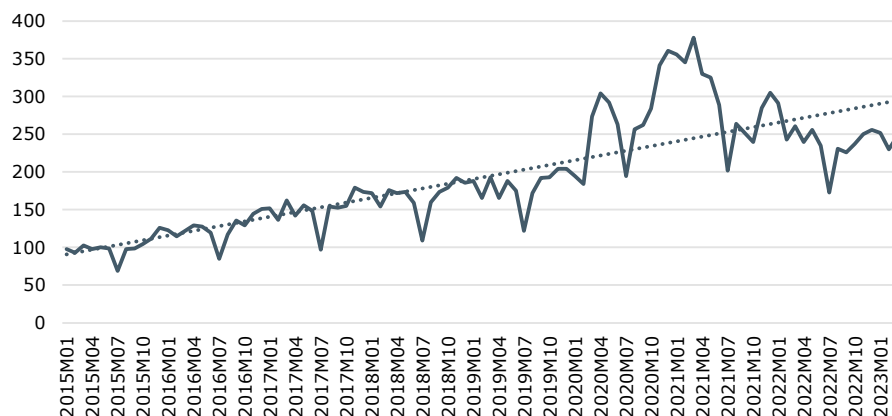
Det må normalt forventes, at udviklingen over en 12-årig periode vil være præget af både op- og nedgangsperioder, hvorfor der ikke kun skal lægges vægt på den helt aktuelle situation, og hvad der er gået forud. Dagligvarebranchen er mindre konjunkturfølsom end udvalgsvarerbranchen, og discountsegmentet erobrer typisk markedsandele i perioder med lavkonjunktur. Over en 12-årig periode forventes det samlet set, at privatforbruget af dagligvarer stiger, men ikke helt så meget som privatforbruget af udvalgsvarer.

### 6.3 Stigende nethandel

En stigende andel af danskernes forbrug lægges i netbutikker, og en mindre andel lægges i fysiske butikker. Alene i 2019 nåede nethandlen ca. 150 mia. kr. Der flyttes dermed fortsat store omsætningspotentialer fra de fysiske butikker til nethandlen. I nethandlen indgår både ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, men også fysiske varer som tøj, elektronik og bøger. Andelen af nethandel er meget brancheafhængig.

Knap 25 % af udvalgsvarerforbruget lægges i netbutikker, og nethandlen har været stigende i en længere årrække – både for beklædning og øvrige udvalgsvarer. En del af de varer, der købes på nettet, afhentes i den lokale butik. Denne form for nethandel medfører et fortsat behov for detailhandelsareal.

Indtil videre købes dagligvarer kun i begrænset omfang på nettet. Dagligvarer købes typisk nær bopælen, herunder på vej til eller fra arbejde og i butikker med god trafikabeliggenhed. Der er endnu ikke sket et egentlig gennembrud indenfor nethandlen med dagligvarer, f.eks. som måltidskasser. Der er sket en kraftig vækst i nethandlen med dagligvarer, senest som følge af coronakrisen, men fra et meget lavt udgangspunkt. Nethandel med dagligvarer er mest udbredt i Hovedstadsområdet og i de større byer i øvrigt. Nethandelsandelen for dagligvarer på landsplan var ca. 2-3 % før situationen med corona. Det vurderes, at nethandlen med dagligvarer p.t. udgør 4-5 % af det samlede dagligvareforbrug på landsplan. Omkostningerne forbundet med levering har senest medført, at Coop har lukket Coop.dk MAD, og at Salling Group har lukket føtex' nethandel med dagligvarer.



Figur 6-2 Nethandel med dagligvarer målt i løbende priser jf. Danmarks Statistiks detailomsætningsindeks.

Coronakrisen har haft stor betydning for nethandlen, som steg markant. Nethandlen steg dels som følge af nedlukningen af dele af detailhandlen, og dels som en umiddelbar reaktion fra store dele af forbrugerne. Omsætningsindekset viser imidlertid, at de markante stigninger under nedlukninger blev efterfulgt af omtrent næsten lige så store fald, se figur 6-2.

Samlet set viser tallene, at mens mange forbrugere og forretningsdrivende har gjort sig flere erfaringer med nethandel, så har den stærkt øgede nethandel været midlertidig indenfor de fleste brancher. Set i et større perspektiv vurderes det, at coronakrisen har medført, at nethandelsandelene har lagt sig på niveauer lidt højere end før coronakrisen, men lavere end under coronakrisen. Det vurderes, at coronakrisen ikke har medført et egentligt gennembrud for nethandlen med dagligvarer, men at mange forbrugere har gjort sig erfaringer med nethandel med dagligvarer.

### 6.3.1 Samlet vurdering af udvikling i nethandel

Udviklingen på længere sigt vil i høj grad afhænge af den teknologiske udvikling og danskernes forbrugssvaner såvel som konjunkturerne. Både inden for dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer forventes en væsentlig vækst i nethandlen. Væksten i nethandlen vil skabe mulighed for nye forretningsmodeller og virksomheder med både fysiske butikker, showrooms og netbutikker, og væksten i nethandlen vil reducere behovet for detailhandel, som vi kender den.

Nethandlen med dagligvarer forventes at stige væsentligt inden for en 12-årig periode, men de seneste udmeldinger fra bl.a. Coop og Salling Group indikerer, at væksten ikke bliver lige så stor, som tidligere antaget, og at der fortsat vil være behov for en god lokal dagligvareforsyning. De lokale fysiske dagligvarebutikker vil integrere både nethandel og andre services for fortsat at være relevante for forbrugerne, og butikkerne vil fortsat have brug for både et stort areal til at give kunderne den rigtige oplevelse og for at have tilstrækkelig lokal lagerkapacitet. Hvis forbrugsvæksten primært sker i rene netbutikker, vil det reducere behovet for arealer til butiksformål, da lagerfunktion og håndtering af varer og affald vil kunne foregå i f.eks. lagerbygninger i erhvervsområder. Er butikernes nethandelsomsætning derimod et supplement til omsætningen i den fysiske



butik, f.eks. i form af click and collect-ordninger, som det ses i dele af dagligvarebranchen og i store dele af udvalgsvarehandlen, eller fordi en netbutik åbner en fysisk butik, kan det medvirke til at sikre eksistensen af fysiske butikker og i nogle tilfælde medvirke til at øge behovet for butiksareal – f.eks. til ekstra lager og plads til områder til pakning og afhentning af dagligvarer.

Et eksempel er udbringningstjenesten i Rema 1000 med Vigo, som blev lanceret i 2017, og som allerede i 2020 havde over 100.000 brugere. Tjenesten fungerer ved, at kunder, som ikke er ansatte af Rema 1000, mod betaling tager en bestilling, udfører indkøb og bringer de købte varer ud til andre kunder. Varerne bestilles fra den lokale Rema 1000 via app eller web, og langt de fleste brugere vælger at hente og levere varerne på cykel eller til fods.

Der forventes vækst i nethandlen med dagligvarer i de kommende 12 år. Data for udviklingen i nethandlen viser, at nethandlen har været og fortsat er stigende, men at hastigheden, hvormed nethandlen stiger, er aftagende. Derfor er det forudsat, at nethandlen stiger, men ikke helt så meget som tidligere.

## 6.4 Arealbehov

Udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen i oplandet er sammenholdt, og på den baggrund er borgernes samlede forbrugsgrundlag i dag og i 2035 beregnet.

Borgerne i oplandet til den ønskede butik i Lunderskov har et samlet forbrug af dagligvarer i fysiske butikker på 40-45 mio. kr. pr. år. Det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer i fysiske butikker forventes at stige til op til 50-55 mio. kr. frem mod 2035 i et maksimumsscenario.

Store dagligvarebutikker i form af købmandsbutikker, discountbutikker, supermarkeder og varehuse i Kolding Kommune, men uden for Kolding by, omsatte i 2013 i gennemsnit for godt 28.500 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2013-priser. Den gennemsnitlige omsætning pr. m<sup>2</sup> vurderes på baggrund af udviklingen i detailomsætningsindekset for dagligvarer, der udtrykker både den mængde- og prismæssige udvikling, at ligge på et niveau omkring 32.700 i dag. Med nævnte arealintensitet svarer det til et behov for dagligvarebutiksareal i lokaloplandet på 1.450 m<sup>2</sup> i dag og op til godt 1.600 m<sup>2</sup> i 2035.

Mindre dagligvarebutikker i form af apoteker, bagere, blomsterhandlere o.l. i Kolding Kommune, men uden for Kolding by omsatte 2013 i gennemsnit for knap 19.900 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2013-priser. Den gennemsnitlige omsætning pr. m<sup>2</sup> vurderes at ligge på et niveau omkring 22.700 i dag. Butikkerne omsætter i gennemsnit for ca. 3,5 mio. kr. pr. år.

En begrænset del af danskernes forbrug på dagligvarer sker i rene netbutikker. I forbrugsberegningerne er denne del af forbruget fratrukket. Nethandlen med dagligvarer er dog mest udbredt i hovedstadsområdet og andre større byer, og vurderes at være mindre udbredt i Lunderskov. Fratrækkes i stedet ikke en net-handelsandel, så er arealbehovene lidt større.

Det konkrete projekt består af en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup>. Det vurderes, at der er grundlag for at planlægge for en dagligvarebutik af denne størrelse og beliggenhed ved et forbrugsgrundlag på i størrelsesordenen 40 mio. kr. pr. år.

Gældende Lokalplan 1.5.1, der omfatter et område svarende til gældende lokalcenter, fastlægger ikke en arealramme eller maksimal butiksstørrelse. Det fremgår imidlertid af lokalplanens redegørelsesdel og af bemærkninger til en lokalplanbestemmelse, at der kan etableres en dagligvarebutik på ca. 800 m<sup>2</sup>. Bygningen, der tidligere husede Kiwi, har siden 2017 ikke været anvendt til dagligvarebutik, og tidligere forsøg på genetablering af en dagligvarebutik i bygningen er ikke lykkedes. Til en moderne discountbutik med et tidssvarende koncept efterspørger dagligvarekæderne på en beliggenhed som i lokalcentret i Lunderskov typisk 1.200 m<sup>2</sup>.

Med etableringen af en ny og moderne dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> i projektområdet i det udvidede lokalcenter, vurderes det, at det ikke vil være kommercielt gangbart at genetablere en egentlig dagligvarebutik i lokalerne, der tidligere husede Kiwi, da der ikke er tilstrækkelig markeds-mæssigt efterspørgsel på to discountbutikker på beliggenheden. I det omfang bygningerne anvendes til dagligvarehandel vil det være i form af en specialdagligvarebutik som en etnisk fødevarerbutik eller lignende, herunder f.eks. delvis udnyttelse af lokalerne eller opdeling af disse til mindre butikker som vinhandel, blomsterbutik eller andre mindre butikskoncepter.

Efter praksis tilkommer der kommunerne en bred margin i skønnet af arealbehovet. Det samlede forbrugsgrundlag i lokaloplandet vurderes på den baggrund at være tilstrækkeligt til forøgelse af lokalcentrets arealramme til dagligvarer til 2.000 m<sup>2</sup>, således at den nye dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> kan etableres samtidig med at muligheden for en evt. mindre dagligvarebutik i Kiwis tidligere lokaler fastholdes.

## 7 Tilgængelighed

Projektområdet er beliggende i tilknytning til Koldingvej og Reinholdts Bakke. Området er trafikeret, da Koldingvej forbinder Lunderskov med Kolding og Esbjergmotorvejen mod øst og Vejen mod vest, og da Reinholdts Bakke forbinder projektområdet med Lunderskov bymidte mod sydøst.

Årsdøgnstrafikken (ÅDT) på Koldingvej vest for krydset med Reinholdts Bakke blev opgjort til ca. 5.500 i 2021. ÅDT på Reinholdts Bakke ved Lunderskov Boldklub blev opgjort til ca. 2.240 i 2019. Tallene indikerer, at mange borgere dagligt passerer projektområdet, der er godt tilgængeligt for bilister.

I selve projektområdet ligger en servicestation, der skaber kundestrøm. Tankanlægget påtænkes bevaret, mens grill, spillehal, bilvask og kiosk påtænkes nedrevet for at skabe plads til parkering til dagligvarebutikken.

Som led i etableringen af den nye dagligvarebutik ønskes lettilgængelige kundeparkering for bilister og cyklende. På nuværende tidspunkt påtænkes ca. 70 p-pladser. Den detaljerede disponering af projektområdet, herunder det præcise antal parkeringspladser afklares i det videre arbejde med projektet. Der vil iht. Ladestanderbekendtgørelsen blive etableret elladestandere og parkeringspladser vil blive forberedt til fremtidige elladestandere.

Tilgængeligheden for kunder med offentlig transport er god, med et busstoppested på Reinholdts Bakke godt 50 m fra projektområdet og godt 150 m fra den påtænkte placering af indgangen til butikken. Ved busstoppestedet standser busserne 188 og 517. På Tværvej, ca. 650 m øst projektområdet, stander også bus 538. På Reinholdts Bakke, ca. 550 m mod syd, stander også bus 537.

Området er tilgængeligt for cyklister og gående, men der er ingen cykelsti langs Reinholdts Bakke, hvor der i stedet er en kombineret cykel- og gangsti. Projektområdet kan nås på cykel på under 5 minutter fra langt størstedelen af Lunderskov.



# Om tillæg til kommuneplan

Kommuneplanen fastlægger mål for udviklingen i Kolding kommune, og består af 3 dele:

- Hovedstruktur - de overordnede mål og indsatsområder for Kolding kommunes udvikling
- Retningslinjer - regler og principper for administration og varetagelse af særlige temaer
- Rammer - bestemmelser for lokalplanlægning og byggesagsbehandling.

Kommuneplanens retningslinjer og rammer er administrationsgrundlaget for virkeliggørelse af hovedstrukturens mål.

Ændring af kommuneplanen sker med et kommuneplantillæg, som ændrer retningslinjer eller rammer, hvis der opstår behov for ændring af kommuneplanen.

Det kan for eksempel være anvendelsen af et areal, en bebyggelses art, omfang eller placering, en bebyggelses ydre bevaring, natur eller trafik.

Forslag til kommuneplantillæg fremlægges offentligt. Det giver alle mulighed for at komme med indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag.

Bestemmelserne i kommuneplantillægget bliver en del af kommuneplanen, når kommuneplantillægget bliver vedtaget endeligt.

SCREENING OG MILJØVURDERING AF PLANER

**SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE FOR  
KOMMUNEPLANTILLÆG 23 OG LOKALPLAN 1114-41  
VED REINHOLDTS BAKKE – ET LOKALCENTER**

KOLDING KOMMUNE  
MILJØVURDERINGSTEAM  
NYTORV 11  
6000 KOLDING  
TELEFON 79797439  
VVM@KOLDING.DK



## SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

---

Ved den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplanen skal myndigheden inddrage miljørapporten samt resultaterne af høring af andre myndigheder og offentligheden.

Der skal i den forbindelse udarbejdes en sammenfattende redegørelse for,

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

Lokalplanen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, og da planen udarbejdes for et mindre område på lokalt plan, er den omfattet af § 8, stk. 2 i miljøvurderingsloven<sup>1</sup>. På baggrund af en indledende miljøscreening har kommunen vurderet, at planerne kan forventes at få en væsentlig negativ indvirkning på miljøet, som skal undersøges nærmere i en miljørapport.

Valg af vurderingstemaer er en indledende afgrænsning og vurdering af planernes mulige påvirkning af en lang række miljøparametre, som er defineret ud fra miljøvurderingslovens brede miljøbegreb. Afgrænsningen af miljørapportens indhold benyttes til at frasortere de miljøparametre, som planerne åbenlyst ikke vil medføre påvirkning af, eller hvor påvirkningen vurderes at være ikke-væsentlig. Disse forhold undersøges ikke nærmere.

Indledningsvist vurderes det, at planforslagene hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og programmer påvirker Natura 2000-området Lillebælts gunstige bevaringsstatus. Der skal derfor ikke foretages en nærmere konsekvensvurdering af planernes indvirkning på Natura 2000-området Lillebælt.

Ligeledes vurderes det, at vedtagelsen af planerne hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og programmer ikke vil skade arter opført på habitatdirektivets bilag IV eller arternes levesteder. Påvirkningen fra planerne vurderes dermed at være i overensstemmelse med habitatbekendtgørelsens § 7, stk. 1 samt § 11, stk. 1.

Forud for den endelige afgrænsning af miljørapporten er berørte myndigheder blevet hørt for at sikre, at miljøvurderingsmyndigheden har de fornødne oplysninger om planernes indvirkning. Trafik- og vejmyndighed vedr. trafikforhold, miljømyndighed vedr. støj og Museum Sønderjylland samt Slots- og Kulturstyrelsen vedr. fortidsmindebeskyttelse.

De berørte myndigheder er blevet hørt, om der er bemærkninger til afgrænsningen af miljørapportens indhold, og om de er vidende om forhold, som kommunen bør have kendskab til og/eller bør belyse nærmere i forbindelse med det videre planlægningsarbejde for området.

Gennemgangen af samtlige miljøparametre og høringen af de berørte myndigheder har resulteret i, at følgende miljøparametre er udvalgt til nærmere vurdering i miljørapporten:

- Menneskers sundhed. Trafikstøjens påvirkning på nærliggende boliger.

Miljøvurderingen omfatter således ikke alle de forhold, som er anført under § 1, stk. 2 i miljøvurderingsloven<sup>1</sup>. Det er vurderet, at de forhold, der er valgt fra, ikke vil blive væsentligt påvirket af planforslagenes implementering.

Der er desuden ingen kumulative virkninger med andre planer, da der ingen andre planer (hverken ikke realiserede eller kommende planer) i området.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

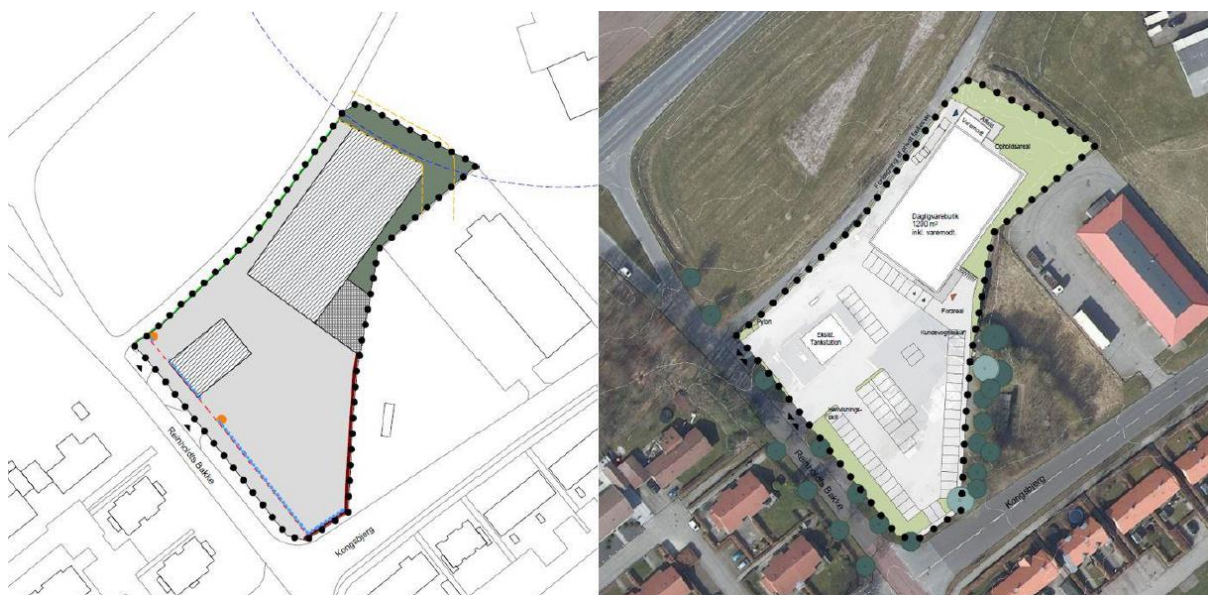
## KORT OM PLANERNE

Denne miljørapport er udarbejdet for kommuneplantillæg 23 og lokalplan 1114-41 Ved Reinholdts Bakke – et lokalcenter. Kommuneplantillæg 23 omfatter et areal på ca. 1,1 ha, se figur 1 og lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 6.100 m<sup>2</sup> (se figur 2) og er beliggende i den nordlige del af Lunderskov vest for Kolding.

Kommuneplantillægget og lokalplanen fastlægger anvendelsen til centerformål, der muliggør, at der kan etableres en ny dagligvarebutik på maks. 1200 m<sup>2</sup> i tilknytning til eksisterende tankstation. Bebyggelse indenfor området må opføres i 1 etage på maks. 6,5 meter. Der bliver udlagt parkeringsarealer i tilknytning til dagligvarebutikken ud mod Reinholdts Bakke, hvor også adgangsveje til planområdet er placeret.



**Figur 1.** Luftfoto med kommuneplantillæggets geografiske afgrænsning



**Figur 2.** Kort over lokalplanområdets geografiske afgrænsning

# MILJØHENSYN

---

## Menneskers sundhed

Til vurderingen af konsekvenser for 'menneskers sundhed' er der udført en støjberegning for planlægningen i programmet SoundPLAN til belysning af de støjmæssige påvirkninger.

Der er udarbejdet støjberegninger ved de nærmeste boliger langs Poppelvænget og Petersminde udenfor planområdet for at undersøge om støjen fra eksisterende tankstation og vaskehal samt kommende dagligvarebutik overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Støjen beregnes ved de nærmeste boliger (i fire beregningspunkter) i følgende situationer:

- De eksisterende forhold med tankstation og vaskehal
- Den planlagte situation med dagligvarebutik og tankstation bibeholdt
- Dertil undersøges effekten af en støjskærm langs Reinholdts Bakke i den planlagte situation

Den eksisterende tankstation og vaskehal overholder de vejledende støjvilkår i alle beregningspunkter ved de nærmeste boliger langs Poppelvænget og Petersminde. Dog er der en overskridelse af maksimalværdien på 4 dB (maksimalværdien er beregnet for dørmæk af personbiler fra tankstationens kunder) i nat-perioden ved Poppelvænget 2A. Det vurderes, at det er natkørsel ifm. tankstationen, der afføder støjen, da dagligvarebutikken ikke vil have aktivitet i natperioden (22.00 – 07.00).

Efter realisering af dagligvarebutikken er støjen som følge af kørsel på parkeringsarealet herunder kørsel ved ind- og udkørsel fra planområdet til Reinholdts Bakke medvirkende til, at projektet ikke kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Der vil der være en mindre forøgelse af støjniveauet i dagperioden, mens støjniveauet vil være næsten uændret i aften- og natperioden.

Støjniveauet vil overstige de vejledende støjgrænser med 1-3 dB ved de 3 nærmeste boliger.

Overskridelsen af maksimalniveauet på 4 dB vil stadig være gældende i den fremtidige situation.

Som foranstaltning til at begrænse støjpåvirkningen er der i støjnotatet regnet på en støjskærm på modsatte side af Reinholdts Bakke ud for de nærmeste boliger (Poppelvænget 2B, 4B og 6). Skærmen skal have en højde på 1,8 meter og en længde på ca. 70 meter (med en åbning ved den eksisterende sti).

Det er ikke hensigtsmæssigt og ønskeligt at opsætte støjskærme indenfor planområdet med den disponering som lokalplanen muliggør, da der ikke kan placeres støjskærme ved ind- og udkørslerne til lokalplan-området. En støjafskærmning er mest effektiv, hvis den placeres tæt på støjilden eller tæt på den modtager, der ønskes at skærme for. Derfor placeres støjskærmen på modsatte side af Reinholdts Bakke ved de eksisterende boliger på Poppelvænget.

Hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes ved den fremtidige planlagte situation, er det en forudsætning, at der etableres støjskærm. En støjafskærmning udenfor planområdet er midlertidig ikke muligt at håndhæve med lokalplan 1114-41. Det forventes, at der indgås en aftale mellem lokalcenteret og grundejerne om etablering af støjskærm langs Reinholdts Bakke til afskærmning af støj for boliger på Poppelvænget.

## HØRINGER

---

Der er i den offentlige 8 ugers høring af udkast til planerne og tilhørende miljørapport i perioden fra den 10. maj til den 5. juli 2023 indkommet tre høringssvar fra offentlige myndigheder. To ud af tre høringssvar har ingen bemærkninger, mens det tredje høringssvar fra Miljøstyrelsen drejer sig om flagermus, se bilag 1.

Høringssvaret gav anledning til en præcisering af redegørelsen i lokalplanen og i fastlæggelse af overvågningsprogrammet i nærværende redegørelse.

Redegørelsen i lokalplanen indeholder bl.a. derfor følgende beskrivelse:

Lokalplanområdet skal besigtiges inden nedrivningsarbejdet sættes i gang for at vurdere om der er forekomster af flagermus eller om der er potentielle yngle- eller rasteområder for flagermus i de bygninger, der skal nedrives eller i de få træer, der skal fældes.

Der skal tages hensyn f.eks. ved en forudgående udslusning af flagermus eller andre tiltag i samarbejde med den lokale vildtkonsulent. Nedrivningen af bygningerne og fældningen/beskæringen af træerne skal desuden foretages uden for flagermusenes yngle- eller dvaleperioder.

Kommuneplantillægget og den reviderede lokalplan har efterfølgende været i supplerende 8 ugers høring i perioden fra den 13. september til den 8. november 2023. Der er indkommet to høringssvar fra offentlige myndigheder og et høringssvar fra en part. De offentlige myndigheder havde ingen bemærkninger til udkastet til lokalplanen, mens det tredje høringssvar handler om støj og trafik, se bilag 1. Høringssvaret har dog ikke givet anledning til ændringer eller præciseringer i lokalplanen.

## ALTERNATIVER

---

0-alternativet beskriver det scenarie, at lokalplanforslaget ikke vedtages og gennemføres. Hvis lokalplanforslaget ikke vedtages, vil det være den eksisterende anvendelse og de eksisterende forhold, der vil være gældende.

## OVERVÅGNINGSPROGRAM

---

I henhold til miljøvurderingsloven skal de væsentlige miljøpåvirkninger ved planernes gennemførelse overvåges.

I forbindelse med realisering af lokalplanen fastlægges følgende overvågningsprogram:

- Lokalcenteret skal gennem aftaler med leverandører sikre, at vareleveringen sker i dagtimerne.
- Lokalcenteret skal sikre, at der etableres en støjskærm med de dimensioner, der er angivet ovenfor og som danner grundlag for støjberegningen.
- Lokalplanområdet skal besigtiges inden nedrivningsarbejdet sættes i gang for at vurdere om der er forekomster af flagermus eller om der er potentielle yngle- eller rasteområder for flagermus.
- I tilfælde af potentielle yngle- og rasteområder for flagermus i området tages der hensyn f.eks. ved en forudgående udslusning af flagermus eller andre tiltag i samarbejde med den lokale vildtkonsulent. Nedrivningen af bygningerne og fældningen/beskæringen af træerne skal i så fald foretages uden for flagermusenes yngle- eller dvaleperioder.

Miljøvurderingen giver ikke anledning til, at der er behov for at iværksætte yderligere overvågning.