

# Informationsmøde om forslag til kommune- & lokalplan for Kløvervej/Tvedvej



Kløvervej 25A, tirsdag den 19. og torsdag den 21. maj 2026

# Dagsorden

- Velkomst
- Status på nedtagning
- Rammesætning for informationsmødet
- Tidsplan for lokalplanen
- Proces fra konkurrence til lokalplan i høring
- Hvad er en lokalplan?
- Gennemgang af lokalplanen
- Introduktionsfilm
- Hvordan for man indflydelse
- Bedste bud på en tidsplan efter høringen
- Hvordan holder vi kontakten?



# Status på nedtagning

- Nedtagning forløber planmæssigt
- Ved de sidste to etager ændres lydbilledet sig igen, da vi skal nedbryde insitustøbt beton
- Rema 1000 holder åbent
- Søndergaard forventer at være færdige i uge 28
- Efter sommerferien skal Jorton lukke p-kælderen



# Rammesætning for info-mødet

- Jeg har meget på hjerte, og har skulle vælge hvad og hvor dybt jeg ville gå ind de enkelte emner. Jeg forsøger at nævne så mange emner så muligt, og så det op jer at studere planerne videre når I kommer hjem
- Lokalplanen ligger frit tilgængelig, og alle kan kommentere. Man skal give sin kommentarer til Kolding kommune - og ikke til ALFABO, og derfor tænkte jeg også, at vi ikke skal falde i at diskutere et emne indgående, for jeg kan ikke modtage bekymringen. Det er kun Kolding kommune der kan det i høringsfasen.
- Formålet for mig er at sikre, at ingen overser, at de kan give deres besyv med, hvis de har et, mens lokalplanen er i høring. Efter den 3/6 er det for sent.

# Forandringsledelse

- Bydelen omkring Kløvervej/Tved har de sidste +25 år været igennem konstant udvikling og forandring.
  - Strandparken blev renoveret i slutning af 90'erne
  - Mosterhaven + ALFABOs boliger på Tvedvej blev opført i begyndelsen af 00'erne.
  - Fjordparken blev renoveret 2005-2006
  - PFA bygningerne og Kløvermarken er senest opført
  - Lige nu, og i mange år frem, sker der en masse på Marina City.
  - Og nu nedtagning højhuset og et nyt kvarter kommer til at skyde frem
- "Alle ønsker udvikling, men ingen forandring"  
Jeg tror på, at hvis processen er transparent og den der forandrer er tilgængelige, så opfattes forandringen som noget positivt for de fleste.  
For mig handler det om at der er brobygning mellem de fysiske forandringer og menneskelige reaktioner, så vi minimere modstand og frustrationer for de endelige resultat.
- Erfaringer fra Gyldenrisparken på Amager viser at forandringen af området har haft en positiv afsmittende effekt på områdets generelle image og attraktivitet, hvilket er blevet analyseret som en positiv faktor for boligpriserne i omegnen – Den positive faktor har området omkring Kløvervej/Tvedvej helt sikkert også været igennem – og med den fortsatte udvikling og forandring vil det fortsætte.

# Tidsplan for lokalplanen

<b>Offentlig høring, 8 uger</b>	<b>8. april til og med den 3. juni 2026.</b>
Behandling af høringssvar: Evt. tilretning af lokalplan og kommuneplantillæg	Juni - august 2026
<b>Politisk behandling, Deadline for dagsordenspunkt</b>	<b>September 2026</b>
Endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg: Plan- og Teknikudvalget, ØU og Byrådet	Oktober 2026
<b>Offentliggørelse: Udsendelse og offentliggørelse af endeligt vedtaget lokalplan og kommuneplantillæg</b>	<b>Oktober 2026</b>
Klagefrist, 4 uger	November 2026
Tidsplanen er ALFABOs bedste bud. Juli måned regnes for ferieafholdelse	

# Proces fra konkurrence til lokalplan i høring

- ALFABO gennemførte en arkitektkonkurrence i februar 2024
- Kolding kommune krav til hovedstruktur i bygningsmassen
- Fokus på mikroklima mellem husene og genopretning af jernbanestigen
- Fokus på kantzoner og livet mellem husene
- Sweco Arkitekter vandt



# Proces fra konkurrence til lokalplan i høring

- Plan og Teknik vedtog den 4. marts 2025 at der skal udarbejdes en lokalplan
- Igangsætning af lokalplanen blev godkendt på baggrund af en gennemført stjernehøring (Intern/ekstern myndighedshøring)
- På byrådsmødet i marts blev lokalplansforslaget godkendt, og sendt i 8 ugers høring (8. april til og med den 3. juni 2026)
- At frembringe forslaget til lokalplanen har taget længere tid, end forventet, pga.:
  - Vurdering af planens visuelle påvirkning af kystlandskabet
  - Vurdering af luft-, lugt- og støvforurening samt risikoforhold fra virksomheder
  - Vurdering af støj fra havnevirksomheder og fra Rema 1000
  - Trafik på Tvedvej

# Hvad er en lokalplan?

- Juridiske bestemmelser som Byrådet kan fastlægge for et bestemt område om f.eks.:
- Hvad området må bruges til
- Hvordan området skal indrettes med f.eks. veje, stier, grønne områder og bygninger
- Hvordan bygningerne må se ud m.m.
- Offentlighed er en del af processen

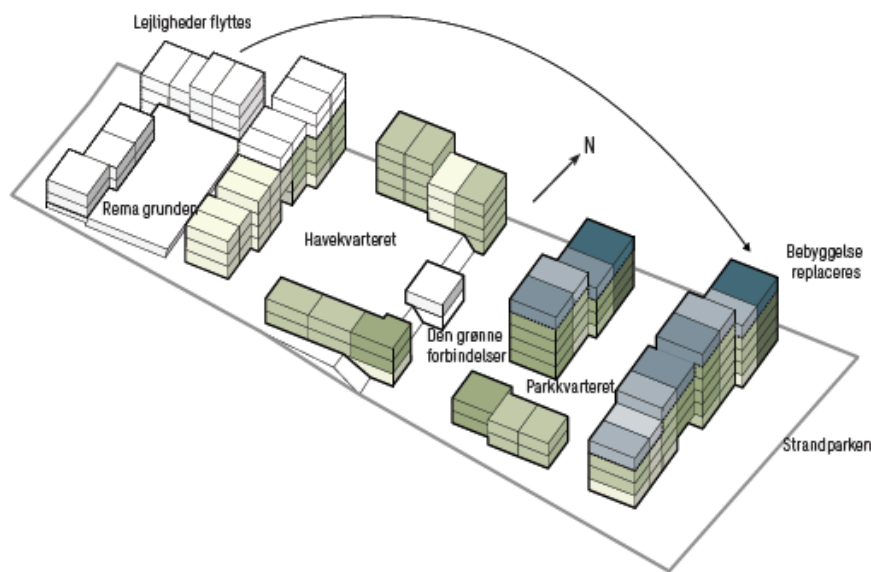
# Kort beskrivelse af planforslagene

- **Kommuneplantillæggets** formål er at muliggøre ny etageboligbebyggelse i et omfang og med en placering, der ikke er mulig inden for de gældende rammeområder 1013-B1 og 1013-C1.
- Samtidig har tillægget til formål at lade det rammelagte centerområde og den tilhørende retningslinje for lokalcentret udgå, da området på sigt ønskes udviklet til boligområde
- **Lokalplanens** formål er:
  - Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af nye etageboliger som erstatning for det, for tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, eksisterende højhus i området.
  - Det er samtidig lokalplanens formål at muliggøre udnyttelse af den eksisterende bebyggelse, som anvendes til dagligvarebutik, til anden anvendelse i sammenhæng med en ny etageboligbebyggelse.
  - Derudover har lokalplanen til formål at sikre gode fælles udendørs opholdsmuligheder og stiforløb i sammenhæng med det eksisterende stinet i bydelen.
  - Lokalplanen har desuden til formål at sikre at ny bebyggelse fremstår som en harmonisk helhed og indpasses i forhold til det omgivende bymiljø.
- Der er tale om en **projektlokalplan** (ikke en rammelokalplan)

# Fleksibilitet i planen

Lokalplanen er til en vis grad fleksibel i forhold til hvordan bygningsmassen kan fordeles i planområdet. Således rummer den for byggefeltene fastsatte maksimale bygningshøjde og det maksimale etageantal en overkapacitet. Hensigten er at gøre det muligt at placere en større del af bygningmassen inden for byggefeltene G og I fremfor oven på den nuværende dagligvarebutik i den situation, hvor butikken fortsat vil være i drift og derfor ikke kan omdannes til boligformål.

*Illustration af princip for hvordan en del af bygningsmassen kan placeres mere koncentreret i den østlige del af planområdet, hvis dagligvarebutikken mod øst fortsat vil være i drift og dermed ikke omdannes til boligformål.*



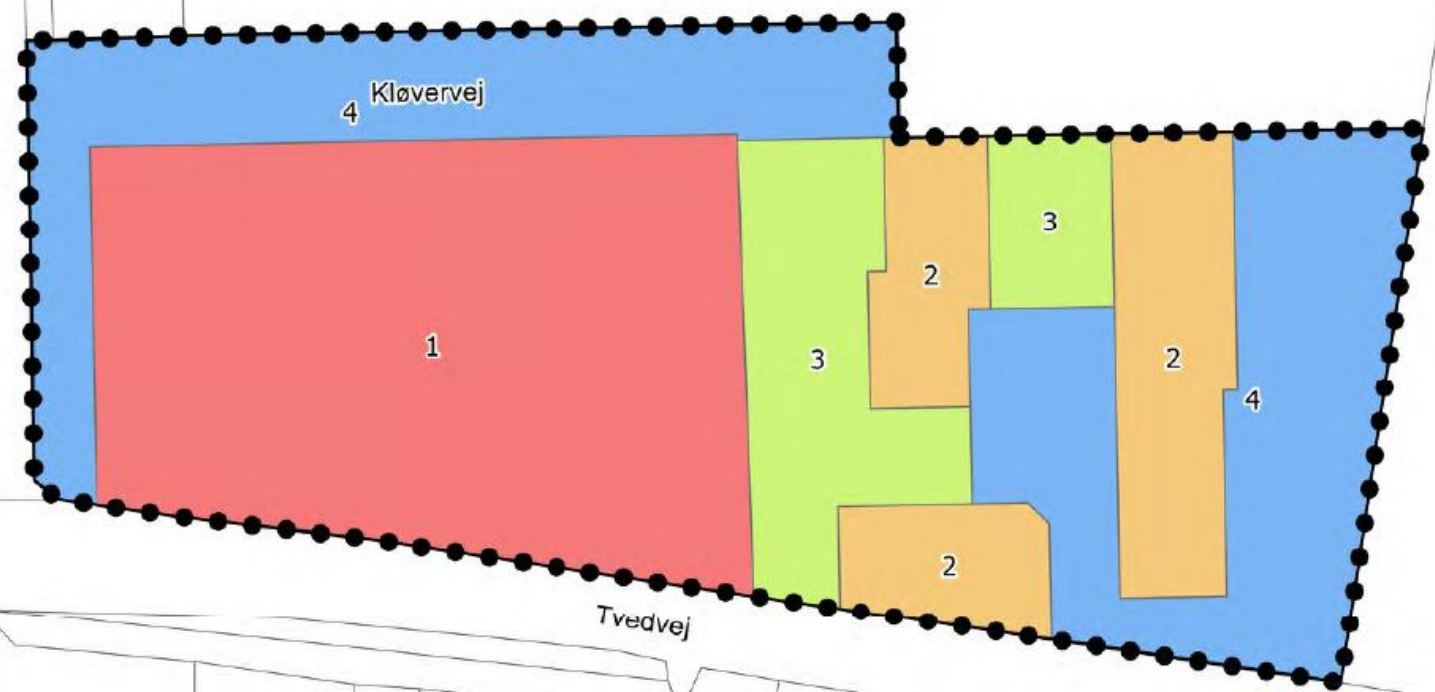
# Situationsplan

1:500

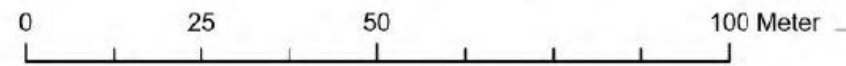




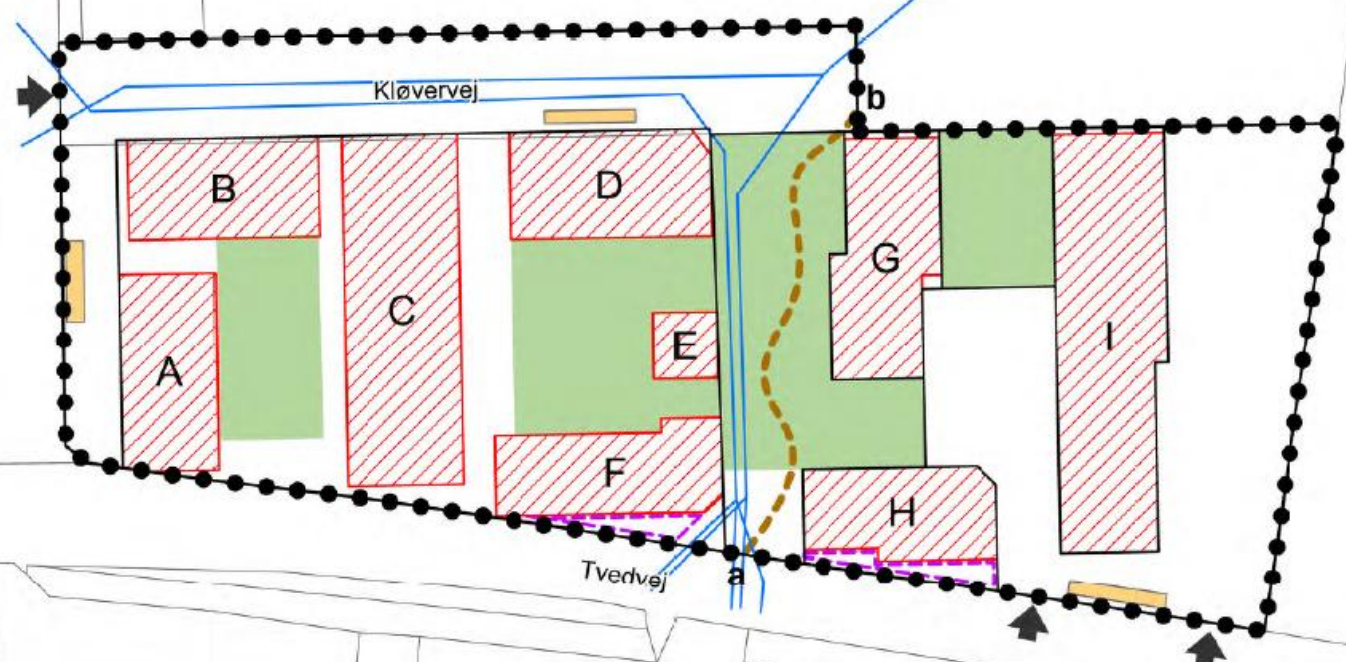
# Kortbilag 2: Delområder



- Lokalplanområde
- Delområde 1
- Delområde 2
- Delområde 3
- Delområde 4
- Matrikler



# Kortbilag 3: Byggefelter, stier, vejadgang m.m.



- Lokalplanområde
- Delområder
- Matrikler
- Ledningstracé
- Byggefelter
- Vejadgang
- Sti, principiel
- Zone for støjafskærmning
- Opholdsareal
- Affald

# Kortbilag 4: Principiel beplantningsplan



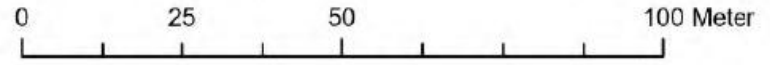
## Princip for beplantning

Beplantningen skal bestå af en blanding af nåletræer og løvfældende træer og buske af hjemmehørende arter, som placeres solitært eller i grupper alt efter art.

På de fælles arealer på terræn skal beplantningen fremstå med en vild karakter med græsser, buske og træer. På opholdsarealerne over parkeringskælder kan beplantningen være som højbede med stauder og buske samt espalier med klatreplanter.

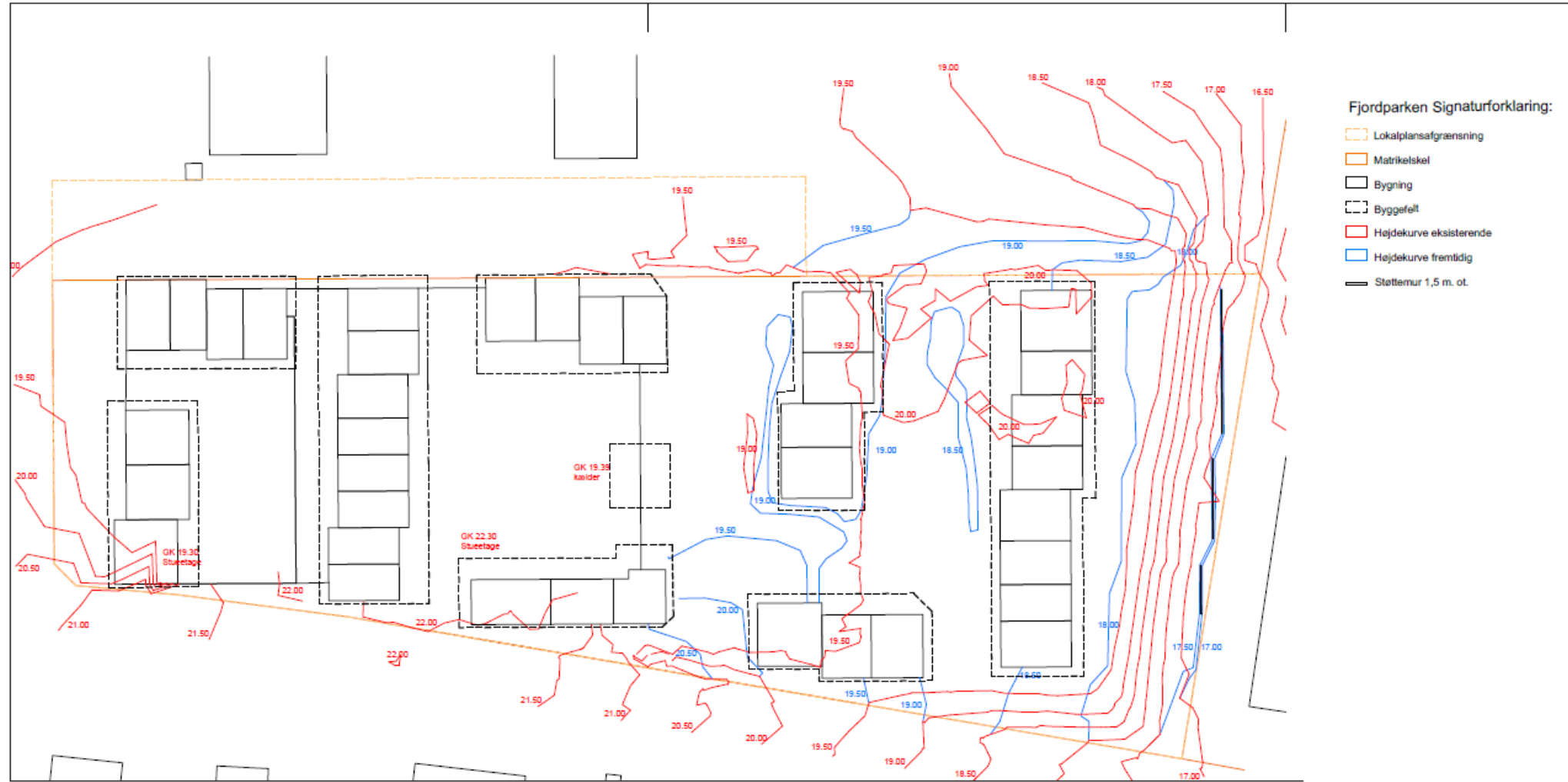
Beplantningen skal ske i et mindste omfang á:

- Mellem træer op til 8 meter: 20 stk.
- Mindre træer op til 4-5 meter: 20 stk.
- Buske op til 2-3 meter: 20 stk.



- Lokalplanområde
- Mellem Træer 8 meter
- Mindre træer 4-5 meter
- Buske 2-3 meter
- Opholdsareal
- Sti, principiel
- Parkering, principiel
- Byggefelter
- Matrikler

# Kortbilag 5: Terrænregulering

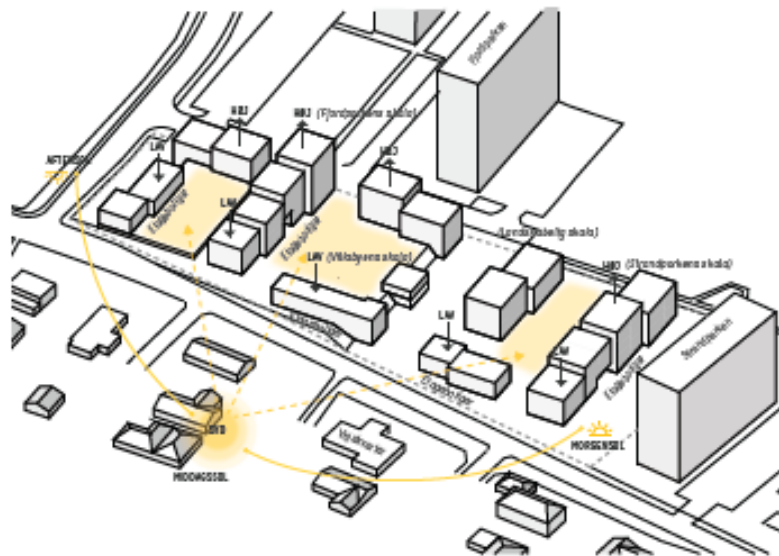


# Hovedgreb



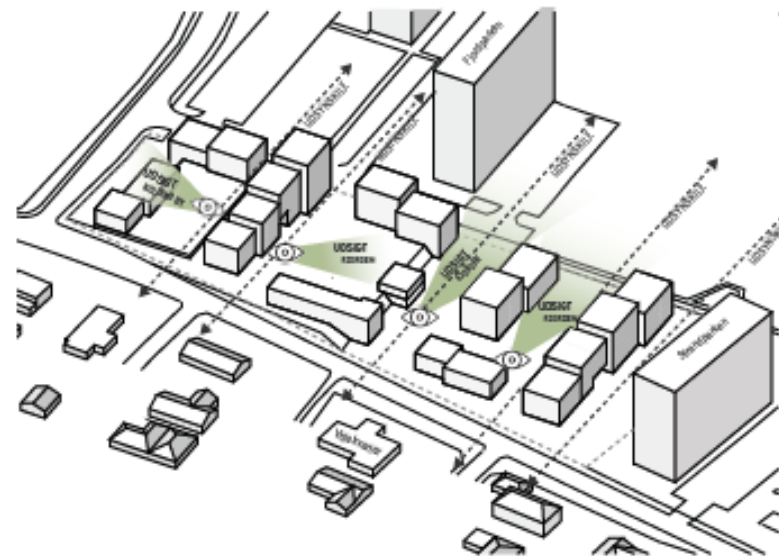
## Kvartersdannelse og bystruktur

Det nye Fjordkvarter kobles til byens eksisterende infrastruktur, så den bliver et integreret kvarter i byen, der hængsler Fjordparken med den eksisterende og kommende by.



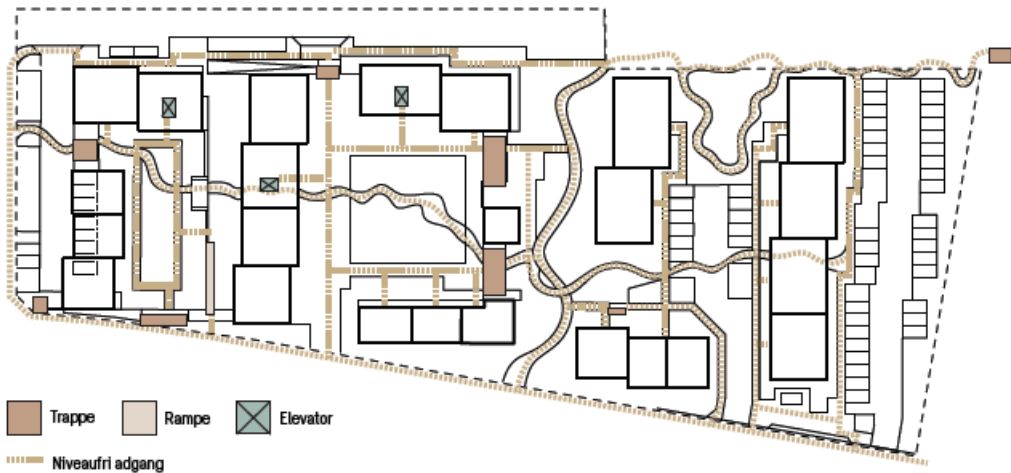
## Skala og orientering

Det nye Fjordkvarter tilpasses til omgivelsernes skala. Mod Strandparken og Fjordparken bliver bebyggelsen højest. Mod vilhelmslystvej placeres rækkehusene i to etager. Herfra rejser bebyggelsen sig mod parkens rum og møder dens landskabelige skala.

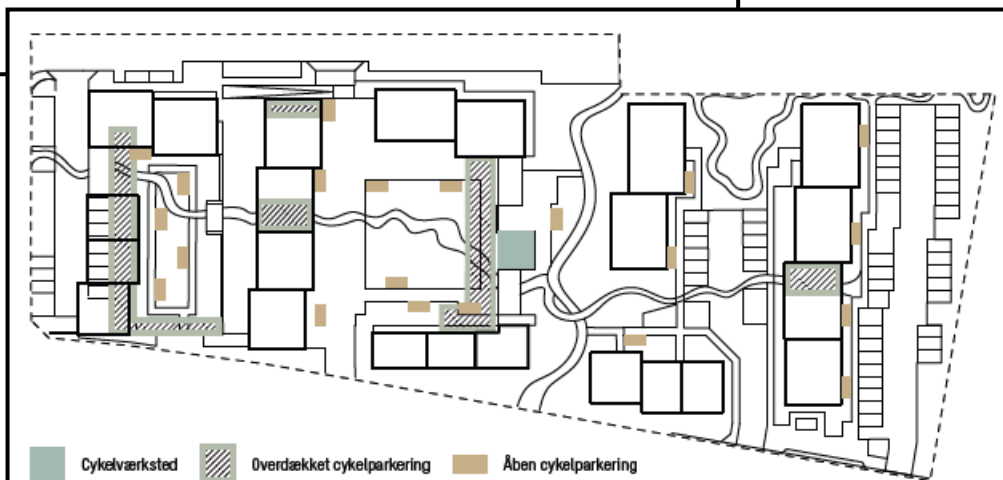


## Udsyn

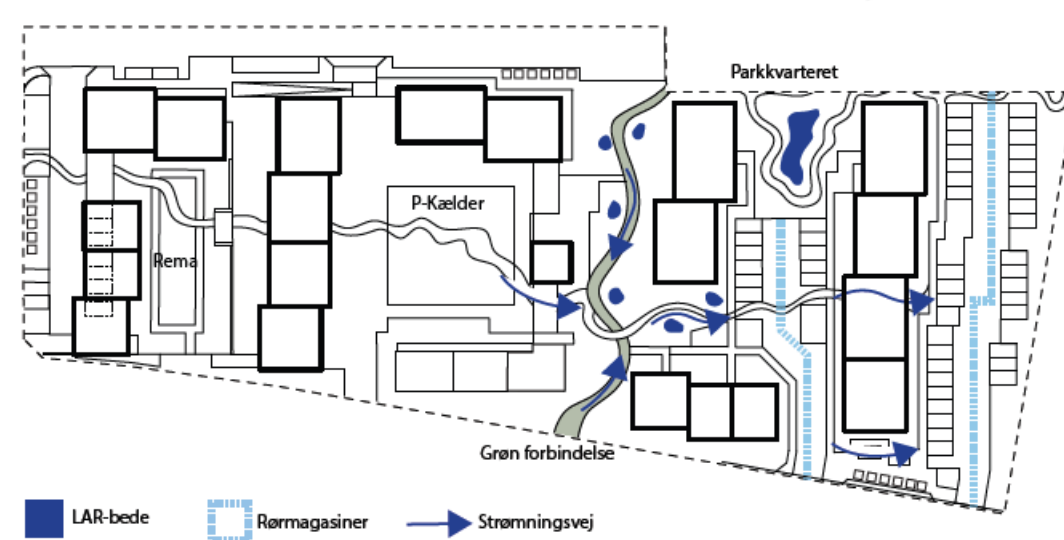
Fjordkvarteret orienterer sig mod udsigten mod nord, og bygningerne organiseres så flest muligt af boligerne får udsigt. Kvarteret gives en porøs karakter, hvilket tillader lange kig imod fjorden fra den bagvedliggende by.



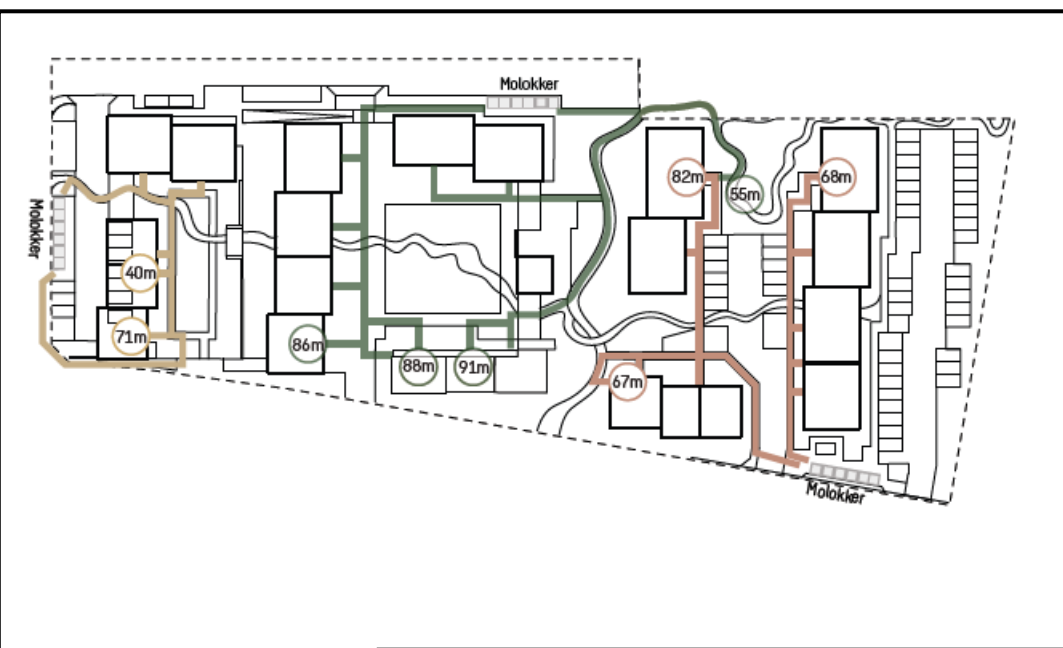
Tilgængelighed



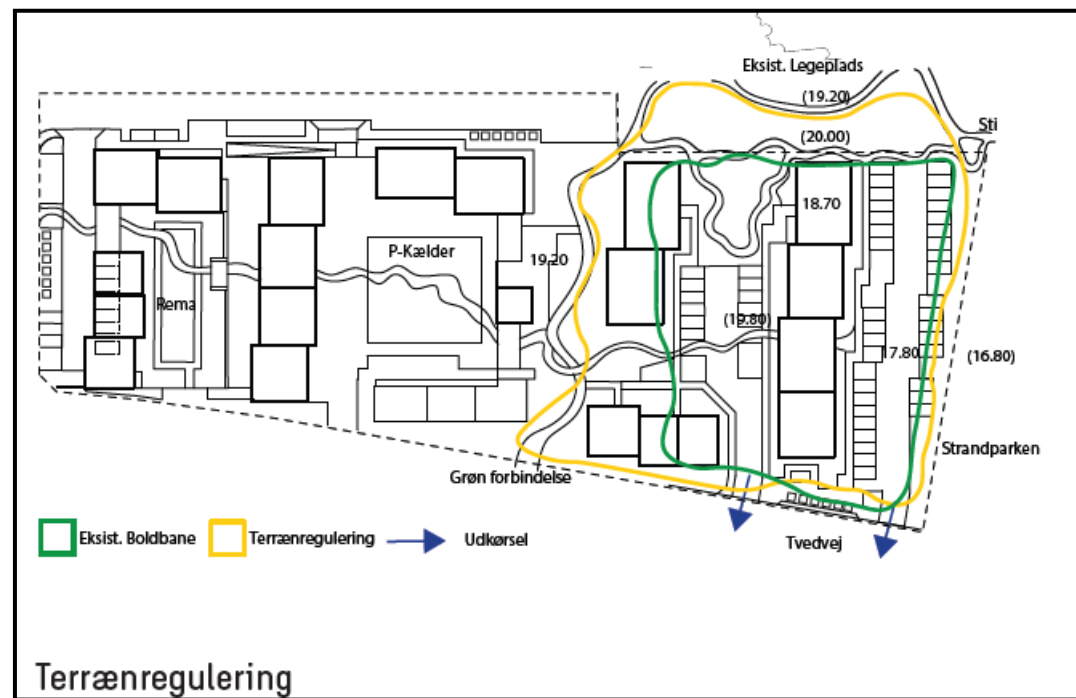
Cykelparkering



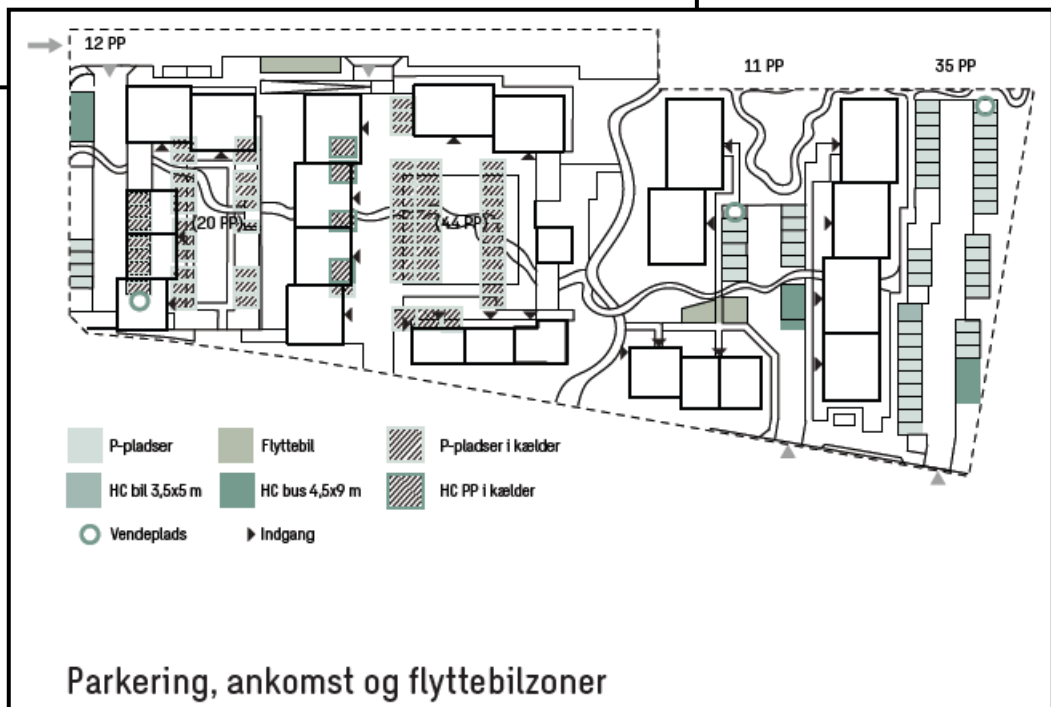
Regnvandshåndtering



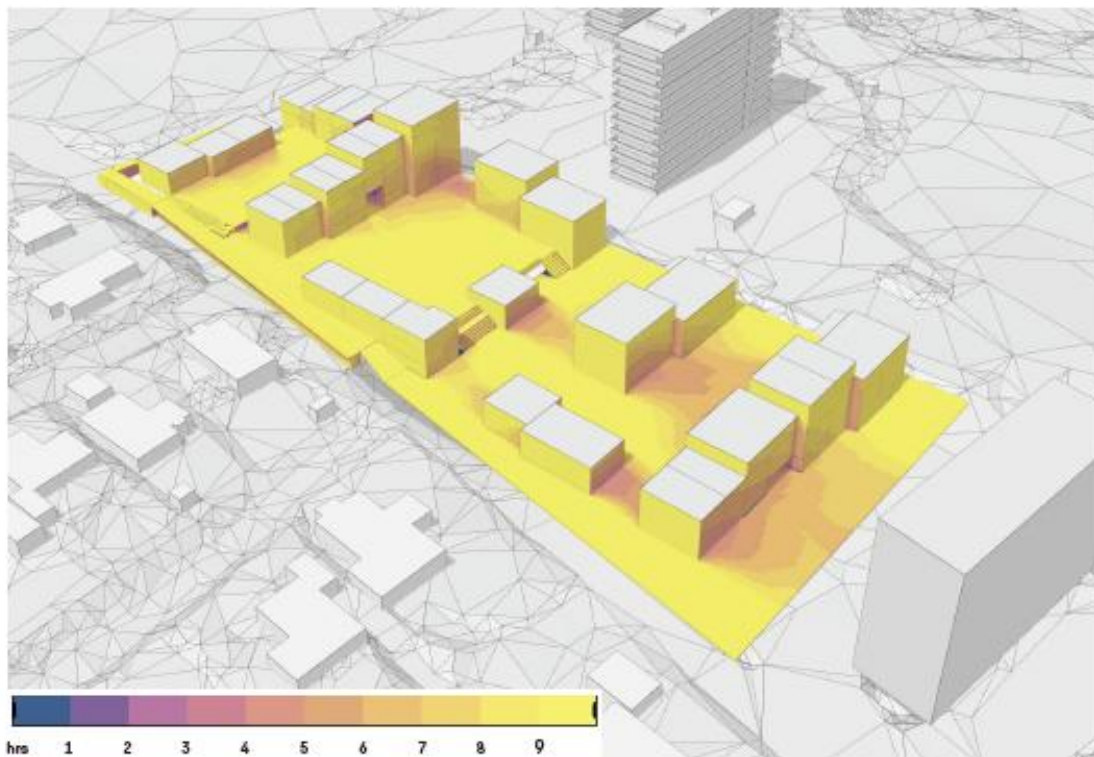
Molokker



Terrænregulering

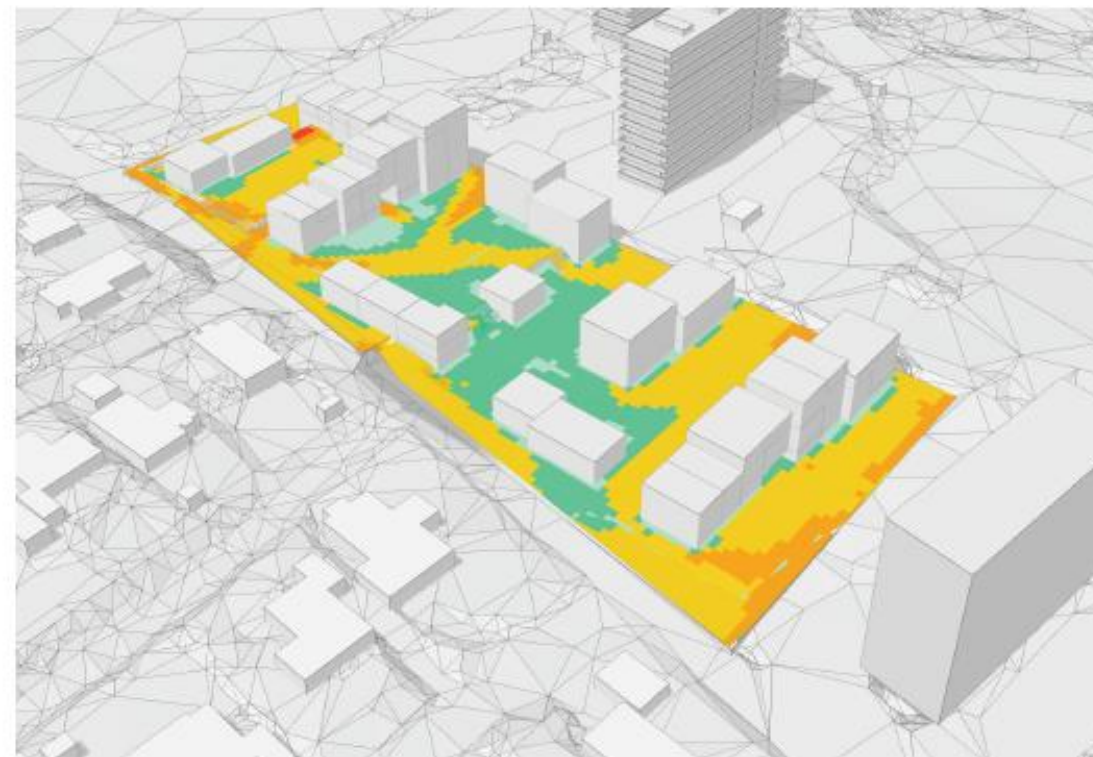


Parkering, ankomst og flyttebilzoner



### Dagslysanalyse

Solanalysen tager udgangspunkt i et gennemsnitligt antal timer med dagslys på tværs af årets gang. Analysen viser at vi opnår gode lysforhold til de enkelte gårdrum og den lave bebyggelse mod syd generelt sikre gode dagslysforhold til hele kvarteret.



### Vindanalyse

Vindanalysen tager udgangspunkt i den gennemsnitlige vindpåvirkning ad de enkelte rum på tværs af årets gang. Analysen viser at vi opnår et godt mikroklima hvor vi skaber rumligheder med bygningerne samt i områder hvor bebyggelsen har en tæt/lav karakter.

Det nye Fjordkvarter tager sin form fra omgivelsernes karakter. Mod øst og vest markerer bebyggelsen sig højest mod hhv. Fjordparken og Strandparken for at møde deres markante skalaer. Mod villabyen placeres rækkehusene i to etager, der tillader lyset fra syd at strømme ind i kvarteret. Bebyggelsen rejser sig fra syd mod nord, så den møder parkrummets landskabelige skala.

Vores designproces orienterer sig omkring ønsket om at skabe merværdi i formgivningen. En by skal som udgangspunkt ikke blot være smuk og funktionel, men også underbygge det gode liv mellem husene. Det gode byliv kræver et godt mikroklima. Derfor er det vigtigt at skabe de rette forhold mellem orientering, skala og rumligheder, der giver det gode

miljø mellem husene. Vi har løbende i designprocessen testet kvarterets evne til at skabe de gode byrum. Bebyggelsen må ikke skygge for sig selv, men skal samtidig skabe læ og beskyttede rumligheder. Boligerne skal orienteres, så der gives mest muligt lys og udsyn. Samtidig skal kvarteret åbne sig mod omgivelserne og byde byen indenfor.



# Boligtyper og arealer

FREMtidIGE AREALER FOR FJORDPARKEN 2.0		
TYPE		ANTAL
2 VÆRELSE	- 65m <sup>2</sup>	35 stk.
3 VÆRELSE	- 87m <sup>2</sup>	59 stk.
4 VÆRELSE	- 95m <sup>2</sup>	23 stk.
5 VÆRELSE	- 115m <sup>2</sup>	7 stk.
I ALT		124 stk.
BOLIG AREAL		10.450m <sup>2</sup>
FÆLLESAREALER		550m <sup>2</sup>
SAMLET AREAL		11.000m <sup>2</sup>
GENNEMSNITS STR. PÅ BOLIGERNE		88,7m <sup>2</sup>
REMAKÆLDER - AREAL		850m <sup>2</sup>
PARKERINGSKÆLDER - AREAL		2.500m <sup>2</sup>

AREALER SITUATIONSPLAN		
TYPE		ANTAL
LOKALPLANSAFGRÆNSNINGEN INKL. STAMVEJEN		CA. 14.370m <sup>2</sup>
BEFÆSTELSEAREAL (INKL. PERMEABLE)		CA. 3.140m <sup>2</sup>
BEBYGGELSESGRAD EKISTERENDE (INKL. REMA1000)		CA. 3.830m <sup>2</sup>
BEBYGGELSESGRAD FREMTIDIG		CA. 6.000m <sup>2</sup>
OPHOLDSAREALER FÆLLES		CA. 6.200m <sup>2</sup>
OPHOLDSAREALER PRIVAT		CA. 1.460m <sup>2</sup>
FRIAREALER (EKSL. ALTANER)		CA. 9.000m <sup>2</sup>
ALTANER		CA. 760m <sup>2</sup>

PARKERING		
TYPE		ANTAL
BEHOV		124
P-KÆLDER		44
P-KÆLDER REMA		20
PARKKVARTERET		11
MOD STRANDPARKEN		35
PARKERING VED REMA		14
I ALT		124
HERAF, HANDICAP PARKERINGSPLADSER		8

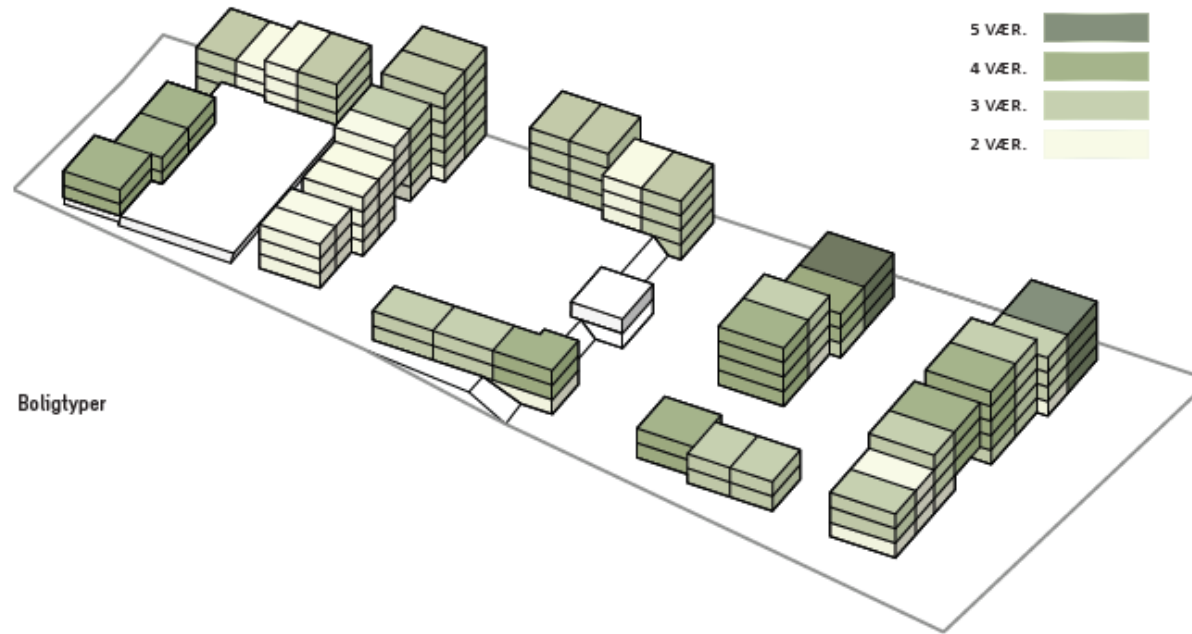
Have- og Terrassekvarteret har en differentieret sammensætning af boligtyper, der spænder fra familieboliger, rækkehuse og to- og treværelses-etageboliger, hvilket giver en bred sammensætning af beboer.

I Parkkvarteret er hovedvægten af boligtyperne, de lidt større familieboliger, hvoraf de største 5-værelsesboliger er placeret yderst mod udsigten og parkrummet. Det er muligt at supplere med yderligere penthouse-boliger på flere af blokkene.

De enkelte boliger organiseres ud fra en tankegang omkring generalitet, der giver en god fleksibilitet og fremtidsikring.

Boligernes hjertelum orienteres mod udsigten og lysorientering. Rummet har en generel zoneinddeling, og det er arbejdet med at give flere møbleringsmuligheder. Fra alle lejligheder er der adgang til altaner, terrasser eller hæver.

+ hjemløseboliger

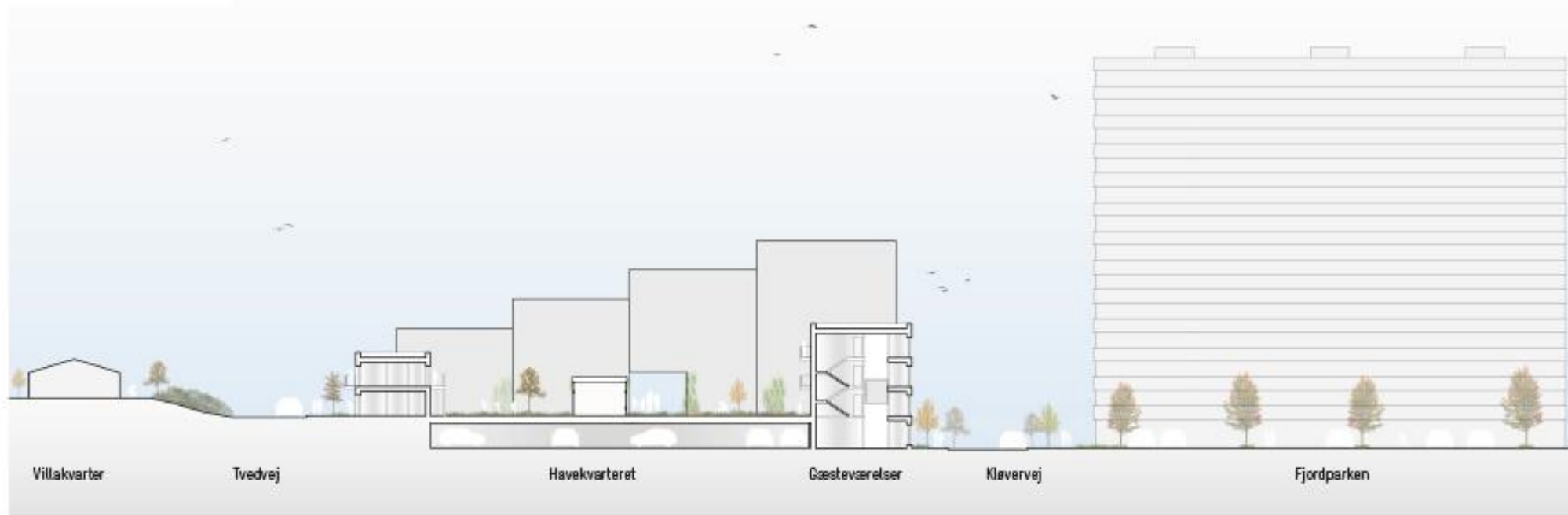


Boligtyper

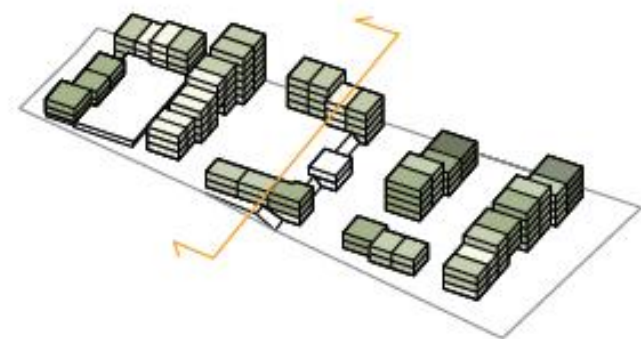
Boligens hjertelum bliver samtidig fordelingszone, der knytter lejlighedernes øvrige rum sammen i en åben løb fra opgangen via entré til opholdszoner.

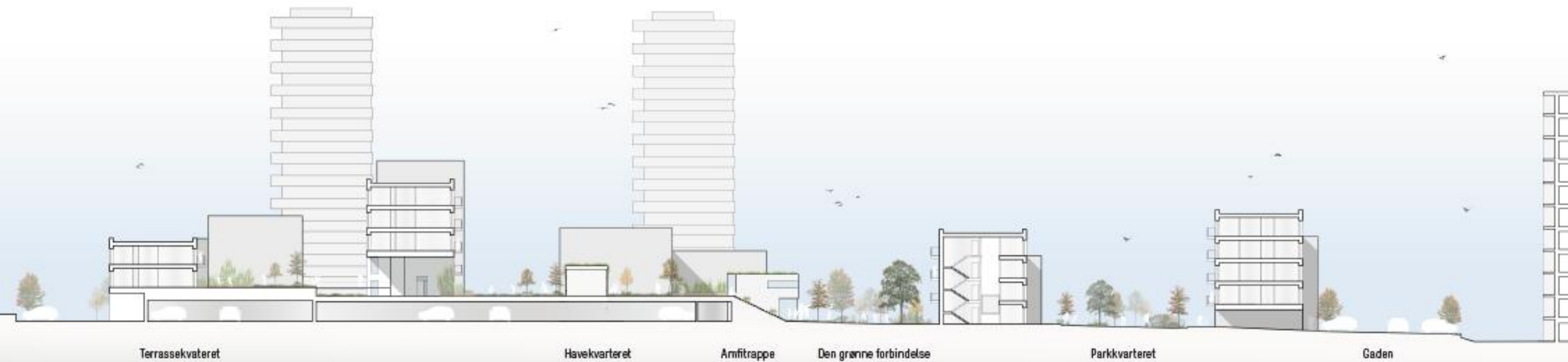
Der er i videst muligt omfang tænkt gennemlyste opholdsrum ind i boligtyperne, hvilket hæver boligkvaliteten og samtidig hæster områdets mange udsigtsmuligheder. En stor andel af boligtyperne vil have udsigt til Fjorden eller til Kolding midtby og Koldinghus.

I flere af lejlighederne er det muligt at reducere eller at øge antallet af værelser, så der skabes fleksibilitet.

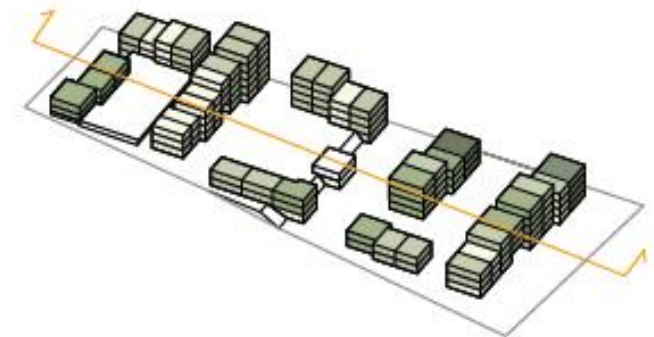


Tværsnit nord- syd 1:500





Længdesnit øst - vest 1:500



# Situationsplan

1:500



# Intro-film



FOTOKONKURENCE



WYKONANIE: [unreadable]  
AZAD I HOLDINGI WIELKI FESTIWAL STONK FOTOKONKURENCE WIA PYRUSZ DANK  
PAND STOK. STONK WYKONANIE DZI DZIENNY CHODZ. DO WYM ALL THE OF  
KONT-KAMPA WIE WYKONANIE W DO WYKONANIE WYKONANIE.

# Hvordan kan jeg få indflydelse

1. Indsend bemærkninger **senest den 3. juni**
  2. Alle bemærkninger behandles af medarbejdere i BFF-forvaltningen (Kolding kommune)
  3. Politikere træffer beslutning i byrådet
  4. Brev med svar på bemærkninger og byrådets beslutning
- Henvendelse via:
    - Skriv til: By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding
    - eller på: [www.kolding.dk/plansager](http://www.kolding.dk/plansager)

<https://www.kolding.dk/borger/hoeringer-og-afgoerelser>

Kolding Kommune

Borger Erhverv Politik Tilflytter

Forside » Borger » Høring og afgørelser

### Høring og afgørelser

Hold dig opdateret om høring og afgørelser

Se netop det område eller den kategori som interesserer dig, abonner så du får mail om nyt i dit område, eller send dit høringssvar direkte fra hjemmesiden.

Selvbetjening

### Høring og afgørelser

Vælg type Vælg område

Aktuelle Arkiverede

Scroll ned...



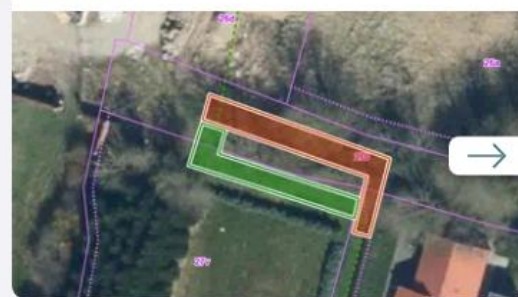
Høringsfrist  
**31.**  
mar.

Høring  
Bybus Linje 1A -  
Kom med dine  
bemærkninger  
 Trafik, veje og...



Høringsfrist  
**6.**  
maj

Høring  
Offentlig høring –  
Stenderupvej 183 –  
omlægning af offentlig sti  
 Trafik, veje og parker



Høringsfrist  
**18.**  
maj

Høring  
Offentlig høring af forslag til  
Tillæg 9 til Kommuneplan  
2025-2036 og Lokalplan  
0715-36 Ved Hedevej – et  
erhvervsområde med  
tilhørende miljørapport  
 Kommune- og lokalplaner



Høringsfrist  
**3.**  
jun.

Høring  
Offentlig høring af forslag til  
Tillæg 8 til Kommuneplan  
2025-2036 og Lokalplan  
1013-14 Ved Kløvervej og  
Tvedvej - et  
etageboligområde med  
tilhørende miljørapport  
 Kommune- og lokalplaner



Klagefrist  
**12.**  
maj

Afgørelse  
Tillæg 2 til tilladelse  
til husdyrbruget på  
Bremhøj 9, 6640  
Lunderskov  
 Miljø, natur og...

Høringsfrist  
**29.**  
apr.

Høring  
Projekt 'Fløjbjerg solcelle-  
og batterianlæg'  
 Miljø, natur og klima

Klagefrist  
**15.**  
maj

Afgørelse  
Godkendelse af regulativ for  
Strandhuse Nr. Bjert  
Vandværk AMBA  
 Miljø, natur og klima

Klagefrist  
**15.**  
maj

Afgørelse  
Landzonetilladelse på  
Steppingvej 24, 6580  
Vamdrup  
 Landzonesager

Hjem > Borger > Høringer og afgørelser > Høring



Høring

## Offentlig høring af forslag til Tillæg 8 til Kommuneplan 2025- 2036 og Lokalplan 1013- 14 Ved Kløvervej og Tvedvej - et etageboligområde med tilhørende miljørapport



Kommune- og lokalplaner

Scroll ned...





## Opret et hørings svar

Du har muligheden for at have en aktiv stemme i din kommune

Opret svar

### Dine oplysninger

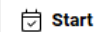
 Hemmelig adresse Navnebeskyttelse

### Din besvarelse



Indtast tallene på billedet\*

Klik her for at uploade dine filer  
Bemærk at det kun er tilladt at uploade pdf'er

**Start**

08.04.2026

**Slut**

03.06.2026

**Høring id**

25/6315

**Kategori**

Kommune- og lokalplaner

**Område**

6000 Kolding

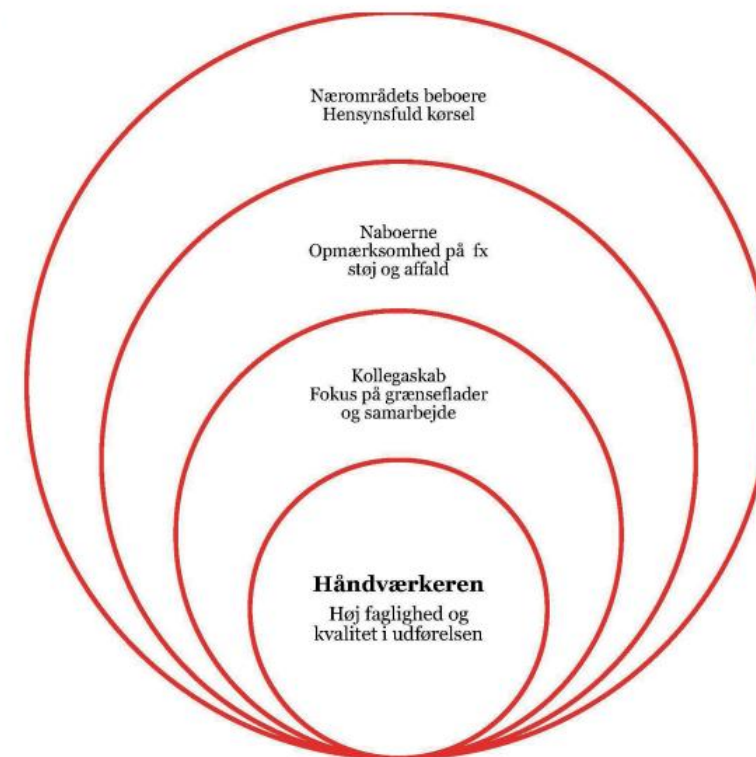
**Abonnér på Høringsportalen**

Har du lyst til at få opdateringer på høringer direkte i din indbakke? Så tilmeld dig vores nyhedsbrev, hvor vi løbende holder dig opdateret

# Bedste bud på en tidsplan

- Godkendt lokalplan:  
Ultimo oktober 2026
- Skema A for de nye boliger:  
November 2026
- Projektering:  
August 2026 – februar 2027
- PQ og udbud:  
Marts – maj 2027
- Skema B:  
August 2027
- Byggestart:  
September 2027
- Etapeopdeling, indflytning af flere omgange. Helt færdig december 2029

Model 1:



Området som arbejdsplads,  
håndværkeren som gæst

# Kommunikation gennem projekttiden

- **Sådan holder du dig opdateret om nedtagning og det kommende projekt:**
- Du kan få information om nedtagningen, lokalplanen mv. ved at følge en af disse Facebook-grupper:
  - Afdeling 109 Fjordparken (hvis du er beboer i Fjordparken) –
  - Husene Kolding (hvis du bor i en af de andre etageejendomme omkring Kløvervej/Tvedvej)
- Du har også mulighed for at komme på vores infomail-liste. Det gør du ved at sende en mail til [stv@alfabo.dk](mailto:stv@alfabo.dk) og skrive "Infomail" i emnefeltet.
- På sigt flytter vi vores informations-container op i området





# Spørgsmål ?

**Stefan Vestergaard**  
Bygge-og Udviklingschef,  
ALFABO

Telefon: 8140 3653  
Mail: [stv@alfabo.dk](mailto:stv@alfabo.dk)