



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Kommuneplantillæg 15 til Kommuneplan 2021-2033

Vedtaget den 28. maj 2024

Indholdsfortegnelse

Indledning

Områdets beliggenhed	3
Kommuneplantillæggets baggrund og formål	3
Kommuneplantillæggets indhold	4
Kystnærhedszone	4
Grønt Danmarkskort	8
International naturbeskyttelse	10
Miljøvurdering	10

Ændringer i kommuneplanen

Rammebestemmelser	12
Rammekort	14
Retningslinjer	15

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	16
Endelig vedtagelse	16

Bilag

Bilag A	19
Bilag B	24

Indledning

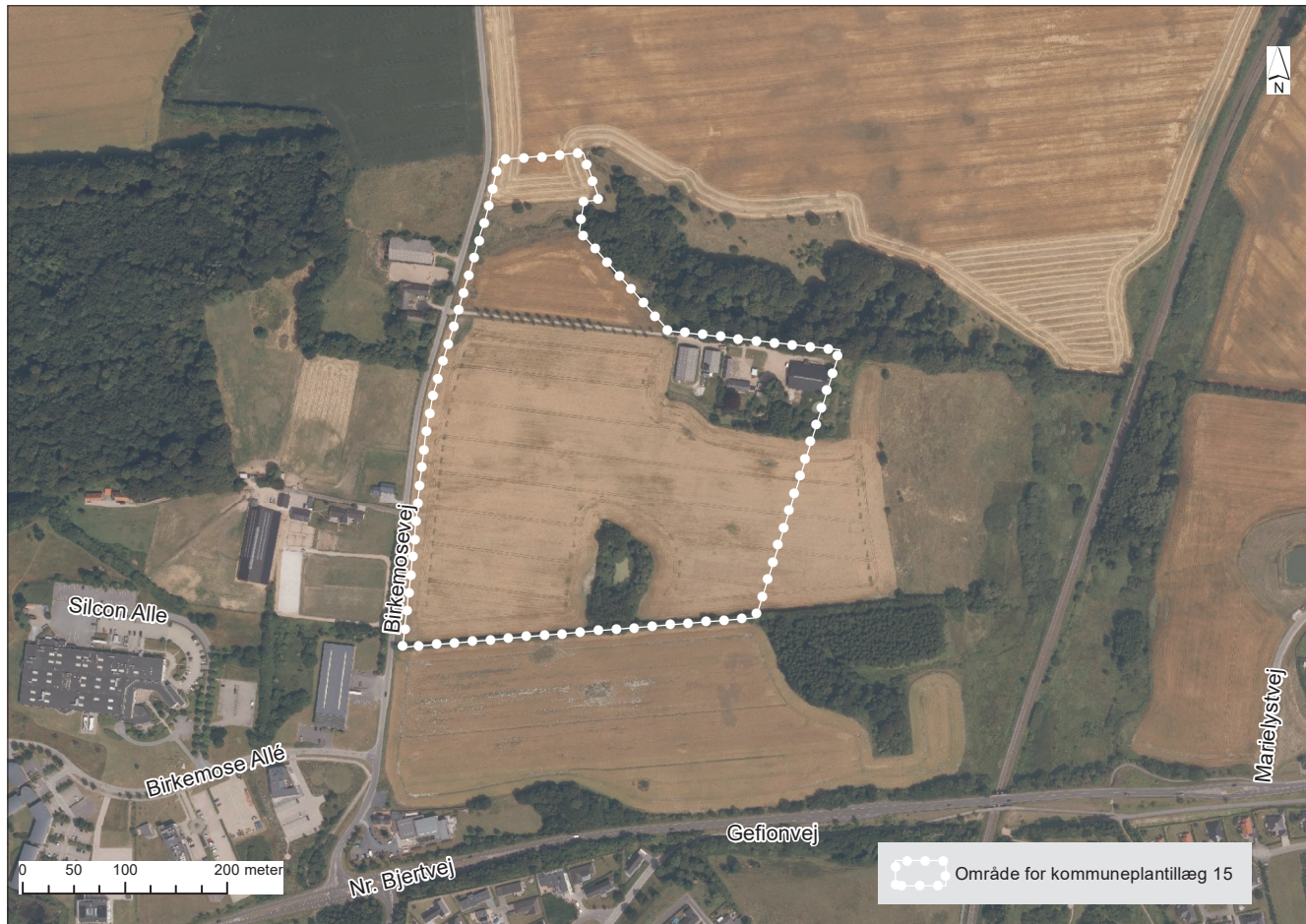
Områdets beliggenhed

Dette tillæg omfatter et areal i område 05 - Fynsvej, Nr. Bjert, Strandhuse, som er beliggende øst for Birkemosevej og nord for Nr. Bjertvej i den nordlige del af Kolding by. Arealet er beliggende i landzone.

Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Kolding Kommune oplever en stigende interesse for bosætning i kommunen. Derfor blev det i forbindelse med budgetaftalen 2021-2025 besluttet at lave en ekstraordinær prioritering af kommunale byggegrunde i de mest efterspurgte områder i Kolding Kommune. Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2021-2033 er derfor at udlægge nyt areal til byudvikling, så

Luftfoto med afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget.



Kolding Kommune i indeværende planperiode kan imødekomme den stigende interesse for bosætning i den nordlige del af Kolding by.

Kommuneplantillægget udarbejdes sideløbende med lokalplan 0514-11 Ved Bøgehøjgård - et boligområde.

Kommuneplantillæggets indhold

Med tillægget udlægges nye arealer til byudvikling i gældende kommuneplan 2021-2033.

Tillægget udlægger tre nye rammeområder:

- Rammeområde 0514.B3 med anvendelse til boligområde som åben-lav boligbebyggelse.
- Rammeområde 0514.O2 med anvendelse til område til offentlige formål som daginstitutioner.
- Rammeområde 0514.G2 med anvendelse til område til fritidsformål med natur- og friluftsmål.

Tillægget fastsætter en mindste grundstørrelse på 60 m² ved udstykning af grunde til åben-lav boligbebyggelse, såfremt udstykningen sker efter en samlet udstykningsplan for en større del af rammeområdet.

Med tillægget reduceres udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder for den del af arealet, som er omfattet af kommuneplantillægget. Hele området omkring Birkemosevej er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, hvorfor det ikke vurderes, at der kan udpeges andre arealer, som er bedre egnet til byudvikling i tilknytning til den nordlige del af Kolding by.

Byudvikling til boliger - rummelighed og behov

Kommuneplantillægget udlægger nye arealer til byudvikling til boliger. Der udlægges et areal på ca. 10 hektar, der giver mulighed for godt 60 boliger i forhold til en omregningsfaktor med 6 boliger pr. hektar.

Der er i forudsætningsredegørelsen for Kolding Kommuneplan 2021-2033 redegjort for behovet for nye udlæg til boliger i den 12-årige planperiode. Det fremgår af redegørelsen, at der efter nye udlæg i kommuneplanen er en uudnyttet reserve på 300 boliger, der kan anvendes ved fremtidige nye udlæg af byudviklingsområder til boligformål. Det er denne reserve, nærværende kommuneplantillæg gør brug af ved et nyt udlæg til boligformål. Efter vedtagelse af dette kommuneplantillæg vil der derfor være en rest reserve på ca. 240 boliger.

Uddrag af Forudsætningsredegørelse - Kommuneplan 2021-2033 vedlægges som bilag A "Boliger - rummelighed og behov".

Kystnærhedszone

I kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne kan der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Planlægningsmæssig begrundelse for kystnær lokalisering

I forudsætningsredegørelsen for Kolding Kommuneplan 2021-2033 er der redegjort for den planlægningsmæssige begrundelse for udlæg af nye områder til byudvikling inden for kystnærhedszonen, som blev medtaget i kommuneplanen. Nærværende tillæg til kommuneplanen udlægger et nyt areal til byudvikling inden for kystnærhedszonen med samme overordnede planmæssige begrundelse som ved udlæg af arealerne i Kommuneplan 2021-2033. Begrundelsen fremgår af uddrag af Forudsætningsredegørelse - Kommuneplan 2021-2033, som vedlægges som bilag B: "Nye byudviklingsområder inden for kystnærhedszonen".

Samlet set for hele kommunen ønsker Kolding Kommune, at arealer til boligudbygning fortsat skal prioriteres omkring hovedbyen Kolding, mens det samtidig ønskes sikret, at der også er andre bosætningsmuligheder i tilknytning til andre byer.

Af forudsætningsredegørelsen fremgår det desuden, at mulighederne for lokalisering af nye byudviklingsområder i tilknytning til Kolding by og uden for kystnærhedszonen er begrænset i forhold til landskabelige karakterer som ådalen, fjorden og tunneldale, men også støjkonsekvenszoner afledt af blandt andet motorvej og jernbane, indskrænker mulighederne for en hensigtsmæssig lokalisering. Alternativer til lokalisering uden for kystnærhedszoner er dermed udfordret i forhold til også at sikre, at byen udbygges indefra-og-ud, og i det hele taget at skabe sammenhængende byområder.

I det følgende redegøres for det konkrete areal ved Birkemosevej som dette kommuneplantillæg udlægger til byudvikling.

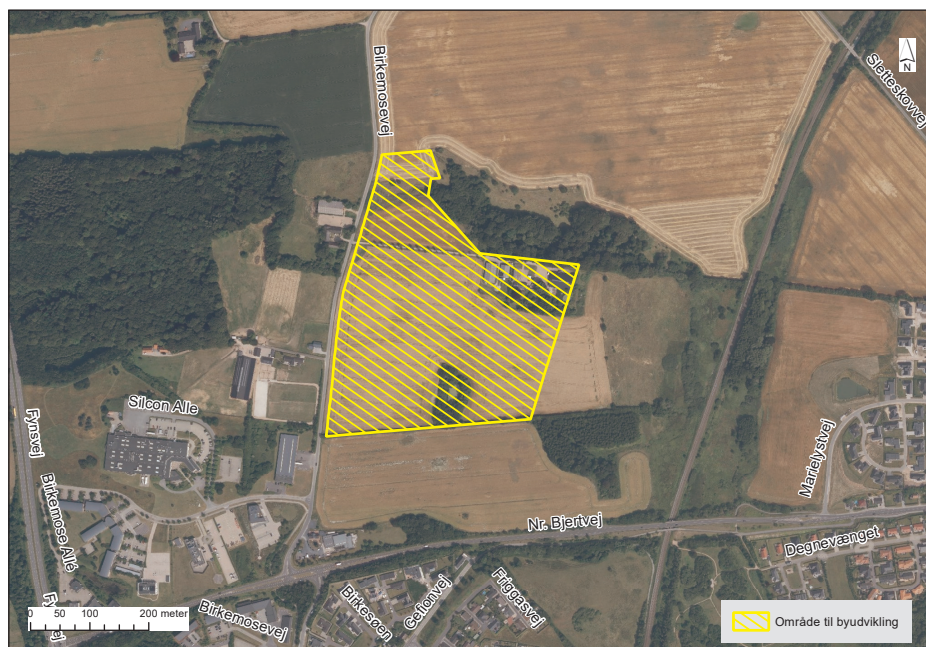
Ved Birkemosevej - Kolding (planlægningsdistrikt 05)

Kolding Kommune har, med afsæt i Planstrategi 2019, vurderet på mulige byudviklingspotentialer i den nordøstlige del af Kolding by, hvor potentialerne for at afrunde byen mere optimalt set i forhold til byens helt overordnet strukturerende elementer som motorveje, jernbanen samt landskabs- og naturkvaliteter bliver udnyttet i højere grad. Kolding Kommune oplever, at der er stor interesse for og efterspørgsel efter bosætning i den nordlige del af Kolding by, hvor der også er kort til motorvejsnettet og tilgængelighed til et større regionalt opland samt god adgang til rekreative og naturprægede oplevelser. Arealerne langs Birkemosevej, nord for Nr. Bjertvej vurderes derfor egnet til fremtidig byudvikling.

Mod nord afgrænses området naturligt af landskabets topografi i form af en erosionsdal med skov og vandløb, der er forbundet med naturarealer øst for planområdet og udpeget som økologisk forbindelsesområde.

Området er udlagt i forlængelse af et eksisterende byområde og mere konkret i direkte forlængelse af et område, hvor der aktuelt er vedtaget planlægning for boligudbygning ved Birkemosevej (Lokalplan 0514-12 Ved Birkemosevej). Dermed følger udlægget af et nyt byudviklingsområde princippet om, at byvækst skal ske indefra-og-ud.

Område til byudvikling.



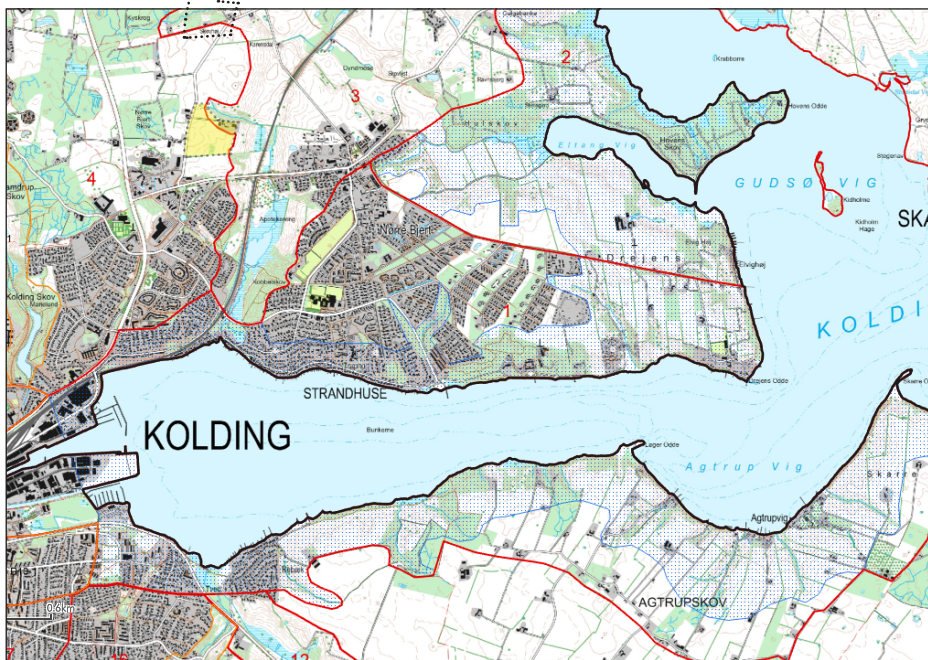
Planforslagets påvirkning af kystlandskabet

Planområdet er placeret 1,5 til 2,5 km fra de nærmeste kyststrækninger langs Kolding Fjord mod syd og Eltang Vig mod øst. Mod øst er der 3 km til Gudsø Vig.

Kolding Kommune har gennemført en landskabsanalyse efter landskabskaraktermetoden, som er offentligt tilgængelig via kommunens hjemmeside. I landskabsanalysen er der foretaget en afgrænsning af det såkaldte kystforland, hvor landskabet tydeligt orienterer sig mod kysten. Kystforlandet er den del af landskabet, hvorfra der er visuel sammenhæng med den tilstøden-

de vandflade, samtidig med at terrænhældningen overordnet er orienteret mod kysten. Planområdet ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone omkring Kolding Fjord og Gudsø Vig, men området indgår ikke i det afgrænsede kystforland.

Kortet herunder viser med en prikket signatur det afgrænsede kystforland nærmest planområdet. Planområdet er ikke synligt fra kysten, da terrænet afskærer udsigten. Af kortet ses også, at planområdet ligger bag den eksisterende by i forhold til Kolding Fjord mod syd og Gudsø Vig mod øst. Planområdets anvendelse til bebyggelse i højst 2 etager vil derfor ikke bidrage til at skabe en ny bebyggelsesfront mod kysten, eller påvirke offentlighedens adgang til kysten. Planområdets anvendelse til lav boligbebyggelse og daginstitution vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet væsentligt.



Kortudsnit med angivelse af landskabskarakterområderne og det definerede kystforland. Byudviklingsområdet er vist med prikket område og gul baggrund.

Signaturforklaring

Kommunegrænse

Kommunegrænse



Landskabsplan

Karakterområder

DelOmr_X

- █ Karakterområde
- █ delområde

Kystforland



Landskabets karakter i og omkring byudviklingsområdet

Planområdet med undtagelse af et mindre areal i det nordøstligste hjørne, er beliggende inden for landskabskarakterområde 4 Bramdrupdam Skovbylandskab på grænsen til Elbodalen, som kan aflæses på ovenstående kortudsnit. Landskabsområdet omfatter det byprægede landskab omkring Bramdrupdam, som i denne del af området også præges af Lilballe Skov, Bramdrup Skov og Kolding Skov.

Områdegrænsen mellem Bramdrupdam Skovbylandskab og Elbodalen er terrænbestemt og lagt oven for dalsiden. Der er dog en mindre afvigelse fra den terrænbestemte afgrænsning i planområdets nordøstlige hjørne, hvor afgrænsningen af det bevaringsværdige landskab i Elbodalen også omfatter en gård (Birkemosevej 40), som ligger på plateauet lige oven for dalsiderne mod Elbodalen og dens sidedal.

Landskabskarakterområde 4 Bramdrupdam Skovbylandskab er generelt et bypræget landskab og vurderes ikke sårbart over for byudvikling, når der sker en landskabelig bearbejdning af byranden. Det anbefales i landskabsanalysen, at de ældre skove i området bevares og at såvel gammel som ny skov udnyttes i forhold til indpasning af evt. nye byrande i landskabet. Der skal dog være opmærksomhed på, at byudvikling i det aktuelle planområde vil ske mod Elbodalen, hvor landskabet er sårbart over for byudvikling, der påvirker landskabets visuelle karakter.

Inden for Bramdrupdam Skovbylandskab, herunder det aktuelle planområde, er landskabet ikke orienteret mod kysten og det vurderes derfor, at der kan laves ændringer inden for kystnærhedszonen uden at påvirke kystlandskabet eller kystnærhedszonens formål. Der skal dog

være opmærksomhed på, at højt eller på anden måde markant byggeri kan blive synligt på tværs af Kolding Fjord og dermed påvirke udsigterne, der kendetegner fjordlandskabet.

Kommuneplantillægget udlægger arealerne til åben-lav boligbebyggelse og til daginstitution med begrænsning for etageantal og bygningshøjde, der tager hensyn til og underordner sig landskabets karakter og den særlige beliggenhed på kanten af Elbodalen.

Bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab

En mindre del af rammeområde 0514.B3 er omfattet af udpegningen af det bevaringsværdige landskab omkring Elbodalen, hvor planlægningen skal tage særligt hensyn til, at de særlige landskabstræk i dette område ikke svækkes. Bebyggelse i dette område skal derfor tilpasses landskabet.

Udpegningen af det bevaringsværdige landskab i Elbodalen omfatter på dette sted en gård (Birkemosevej 40), som ligger på plateauet lige oven for dalsiderne mod Elbodalen og den skovbevoksede sidedal nord for planområdet. Dette er en afvigelse fra den ellers terrænbestemte afgrænsning. Hele planområdet ligger altså oven for dalsiderne og den nordøstlige del, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab, er allerede bebygget. Det vurderes derfor, at lav bebyggelse i planområdet kan tilpasses landskabet uden at medføre en væsentlig påvirkning af det bevaringsværdige landskab.

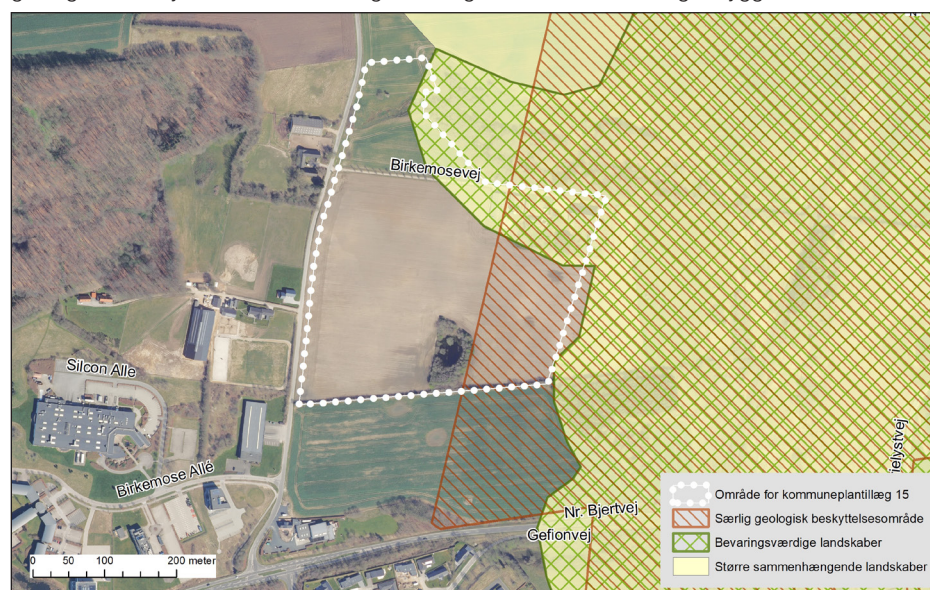
Særligt geologisk beskyttelsesområde

En større del af rammeområde 0514.B3 er udpeget som særligt geologisk beskyttelsesområde, hvor landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke må sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Nogle af de statslige udpegninger angiver større geologiske enheder, som er udpeget på et mere overordnet niveau end de specifikt udpegede, mindre områder. Sikring af de geologiske værdier fordrer derfor altid en vurdering af den passende varetagelse af beskyttelsesinteresserne.

Elbodalen er et dalområde, der markerer sig tydeligt på en 15 km lang strækning fra Kolding til Vejle Fjord og udgør en del af et større dalsystem videre mod Odder syd for Århus. De geologiske værdier i planområdet skal derfor ses i forhold til et landskabstræk med stor geografisk udbredelse. Her er det især vigtigt, at man fortsat kan aflæse landskabsformerne og deres indbyrdes overgange i et sammenhængende billede for at kunne forstå landskabet og hvordan det er dannet. Dalen betragtes som en tunneldal og fremstår med stejle dalsider og nogle steder med bakker, der rejser sig fra dalbunden. Da planlægningen i den berørte del af det særligt geologiske beskyttelsesområde kun giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse med en be-

Kortudsnittet viser de bevaringsværdige og større sammenhængende landskaber samt det særligt geologisk beskyttelsesområde i forhold til planområdet.



grænset højde og desuden er afgrænset til området på plateauet oven for dalsiden vurderes det, at oplevelsen af landskabets geologi ikke svækkes af en fremtidig bebyggelse.

Grønt Danmarkskort

Planområdet ligger inden for Grønt Danmarkskort, som overordnet består af udpegede områder som:

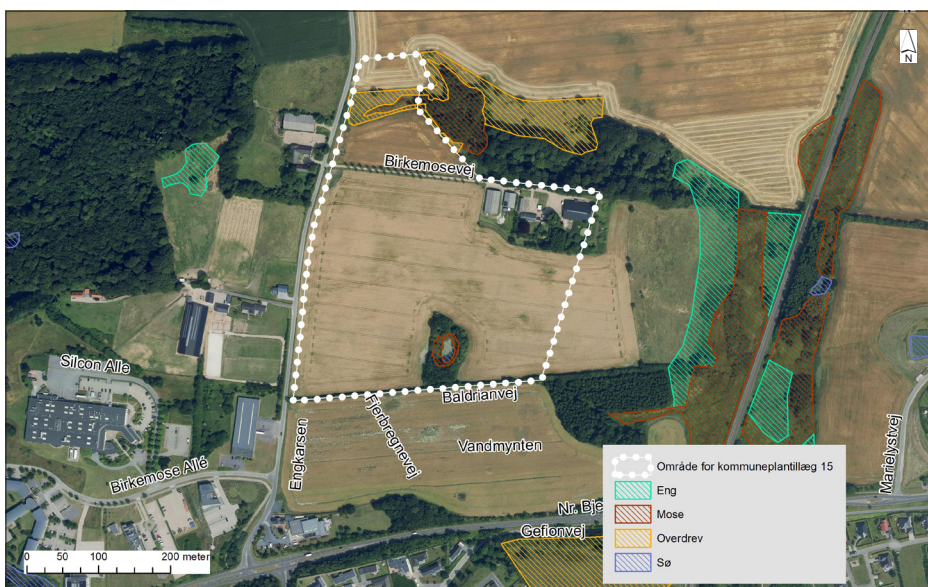
- Naturområder med særlige beskyttelsesinteresser: Natura 2000-områder på land; Særligt værdifulde naturområder; Naturområder (beskyttet natur - § 3); og Økologiske forbindelser.
- Potentielle naturinteresser: Potentielle naturområder (områder med potentiale for udvikle sig til natur) og Potentielle økologiske forbindelser (områder der forbinder eksisterende natur).

Konkret, for nærværende kommuneplantillæg, omfatter planområdet områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser (beskyttet natur), potentielle naturområder og potentielle økologisk forbindelser.



Oversigt over naturinteresser inden for området for kommuneplantillæg 15.

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget er der foretaget en registrering i området, der viser, at der inden for det udpegede potentielle naturområde længst mod nord, er naturtypen mose og overdrev, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Mod syd i planområdet er desuden en beskyttet sø og mose.



Oversigt over beskyttet natur.

Økologisk forbindelse

Planområdet som helhed er udpeget i kommuneplanen som potentiel økologisk forbindelse, der skal sikre dyr og planter deres naturlige bevægelsesveje. Den geografiske udpegning af den potentielle økologiske forbindelse er foretaget ved, at allerede registrerede naturområder, som de omkringliggende skove samt mose, sø og engarealer, er forbundet i grove træk. I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende kommuneplantillæg, er der derfor set nærmere på de konkrete forhold, for at kunne præcisere hvilke naturområder og andet, der har væsentlig betydning for at sikre dyr og planter deres naturlige bevægelsesveje i og omkring planområdet.

Her er særligt skovområderne umiddelbart nord og vest for planområdet vigtige for at sikre en grøn korridor mellem Nr. Bjert skov og Apotekerengen. Langs planområdets sydlige afgrænsning er et levende hegn, der også vurderes at udgøre en vigtig ledelinje for bl.a. flagermus og som desuden udgør en grøn forbindelse også for andre dyr og planter til naturområdet med mose og sø samt tæt beplantning syd i planområdet og videre til Apotekerengen øst for planområdet. De konkrete forbindelser som planlægningen skal sikre er illustreret på luftfoto herunder.

Illustration af de konkrete forbindelser (vist med stiptet orange linje) mellem naturområder med betydning for planområdet, der er væsentlige for at sikre dyr og planter deres naturlige bevægelsesveje.



Nærværende tillæg til kommuneplanen udlægger området mod nord til fritidsformål i landzone med forbud mod bebyggelse med undtagelse af mindre bebyggelse til områdets drift herunder bebyggelse som understøtter anvendelsen til friluftaktiviteter. Desuden udarbejdes kommuneplantillægget sideløbende med Lokalplan 0514-11, der yderligere indeholder bestemmelser, der sikrer afstand mellem fremtidige bebyggelse og naturområderne samt det levende hegn, der afgrænser planområdet mod syd. Lokalplanen udlægger derudover arealer til nye plantebælter og grønne områder, der kan fungerer som ledelinjer og generel spredningsmulighed for natur. Samlet set sikres derved hensynet til naturværdierne og dyr og planter deres naturlige bevægelsesveje i og igennem området i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Kommuneplantillægget følges af en miljørapport, der belyser planlægningens sandsynlige påvirkning af dels de udpegede potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser samt områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser i og uden for planområdet. Miljørapporten konkluderer, at selvom byudvikling i området overordnet set vil forhindre muligheden for at oprette nye større naturarealer samt generelt svække dyre- og plantelivets spredningsmuligheder, indeholder planerne (kommuneplantillæg og lokalplan) forskellige tiltag, der kan mindske denne påvirkning. På den baggrund vurderes planerne at have en moderat negativ påvirkning på naturbeskyttelsesområder og økologiske forbindelser.

International naturbeskyttelse

På baggrund af habitatdirektivet har Kolding Kommune 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 "Lillebælt", som ligger 6 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at kommuneplantillægget ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Kolding Kommune har kendskab til forekomst af bilag IV-arten Flagermus inden for området. Der er derfor udarbejdet en miljørapport, der belyser planlægningens sandsynlige påvirkning af Flagermus.

Kommuneplantillægget indeholder ikke bestemmelser, der i sig selv, vil medføre ødelæggelse eller beskadigelse af yngle- eller rasteområder for flagermus. Kommuneplantillægget danner dog grundlag for Lokalplan 0514-11, der udarbejdes sideløbende med kommuneplantillægget for det samme område.

Ved realisering af Lokalplan 0514-11 forudsættes den eksisterende bebyggelse på Bøgehøjgård nedrevet, herunder staldbygningen hvor langøret flagermus samt potentielt dværg- og pipistreflagermus raster. På baggrund af miljørapportens konklusioner vurderes nedrivningen at kunne gennemføres under hensyntagen til de flagermus, der måtte være i bygningen i overensstemmelse med gældende regler vedr. flagermus herunder bl.a. naturbeskyttelsesloven og artsfredningsbekendtgørelsen.

Lokalplanen fastlægger endvidere forskellige afværgende tiltag, der skal understøtte flagermusenes fortsatte tilstedeværelse i området. De afværgende tiltag er bl.a. bevaring af to ældre træer, udlæg af bufferzoner samt beskyttelseslinjer og byggelinjer mod tilstødende læhegn, skov og naturarealer foruden regulering af lys på veje, stier og fælles parkeringsarealer.

Da planområdet ikke rummer ynglelokaliteter for flagermus, og da planområdet ligger skovnært til skov med ældre bøgetræer og egetræer, hvoraf nogle vil være egnede som rastested for flagermus, herunder langøret flagermus, konkluderer miljørapporten, at områdets økologiske funktionalitet for flagermus kan opretholdes. Miljørapporten konkluderer desuden at realisering af planlægningen ikke vil påvirke bestandene af arter af flagermus.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget 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 kommuneplantillægget er omfattet af krav om miljøvurdering.

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, samt hvorfor planen er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været belyst, og hvordan de væsentlige indvirkninger på miljøet vil blive overvåget.

Ændringer i kommuneplanen

Rammebestemmelser

De specifikke rammebestemmelser efter kommuneplantillægget:

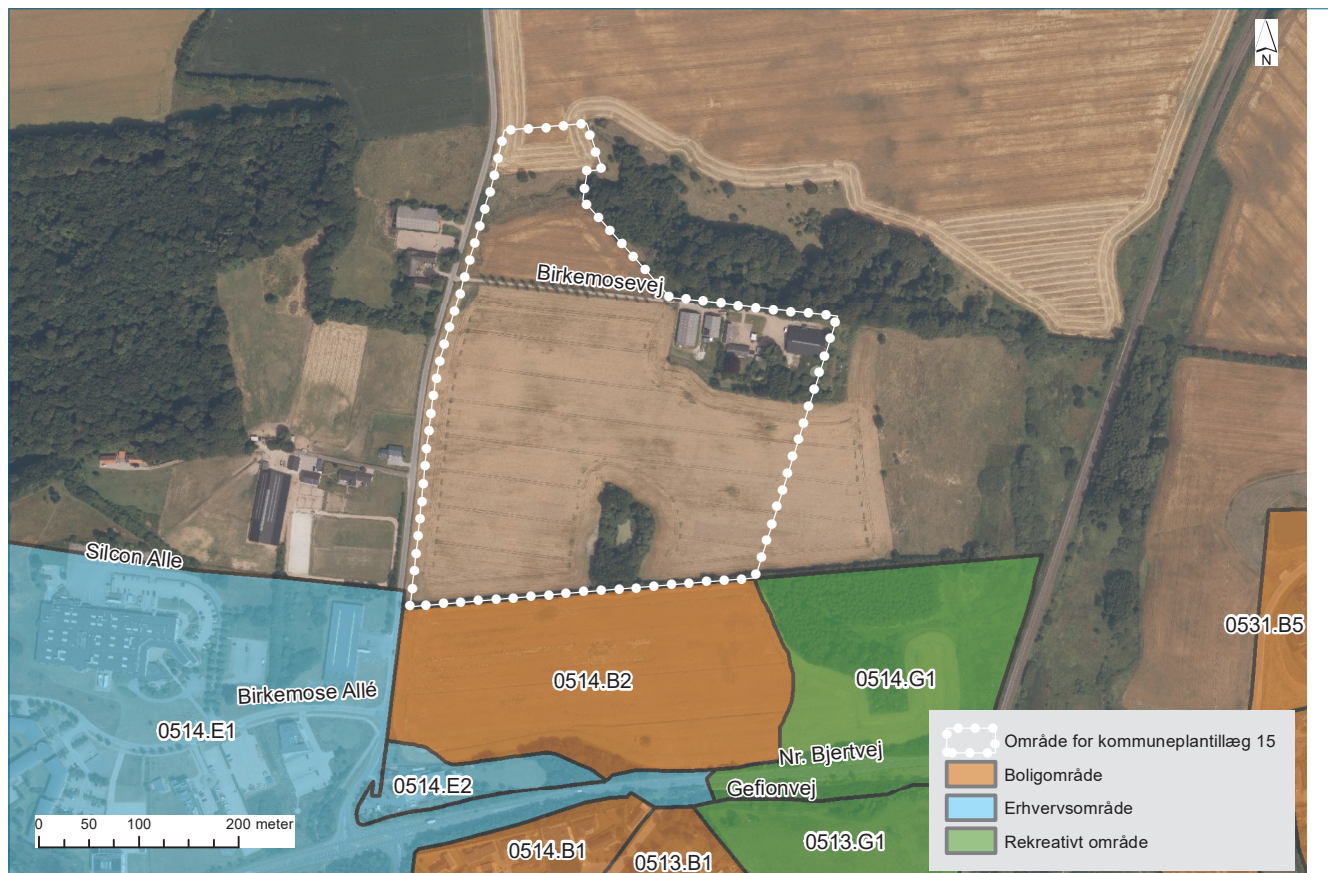
Enkeltområde	0514-B3
Navn	BIRKEMOSEVEJ
Anvendelse generelt	<i>Boligområde</i>
Anvendelse specifik	<i>Åben-lav boligbebyggelse</i>
Bebyggelsesprocent	30
Max etager	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Supplerende bestemmelser	<i>Ved udstykning af grunde til fritliggende enfamiliehuse tillades en grundstørrelse på 60-700 m², såfremt det sker på grundlag af en samlet udstykningsplan for en større sammenhængende del af rammeområdet.</i>

Enkeltområde	0514-O2
Navn	BIRKEMOSEVEJ
Anvendelse generelt	<i>Område til offentlige formål</i>
Anvendelse specifik	<i>Daginstitutioner</i>
Bebyggelsesprocent	40
Max etager	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Supplerende bestemmelser	-

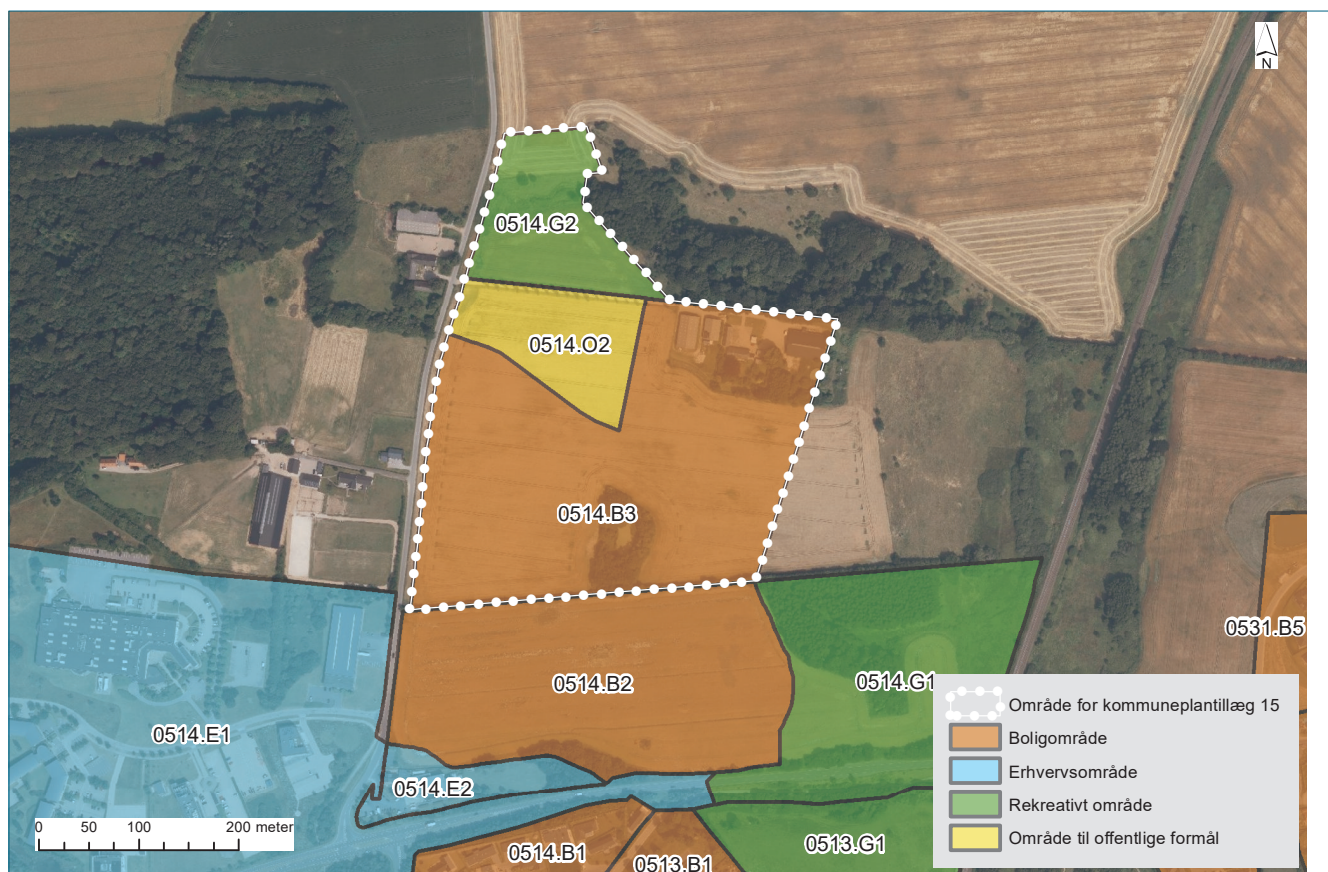
Enkeltområde	0514-G2
Navn	Birkemosevej
Anvendelse generelt	<i>Område til fritidsformål</i>
Anvendelse specifik	<i>Natur- og friluftsområde</i>
Bebyggelsesprocent	2
Max etager	1
Max bygningshøjde	4,5 meter
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Supplerende bestemmelser	<i>Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse til fritidsformål.</i>

Rammekort

Rammekort før kommuneplantillægget:



Rammekort efter kommuneplantillægget:



Retningslinjer

Retningslinje før kommuneplantillægget:



Retningslinje efter kommuneplantillægget:



Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Kommuneplantillægget er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 30. januar 2024.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 7. februar 2024.

Endelig vedtagelse

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 28. maj 2024.

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

Bilag

Bilag A:

Uddrag af Forudsætningsredegørelse - Kommuneplan 2021-2033 side 21-24:

Boliger - Rummelighed og behov

Bilag B:

Uddrag af Forudsætningsredegørelse - Kommuneplan 2021-2033 side 34-37:

Nye byudviklingsområder inden for kystnærhedszonen

BYUDVIKLING - BOLIGER OG ERHVERV

Boliger - rummelighed og behov

I henhold til statslige udmeldinger skal udlæg af nye byudviklingsområder ske ud fra overvejelser om det samlede arealforbrug i planperioden og byvækstens fordeling mellem kommunens byer (bymønstre).

Kommunens opgørelse over rummelighed til boligbebyggelse viser, at der i endnu ikke udnyttede rammeområder er plads til ca. 2.100 nye boliger. Rummeligheden sat i forhold til det forventede byggeri viser, at de udlagte arealer vil kunne dække behovet for nybyggeri inden for planperioden. Herudover kalkuleres der med en rummelighed til fortætning og omdannelse inden for eksisterende byområder med godt 1.750 boliger. Der er således sikret vækstmuligheder for den kommende planperiode.

Opgørelse af bruttobehov (trin 1)

Kolding Kommunes boligbehov for de næste 12 år, baseret på de seneste 5 års opført byggeri (2016-2020) vil svare til samlet knap 4.600 boliger og med et gennemsnit på godt 380 boliger pr. år i perioden.

Boligbyggeriet fordeler sig sådan, at knap 60 pct. er opført som énfamilieboliger (dvs. parcelhuse og tæt-lav boligbyggeri) mens godt 40 pct. er opført som etagebyggeri.

En direkte fremskrivning af behov med fordeling på boligtypologier, baseret på de seneste 5 år, svarer til følgende:

Boligtypologi	Behov for boliger over tolv år Baseret på tal for de seneste 5 år (Danmarks Statistik)
Enfamilieboliger - i alt	2.600 boliger
<i>Parcelhuse</i>	1.750 boliger
<i>Række-, kæde- og dobbelthuse</i>	850 boliger
Etageboliger	1.950 boliger
Total	4.550 boliger

Med ovenstående er det Kolding Kommunes vurdering, at der kan godtgøres et behov omtrentligt svarende til de ca. 4.600 boliger ved en samlet boligudbygning over den nye kommuneplans 12-årige periode.

Opgørelse af rummelighed (trin 2)

I henhold til Vejledning for Byvækst skal kommunen i forbindelse med sin kommuneplanlægning foretage en opgørelse over rummeligheden i de uudnyttede arealer. Desuden er det op til kommunen selv, hvordan boligudbygning ved byomdannelse og fortætning indgår i vurderingen af behov for udlæg af nye byudviklingsområder.

I forbindelse med den endelige kommuneplan 2021 er rummeligheden samlet opgjort til nedenstående, og med det resultat er der er godtgjort mulighed nettobehov for at udlægge, hvad der svarer til ca. 700 boliger:

Planlægning - boligformål	Planlagt rummelighed - total Opgørelse uden nye udlæg
Restrummelighed Kommuneplan 2017	2.100 boliger
Byfortætning og byomdanelse	1.750 boliger
Total	3.850 boliger

Nettobehov - rummelighed til boliger	
Behov - næste 12 år	4.550 boliger
Samlet mulighed for boligudbygning	3.850 boliger
Nettobehov - redegjort	700 boliger

De bagvedliggende konkrete udbygningsmuligheder fremgår senere af redegørelsen, hvilket gælder dels kommuneplanens rummelighed differentieret på rammeområder og deres udviklingsstadier (henholdsvis kommuneplan- og lokalplanlagte samt byggemodnede arealer - se side 26-27), samt en beskrivelse af planlagte potentialer for boligudbygning ved byfortætning og byomdanelse (se side 32-33).

Nye arealudlæg til boligformål (trin 3)

Som det fremgår af de forudgående afsnit, er der grundlag for at udlægge nye byudviklingsområder i forbindelse med Kommuneplan 2021.

Det er vigtigt, at der til stadighed er udlagt byggegrunde fordelt rundt om i kommunen, der sikrer et bredt og varieret udbud af grunde - både i forhold til størrelse, type og geografisk placering. For at skabe et fleksibelt og varieret udbud af boliger, har det enkelte steder været ønsket at sikre udlæg til flere boliger, end der umiddelbart vurderes at være behov for i det enkelte lokalområde.

I henhold til Planstrategi 2019 er der i denne revision af kommuneplanen fokus på at sikre og tilpasse boligudbygningsmulighederne i sydlige del af Kolding, med afsæt den kommende sydlige ringvejsforbindelse mellem Dalby og Vonsild. De seneste års store efterspørgsel på boliger i Dalby-Vonsild byudviklingsområdet ønskes fortsat at kunne imødekommes, så potentialerne udnyttes, og så byen afrundes på en hensigtsmæssig måde. Derfor justeres de eksisterende udlæg, og der udlægges nye arealer i henholdsvis Dalby ved Idyl, og i Vonsild ved forlængelse af Vonsild Øst mod syd.

Et andet fokus i revisionen har bestået i, at opretholde et udbud af byudviklingsarealer til boligformål i den nord-østlige del af Kolding, omkring Nr. Bjert, Drejens og Eltang. På Drejens-halvøen er udbuddet ved at forsvinde, mens efterspørgslen fortsat er stor i området. I kommuneplanen er derfor udlagt nye arealer henholdsvis vest for Fynsvej og nord for Nr. Bjert. For begge arealer gælder, at udviklingen sker i forlængelse af eksisterende by (se beskrivelse side 24 for planforslagets forsøg på udlæg på Drejens).

Forudsætningsredegørelse - Kommuneplan 2021 - 2033

Sidst udlægges nye arealer i lokalbyen Vester Nebel, hvor der er sket en væsentlig boligudbygning over en årrække.

Samlet set udlægges der i kommunen i alt ca. 66 hektar nye arealer til byvækst med boliger, svarende til 400 boliger.

Nedenstående skema viser en samlet rummelighedsopgørelse for de eksisterende udlæg til boligområder samt de nye arealer, der udlægges i forbindelse med Kommuneplan 2021. Af opgørelsen fremgår rummelighed som hektar (for byudviklingsområder udlagt til boligformål) og opgjort i antal boliger. Endvidere er opgørelsen fordelt på planlægningsdistrikter og som total for kommunen som helhed.

Opgørelse over rummelighed til boliger i kommuneplanens udlæg af byudviklingsområder

Planlægningsdistrikt	KP2017 Rummelighed bar mark		KP2021 Rummelighed bar mark		KP2021 Rummelighed nye udlæg		KP2021 Rummelighed i alt	
	Udlæg i hektar	udlæg i antal boliger	Eks. udlæg i hektar	Eks. udlæg i boliger	Nye udlæg i hektar	Nye udlæg i boliger	I alt i hektar	I alt i boliger
00 Bymidten	0	0	0				0	0
01 Nordlig bydel	0	0	0				0	0
02 Harte / Munkebo	9	70	9	70			9	70
03 Sydlig bydel	0	0	0				0	0
04 Vonsild	85	700	70	540	15	90	85	630
05 Fynsvej, Strandhuse, Nr. Bjert	54	430	49	160	22	130	71	290
06 Vester Nebel, Almind, Viuf	44	360	34	250	18	110	52	360
07 Bramdrupdam	0	0	0				0	0
08 Seest	0	0	0				0	0
09 Sdr. Bjert, Agtrup, Sdr. Stenderup	23	180	18	160		0*	18	160
10 Brændkjær, Tved, Dalby	49	410	45	360	11	70	56	430
11 Lunderskov	43	350	41	200			41	200
12 Vamdrup	36	180	35	180			35	180
13 Christiansfeld	28	220	32	180			32	180
I alt	371	2.900	333	2.100	66	400	399	2.500

Oversigten viser udlæg til boligformål opgjort i henholdsvis antal hektar (afrundet) og antal boliger. Oversigten angiver desuden en opgørelse af eksisterende udlæg i Kommuneplan 2017 (i henhold til bekendtgørelsestidspunktet), den resterende rummelighed i Kommuneplan 2017 inklusiv tillæg (udgangspunkt i nøgletal for boliger pr. ha, men hver kommuneplanramme er blevet vurderet nærmere ift. udbygning af lokalplanlagte områder), samt nye udlæg, der ønskes udlagt i forbindelse med Kommuneplan 2021. Sidstnævnte er beregnet med 6 boliger pr. hektar (afrundet).

* I Sdr. Bjert ændres ca. 9 hektar udlagt til erhvervsformål, til boligformål. Arealerne er lokalplanlagt og i byzone. Disse indgår ikke i ny rummelighed.

I forslag til Kommuneplan 2021-2033 forsøgte Kolding Kommune desuden at udlægge et nyt byudviklingsområde til boligformål på Drejens-halvøen. Dialogen mellem kommunen og Bolig- og Planstyrelsen indebar ikke, at kommunen frembragte en tilstrækkelig planlægningsmæssig begrundelse til, at styrelsen bortfaldt sin indsigelse mod det konkrete udlæg af byudviklingsområde nord for Drejensvej. Denne del af indsigelsen blev fastholdt blandt andet med henvisning til Miljøstyrelsens udtalelse i forhold til varetagelse af landskabsinteresser i de kystnære landskaber.

Kommunens dialog med de statslige myndigheder har dog indeholdt positive tilkendegivelser, sådan at forstå, at staten ikke endegyldigt har afvist muligheden. Staten har således foreslået, at en konkret bebyggelsesplan og visualisering for arealernes anvendelse vil kunne muliggøre et revideret syn på statens vurdering af varetagelsen af landskabsinteresser i kystnærhedszonen. Alternativt hertil har staten i forbindelse med dialog om kommuneplanforslaget foreslået, at kommuneplanen fastlægger byggefeltet, der reducerer mulighed for bebyggede arealer i væsentlig grad ift. hvad der fremgik af planforslagets udlæg. I tilfælde af senere planlægning for udlæg det pågældende sted, vil kommunen desuden skulle redegøre yderligere for, at der ikke er reelle alternative lokaliseringsmuligheder uden for kystnærhedszonen.

På den baggrund har Kolding Kommune besluttet, at de i planforslaget forsøgt udlagte byudviklingsarealer nord for Drejensvej i kommuneplan 2021-2033 udpeges som perspektivområde. Hermed ønsker Kolding Kommune at signalere, at arealerne fortsat udgør en retning for fremtidige byudviklingsområder.

Reserve til fremtidig planlægning for byvækst

Ikrafttrædelsen af Kommuneplan 2021-2033, med byrådets endelige vedtagelse i december 2021, indebærer derfor, at der er redegjort for et positivt nettobehov, som er større end det faktisk udnyttede. I henhold til trin 2 (se side 22) er samlet redegjort for et nettobehov på 700 boliger, hvoraf kommuneplanen alene udlægger arealer svarende til 400 boliger. I udgangspunktet er således redegjort en mulighed for yderligere 300 boliger end hvad kommuneplanen omfatter af rummelighed (svarende til ca. 50 hektar). Denne reserve vil kunne bringes i spil ved fremtidige nye udlæg af byudviklingsområder til boligformål.

Nye byudviklingsområder inden for kystnærhedszonen

I det følgende redegøres overordnet for den planlægningsmæssige begrundelse for kystnær lokalisering af kommuneplanens nye byudviklingsområder, der er beliggende inden for kystnærhedszonen. Under redegørelsen for de respektive konkrete byudviklingsområder fremgår yderligere planlægningsmæssige begrundelse, samt hvordan planlægningen varetager de nødvendige hensyn i det konkrete område.

Kolding Kommune ansøgte i 2019 staten om optag af arealer i landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen. Ansøgningen omfattede fire nye byudviklingsområder, beliggende inden for kystnærhedszonen. Jf. Landsplandirektiv 2021 for Udviklingsområder i kystnærhedszonen er alene udstedt et udviklingsområde for kommuneplanens udlæg vest for Fynsvej (rammeområde 0515.B2). Da Kolding Kommune i dialogen med de statslige myndigheder om Kommuneplan 2021 har konstateret, at udpeging af de ønskede områder ikke giver særlige muligheder, samt at det udstedte udviklingsområde "Fynsvej" kunne udlægges til byudviklingsområde på baggrund af de almindelige redegørelseskrav og en planlægningsmæssige begrundelse, har Kolding Kommune ingen intentioner om at udnytte det udstedte udviklingsområde.

Planlægningsmæssig begrundelse for kystnær lokalisering

Byens placering og seneste udbygning

Kolding by er som kommunens hovedby uden sammenligning den største bymæssige koncentration i kommunen og tilsvarende i forhold til kommunens indbyggertal. Med tiden er den oprindelige historiske Kolding by beliggende, hvor ådalen møder fjorden, vokset sammen med omegnens mindre bysamfund, som eksempelvis Bramdrupdam i nord, Nørre Bjert i nordøst, Vonsild i syd og Dalby mod sydøst. Med byens beliggenhed ved det store motorvejskryds mellem E45 / Sønderjyske Motorvej og Esbjergmotorvejen er byens udbygningsmuligheder stærkt begrænset mod vest og nord. Det gælder både set i forhold til at udvikle byen i tilknytning til eksisterende byområder, men særligt også i forhold til at varetage planlægningsmæssige hensyn for at undgå støjbelastede nye bolig- og byområder.

Jernbanen forløber nordfra gennem den såkaldte Elbodalen, og med den linjeføring adskiller den de eksisterende byområder tættest på midtbyen fra de eksisterende byområder Strandhuse, Nr. Bjert og Drejens Boligby.

Drejens Boligby udgør netop ét af kommunens to seneste par årtiers store byudviklingsområder på bar mark. I 2001 blev afholdt en stor arkitektkonkurrence og bydelens struktur og udbygningsprincipper med indbyggede hensyn til naturen og omgivende landskab blev defineret på den baggrund. Området er i 2013 blevet udvidet i den nordvestligste del op mod Nr. Bjert med et byudviklingsareal ved Agerøvej/ Rytterskolevej. De arealer er sammen med arealerne ved Langøvej de seneste og sidste udbygningsmuligheder i bydelen.

Forudsætningsredegørelse - Kommuneplan 2021 - 2033

Over de seneste planperioder er desuden udlagt og udbygget med nye boligområde i den nordvestlige del af Nr. Bjert, på de nordvestvendte skrånninger. Sidst blev der i 2014 udarbejdet en helhedsplan for en ny boligudbygning syd for landsbyen Eltang. På et areal, der siden 60'erne har været udlagt til byzone, er der dermed siden midt i '10'erne planlagt for og foretaget en boligudbygning, og der pågår nu lokalplanlægning for den sidste halvdel af udlægget.

Syd for Kolding by og syd for fjorden har Kolding Kommune over de seneste årtier fokuseret på en udbygning omkring Dalby og Vonsild. Den udbygning er sket med afsæt i en strukturplan for Dalby-Vonsild fra 2004, som senest er justeret og opdateret i 2018. Strukturplanen fastlægger en overordnet struktur, som indebærer at der fra Dalby sker en udbygning mod syd, mens der fra Vonsild sker en udbygning mod øst-nordøst. På den måde sikres det samtidig, at der etableres en grøn kile i byens udbygning mod sydøst. Det sker dels for at sikre nuværende og fremtidige beboere adgang til rekreative arealer, og for at muliggøre spredningskorridorer for dyr og planter, herunder med forbindelser til områderne omkring Dalby Møllebæk.

Kommunens planlægning omfatter en planlægning for en sydlig ringvejsforbindelse mellem Skamlingvejen i nord, og Ødisvej og den nyeste motorvejskobling syd for Kolding og Vonsild. Ved fremtidig etablering af denne ydre ringvejsforbindelse, vil vejen udgøre en tydelig markering af byens grænse mod det åbne land. Syd og øst for Dalby-Vonsild er området præget af dels landsbrugsarealer, dels af skove og naturarealer, foruden at landskabshensyn skal varetages i forhold til bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. Ovennævnte gælder såvel uden for, som inden for kystnærhedszonens tre km fra kystlinjen.

Prioritering af byudvikling

I sammenhæng med udarbejdelse af Planstrategi 2019 blev der overordnet vurderet nærmere på, hvor der er potentialer for en fremtidig byudvikling i tilknytning til Kolding by.

Kolding Kommune oplever en fortsat stor efterspørgsel på bosætning og byggemuligheder og særligt i den nord-nordøstlige del af Kolding. Området er i sig selv attraktivt på grund af de stedbundne kvaliteter og god forsyning med dagligvarebutikker, skole, institutionspladser samt idræt og fritid. Desuden er der fra området god adgang til det overordnede vejnet og dermed en god lokalisering for pendling til et større arbejdsmarkeds- og kundeopland.

I starten af 2019 foretog kommunen derfor en overordnet bystrategisk screening af et større geografisk område fra Bramdrupdam Øst, over arealerne omkring Birkemosevej, Nr. Bjert, Drejenshalvøen og til Eltang for at afdække mulige byudviklingspotentialer. Det var og er kommunens vurdering, at med den afrunding af byen mod det åbne land og nærliggende mindre bysamfund, der sker mod sydøst ved Dalby-Vonsild, og med de bindinger og begrænsninger der er for en vestlig og nordlig udbygning af byen, er en nordøstlig udvikling det eneste reelle alternativ. Samtidig ønsker kommunen også at kunne tilbyde alterna-

tive bosætningsmuligheder, for at dække et bredt spektrum af bosætningspræferencer.

Den overordnede screening blev foretaget parallelt med gennemførelse af landskabskortlægningens første etape, som netop blev prioriteret foretaget for den nordlige del af kommunen. Derved blev landskabsinteresser varetaget på den nyeste viden og et systematiseret grundlag, såvel på et overordnet niveau i forhold til beliggenhed af potentielle nye byudviklingsområder, som på et mere lokalt niveau i forhold til afgrænsning af de områderne.

På baggrund af ovenstående blev det besluttet, at der i det videre planlægningsarbejde skulle ske en konkretisering af byudvikling vest for Fynsvej, nord for Nr. Bjert, og på Drejens-halvøen på nordsiden af Drejensvej, hvor planerne for den udlagte golfbane i mellemtiden var blevet skrinlagt. Sidst var der et endnu uforløst behov for en dagligvarebutik i tilknytning til den nyere bydel omkring Dalby, som blev vurderet kunne dækkes ved at muliggøre en sådan lokal dagligvareforsyning butik med et lille antal boliger på et mindre område i umiddelbar forlængelse af et eksisterende boligområde ved Idyl i Dalby.

Kolding by inklusiv forstæder er for store dele beliggende inden for kystnærhedszonen. Det gælder for de centrale bydele, for Dalby i syd, Bramdrup i nord, samt Eltang, Nr. Bjert, Strandhuse og Drejens. I afsøgning af udbygningsmuligheder uden for kystnærhedszone og med størst mulig afstand fra kystlinjen har der været afsøgt forskellige arealer i umiddelbar tilknytning til eksisterende byområder i Kolding by.

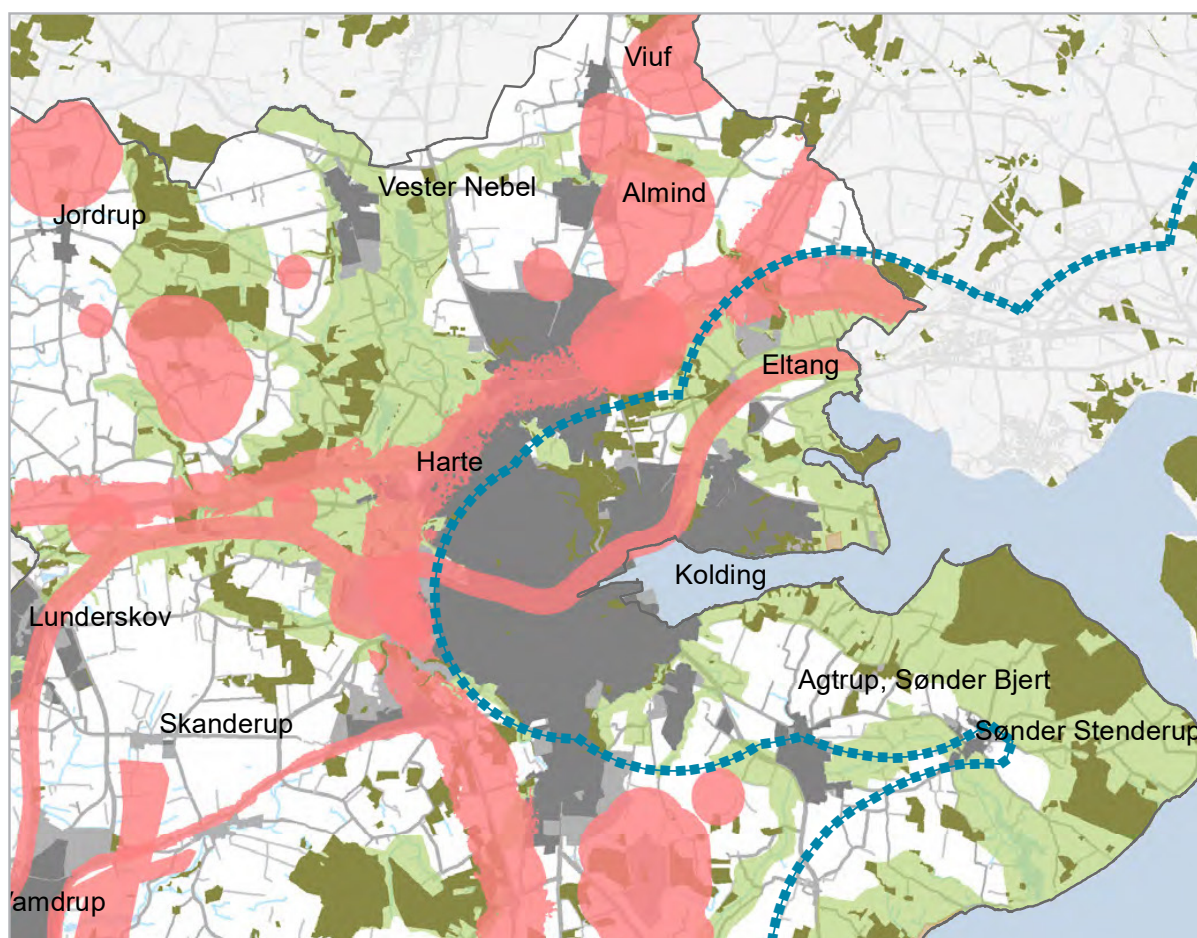
Forskellige forhold gør, at nye områder er udlagt inden for zonen og ikke fx er beliggende i kanten af denne. Inden for kystnærhedszonen, men også i kanten og uden for 3 km-zonen er der fx væsentlige landskabs- og naturhensyn, blandt andet givet ved byens grønne landskabskiler, som Marielundskoven / Trolldhedebanestien (nord og nordvest), ådalen mod vest, Hylkedalen i sydvest og Dalby Møllebæk i syd. Motorvejen danner nærmest en parallel ydre barriere for ny byudvikling indenlands fra kysten. På et overordnet niveau, er det dermed stærkt begrænset, hvad der er af reelle udbygningsmuligheder i forhold til Kolding by, uden at der er en række andre væsentlige modhensyn ift. natur, landskab og miljø. I det efterfølgende er der under hvert af kommuneplanforslagets udlæg inden for kystnærhedszonen, en udbygning af redegørelsen de samlede afvejning samt redegørelse for konkret varetagelse af nævnte hensyn.

Samlet set for hele kommunen ønsker Kolding Kommune at arealer til boligudbygning fortsat skal prioriteres omkring hovedbyen Kolding, mens det samtidig ønskes sikret, at der også er andre bosætningsmuligheder i tilknytning til andre byer. Det gælder fx i tilknytning til centerbyerne Christiansfeld, Lunderskov og Vamdrup, men også i tilknytning til mindre bysamfund som fx Almind, Viuf, Vester Nebel, Harte, Sdr. Bjert og Sdr. Stenderup. I flere af byerne er der over de seneste år blevet foretaget konkret planlægning for en boligudbygning, ligesom det også har været tilfældet i Vester Nebel. Kolding Kommune her i forbindelse med Kommuneplan 2021 haft et særligt fokus på, at der i

Forudsætningsredegørelse - Kommuneplan 2021 - 2033

tilknytning til lokalbyen Vester Nebel skal tilvejebringes udbygningsmuligheder for de næste 12 års boligudbygning. Interessen for bosætning i området har været stor, og med byens beliggenhed ved et overordnet vejnet der giver god tilgængelighed til Kolding by, men også fx arbejdspladser i Vejle og Billund kommuner, oplever Kolding Kommune fortsat en stor interesse for byggegrunde i Vester Nebel. Byens omgivende natur og landskab udgør naturligvis også en bosætningskvalitet, og en udbygning af byen skal derfor balancere hensyn til indpasning af bebyggelse og sikring af eksisterende værdier og kvaliteter.

Med undtagelse af nye byudviklingsarealer i Vester Nebel fokuserer Kolding Kommune således på at sikre udlæg til bosætning i tilknytning til Kolding by.



Kortet viser Kolding by og nærmeste opland med nogle af de væsentlige hensyn og bindinger, som lokalisering af ny byudvikling nødvendigvis må tage højde for. Udbygning i tilknytning til byen er således begrænset i forhold til landskabelige karakterer som ådalen, fjorden og tunneldale, men også støjkonsekvenszoner afledt af blandt andet motorvej og jernbane, indskrænker mulighederne for en hensigtsmæssig lokalisering. Alternativer til lokalisering uden for kystnærhedszoner er dermed udfordret i forhold også at sikre, at byen udbygges indefra-og-ud, og i det hele taget at skabe sammenhængende byområder.

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.

30. maj 2024 - Sagsnr. 24/4451 - Løbenr. 86437/24

Endelig vedtagelse

Byrådet vedtog den 28. maj 2024 følgende planforslag endeligt:

- Tillæg 15 til Kommuneplan 2021-2033
- Lokalplan 0514-11 Ved Bøgehøjgård – et boligområde.

Fra den 30. maj 2024 kan de endeligt vedtagne planer ses på www.kolding.dk og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

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

[Forside - dagsordener og referater \(kolding.dk\)](#) vælg "Byrådet" den 28/05-2024.

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

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til de fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på riksc@kolding.dk eller 79 79 46 28.

–

Venlig hilsen

Rikke Marie Schumann

Arkitekt

Bilag:

Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af tillæg 15 til Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan 0514-11 Ved Bøgehøjgård – et boligområde

Kort beskrivelse af planerne



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet og området for kommuneplantillæg.

Byrådet har den 28. maj 2024 vedtaget tillæg 15 til Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan 0514-11 Ved Bøgehøjgård – et boligområde.

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

Planområdet er beliggende i den nordlige del af Kolding by, øst for Birkemosevej og nord for Nr. Bjertvej.

Kommuneplantillæggets formål er at udlægge et nyt areal til byudvikling til boligformål, offentlige formål og natur- og friluftformål.

Tillægget er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 7. februar 2024, på følgende punkter:

- Rammeområde 0514.G2, der udlægges til fritidsformål forbliver i landzone.

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til hhv. boligformål, offentligt formål og fritidsformål;

- at sikre, at byggeri og anlæg indpasses i landskabet;
- at sikre, at byggeri og anlæg tilpasses områdets topografi;
- at sikre etablering af beplantning, grønne arealer og opholdsarealer;
- at sikre bevaring af eksisterende træer;
- at sikre adgang til områdets naturværdier;
- at skabe en harmonisk overgang mellem by og det åbne land;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at overføre hovedparten af lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 7. februar 2024, på følgende punkter:

- Delområde 6 forbliver i landzone.
- Der indarbejdes bonusvirkning for etablering af bebyggelse, anlæg og matrikulære forandringer i landzone.
- På kortbilag 3 angives et areal, hvor inden for, der kan etableres regnvandsbassin i delområde 6.

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Miljørapport

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

Retsvirkninger

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

Når tillæg til kommuneplanen er vedtaget endeligt, kan kommunen nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggede eller ubebyggede arealer i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Ligeledes kan der nedlægges forbud mod bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. planlovens § 12, stk. 2 og 3.

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planerne og miljøvurderingen.

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

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til den sammenfattende redegørelse,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

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

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

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet i forhold til klager vedrørende planerne og miljøvurderingen.

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'.

Hvis du er fritaget fra at bruge Digital Post, er du også fritaget fra at anvende Klageportalen. I givet fald skal du sende din klage som et brev til Planafdelingen, By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller som mail til plan@kolding.dk.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er den 27. juni 2024, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven og miljøvurderingsloven.

Hvad koster det at klage?

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

Søgsmålsfrist:

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