

Forslag

# **Tillæg 1**

# **til Kommuneplan 2025-2036**

Offentlig høring 27. marts - 22. maj 2025

# Indholdsfortegnelse

## Indledning

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

## Ændringer i kommuneplanen

Rammekort	7
Retningslinjekort	8

## Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	9
------------------------------	---

# Indledning

## Områdets beliggenhed

Dette tillæg omfatter rammeområde 0114-B2 og 0114-C1 i område 01 Nordlig bydel, som er beliggende på hjørnet af Lærkevej og Skovvangen.

## Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Kolding Kommunes byråd vedtog i maj 2019 en lovpligtig udviklingsplan for de almene boligområder Skovvejen/Skovparken. Som led i at realisere den vedtagne udviklingsplan godkendte Byrådet den 30. april 2024, at den almene boligorganisation Bovia kan frasælge en del af arealerne i boligområdet Skovparken til en privat investor med henblik på etablering af en dagligvarebutik. På den baggrund har kommuneplantillægget til formål at muliggøre lokalplanlægning for en dagligvarebutik på hjørnet af Lærkevej og Skovvangen.

*Luftfoto med afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget.*



Kommuneplantillægget udarbejdes sideløbende med udarbejdelsen af Lokalplan 0114-41 Ved Lærkevej og Skovvangen - et lokalcenter, gældende for en mindre del af området, der omfattes af kommuneplantillægget.

## Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer den geografiske afgrænsning af rammeområde 0114-C1 fra en placering centralt i boligområdet Skovvangen/Skovparken til en placering på hjørnet af Lærkevej og Skovvangen. Som konsekvens af dette ændres samtidig det geografiske område for rammeområde 0114-B2 til at omfatte det område, der i dag er udlagt til centerområde.

Rammebestemmelserne for rammeområderne 0114-B2 og 0114-C1 forbliver uændret.

I kommuneplanens retningslinje for lokalcentre ændres den geografiske afgrænsning af Lokalcenter ved Lærkevej (Skovparken område 01) tilsvarende den geografiske ændring af rammeområde 0114-C1.

Med kommuneplantillægget får lokalcentret ved Lærkevej en ny placering, der fortsat sikrer et varieret butiksudbud i bydelen omkring Skovvejen. Placeringen sikrer samtidig god tilgængelighed til dagligvarehandel for både gående og cyklister fra lokalområdet samt kunder i bil og bus, da lokalcentret placeres nær Skovvangen, som indgår i Kolding bys overordnede vejnet, hvor der også er busforbindelse.

## Kystnærhedszone

Området, der er omfattet af kommuneplantillægget ligger inden for de kystnære dele af byzonen. Planlægningen muliggør bebyggelse i maksimalt 8,5 meter, som ikke vil være synlig fra kysten pga. terrænforholdene og da der mellem planområdet og kysten allerede er bymæssig bebyggelse. Det vurderes derfor at planlægningen ikke vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet.

## 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 "Svanemosen", som ligger 7,5 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 i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. På grund af arealets hidtidige anvendelse som boligområde og centerformål vurderes det til 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.

## Vandplanlægning

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

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

fjorden. Desuden vurderes det, at planlægningen ikke vil medføre en forringelse af grundvandet. Vurderingen begrundes i det følgende.

Eksisterende forhold:

Kystvandområde nr. 124 Kolding inderfjord, er efter den seneste tilstandsvurdering i basisanalysen for vandområdeplaner 2021-2027, vurderet til at være i en samlet dårlig økologisk tilstand og ikke-god kemisk tilstand. Hvor vandområdet har en miljømålsætning om god økologisk tilstand og god kemisk tilstand. Ifølge basisanalysen er vandområdet en naturlig fjord karakteriseret ved ferskvandspåvirkning og sediment fra primært Kolding Å. Vandområdet er påvirket af sin bynære beliggenhed, herunder over- og udløb fra spildevandstekniske anlæg.

At miljømålet ikke er opfyldt skyldes blandt andet, og nok primært, den diffuse belastning med især kvælstof, men også fosfor fra oplandet, som primært stammer fra landbruget.

Miljøpåvirkning fra udledning:

Den økologiske tilstand i Kolding inderfjord i forhold til bundfauna og bundvegetation, herunder ålegræs, er marginalt påvirket af den regnvandsudledning til inderfjorden, hvor lokalplanområdet overfladevand ledes til Det vurderes derfor at tilledning af overfladevand fra lokalplanområdet efter realisering af planen vil have ingen eller ubetydelig påvirkning på Kolding Fjords miljøtilstand.

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

I selve udledningstilladelsen vil der blive stillet krav til indholdsstoffer i udledningen.

Vedrørende grundvand:

Ifølge den seneste tilstandsvurdering i basisanalysen for vandområdeplaner 2021-2027, så vurderes tilstanden i grundvandet til at være i en god kemisk tilstand.

Kolding Kommune vurderer derfor at udledning af overfladevand via kloak, ikke vil medføre en forringelse af grundvandet kemiske tilstand af grundvandet i området.

## 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 ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med forslag til kommuneplantillægget.

# Ændringer i kommuneplanen

## Rammebestemmelser

De specifikke rammebestemmelser før og efter kommuneplantillægget:

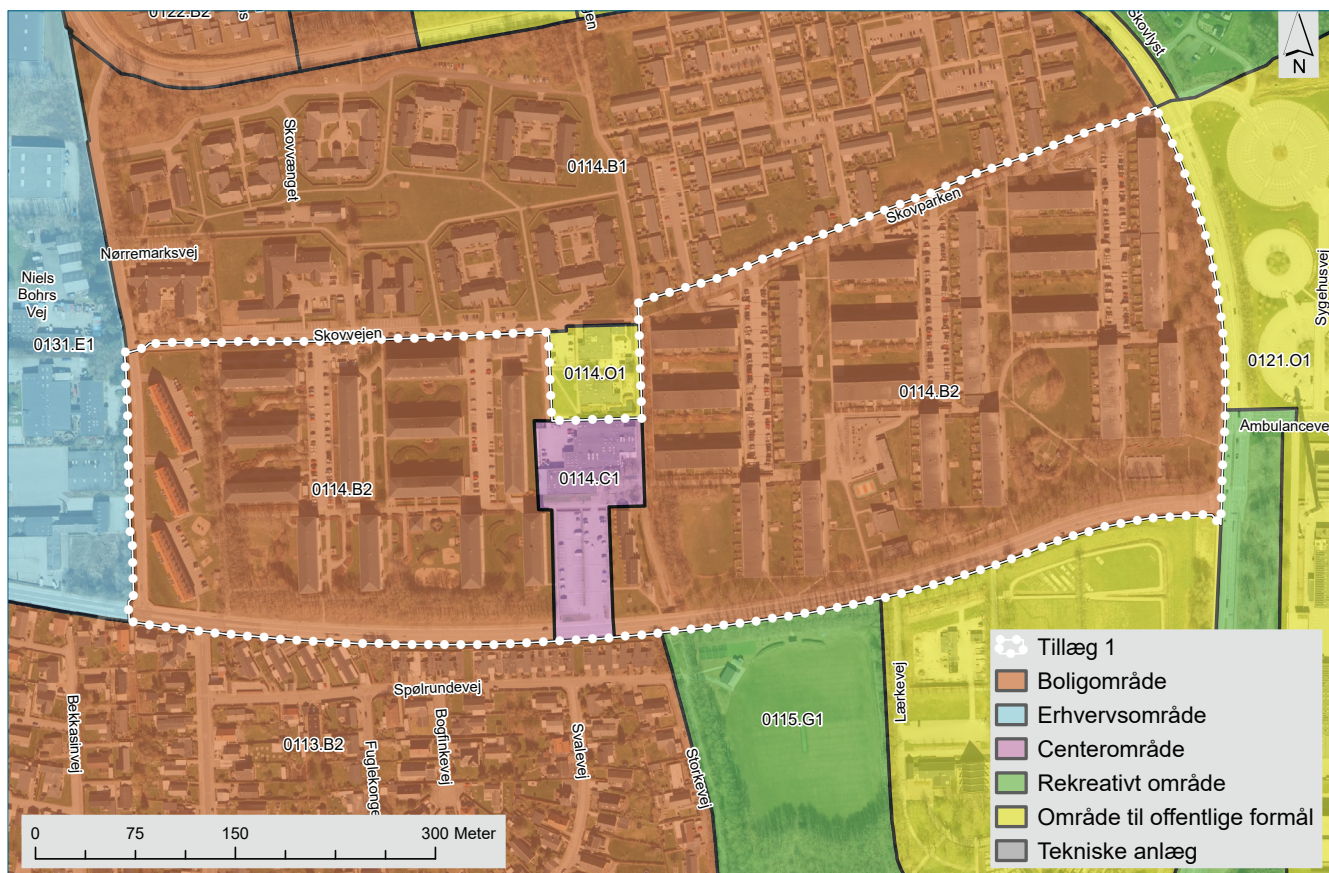
<b>Rammenummer</b>	<b>0114-B2</b>	
<b>Navn</b>	<b>SKOVPARKEN</b>	
<b>Anvendelse generelt</b>	Bologområde	
<b>Anvendelse specifik</b>	Tæt-lav boligbebyggelse	
	Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
	Etageboligbebyggelse	
	Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
<b>Notat til anvendelse specifikt</b>	Blandet boligområde	
<b>Max etager</b>	4 etager	
<b>Max bygningshøjde</b>	16 meter	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone	
<b>Supplerende bestemmelser</b>	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

De specifikke rammebestemmelser før og efter kommuneplantillægget:

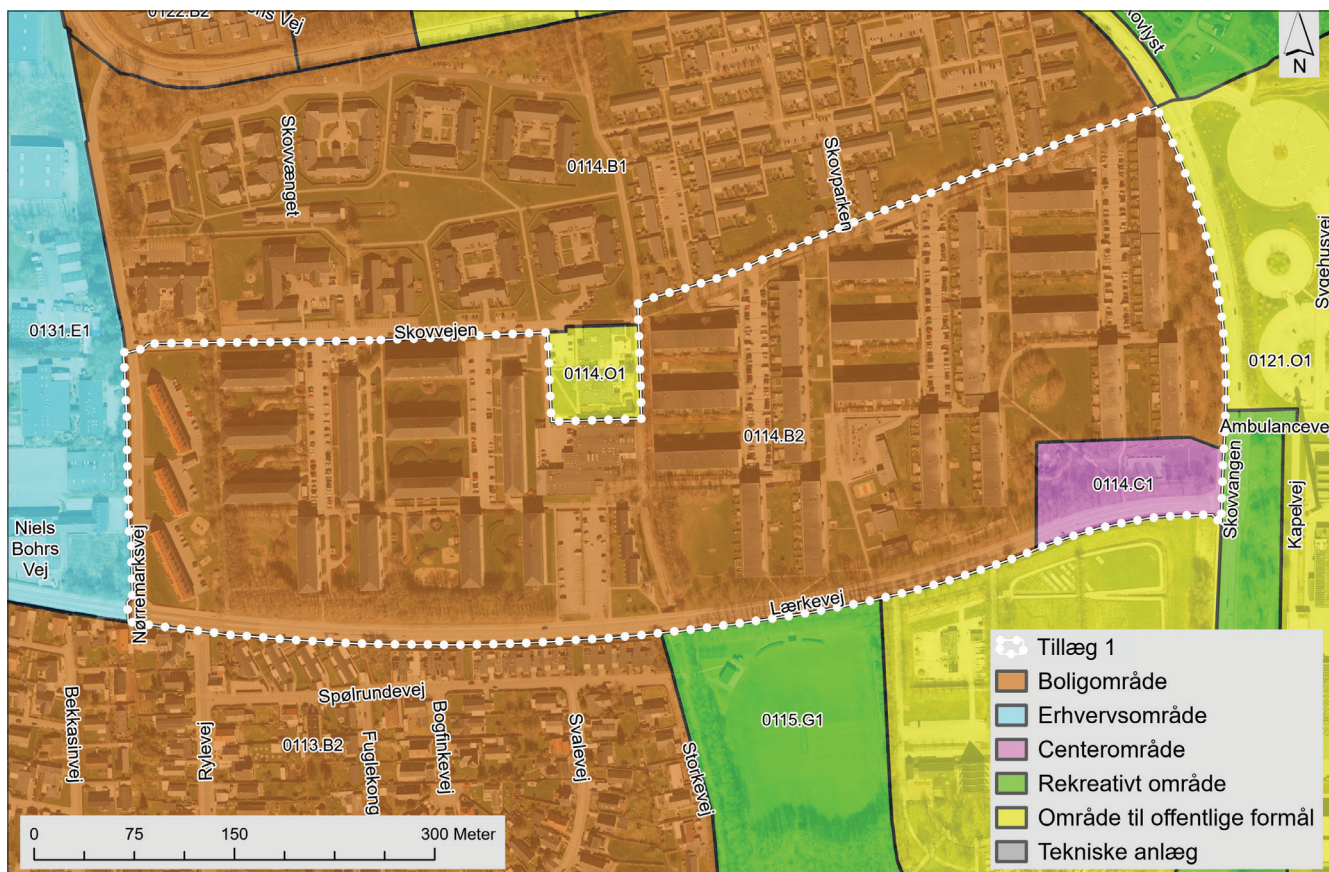
<b>Rammenummer</b>	<b>0114-C1</b>
<b>Navn på enkeltområde</b>	<b>SKOVPARKEN</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Centerområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Lokalcenter
<b>Bebyggelsesprocent</b>	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
<b>Min. miljøklasse</b>	1
<b>Max. miljøklasse</b>	3
<b>Max. antal etager</b>	1,5 etager
<b>Max. bygningshøjde (m)</b>	8,5 meter
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	Særlige detailhandelsrammer (se retningslinje 2.3)

## Rammekort

### Rammekort før kommuneplantillægget:



### Rammekort efter kommuneplantillægget:



## Retningslinjekort

### Retningslinjekort før kommuneplantillægget:



### Retningslinjekort efter kommuneplantillægget:





# Vedtagelsespåtegning

## Forslag til offentlig høring

Kommuneplantillægget er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 25. marts 2026.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 27. marts 2025.

# 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.

## Offentlig høring

Byrådet vedtog den 25. marts 2025 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- Tillæg 1 til Kommuneplan 2025-2036
- Lokalplan 0114-41 Ved Lærkevej og Skovvangen - et lokalcenter.

Høringsperioden er 8 uger fra den 25. marts 2025 til den 22. maj 2025.

Planforslagene kan ses på [www.kolding.dk/plansager](http://www.kolding.dk/plansager) (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Grunden til, at du får dette brev er, at du kan have en direkte eller en indirekte interesse i indholdet af planforslagene.

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

Referat 25. marts 2025 [www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/](http://www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/)

Forvaltningen afholdt i juni måned 2024 et uformelt møde med omboende til planområdet. De fremmødte var overvejende positive over for planlægningen og placeringen af dagligvarebutikken i området, og kom med følgende input:

- En beboer udtrykte bekymring for fældning af træerne langs Lærkevej;
- En medarbejder fra Sygehus Lillebælt var interesseret i hvor vejtilslutningen skulle etableres, og mente ikke at det var et problem i forhold til ambulancekørsel på Lærkevej. Ligeledes var medarbejderen interesseret i at høre om højden på nybyggeriet, men da den vil være lavere end den eksisterende etageboligbebyggelse, vurderedes det ikke at være et problem i forhold til helikopterindflyvningen til hospitalet.

I planforslaget er der fokus på at sikre, at flest mulige træer bevares, at vejadgang skal ske fra Lærkevej og at højden af byggeriet begrænses.

Vi forventer, at planforslagene med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Byrådet den 17. juni 2025.

Dette brev og offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33.

Du kan se yderligere oplysninger om høringsperiode, indsigelsesfrist, retsvirkninger og klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på [riksc@kolding.dk](mailto:riksc@kolding.dk) eller 79 79 60 98.

—

Venlig hilsen

Rikke Marie Schumann  
Arkitekt

Bilag  
Annonce om offentlig høring

# Offentlig høring af forslag til Tillæg 1 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 1014-41 Ved Lærkevej og Skovvangen - et lokalcenter

## Kort beskrivelse af planforslagene



Luftfoto med afgrænsningen af området for kommuneplantillæg.



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Byrådet har den 25. marts 2025 vedtaget at sende forslag til Tillæg 1 til Kommuneplan 2025-2036 og forslag til Lokalplan 1014-41 Ved Lærkevej og Skovvangen - et lokalcenter i offentlig høring. Offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33. Planområdet ligger i den nordlige del af Kolding by på hjørnet af Lærkevej og Skovvangen.

Kommuneplantillæggets formål er at muliggøre lokalplanlægning for en dagligvarebutik på hjørnet af Lærkevej og Skovvangen.

Lokalplanens formål er:

- at fastholde lokalplanområdet i byzone;
- at udlægge lokalplanens område til lokalcenterformål;
- at sikre vejadgang fra Lærkevej;
- at sikre en funktionel afvikling af trafikken i området med gode adgangs- og oversigtsforhold;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i forhold til omgivelserne;
- at sikre eksisterende bevaringsværdige egetræer;
- at sikre, at anvendelse, anlæg og bebyggelse i området sker under hensyntagen til drikkevandsinteresser.

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

### **Høringsperiode**

Planforslagene er fremlagt i 8 uger i perioden fra den 27. marts 2025 til den 22. maj 2025. Herefter vil de indkomne høringssvar blive behandlet.

### **Indsigelse til Kolding Kommune**

Du kan sende bemærkninger eller ændringsforslag om ethvert forhold i planforslagene til By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller via kommunens høringsportal [www.kolding.dk/plansager](http://www.kolding.dk/plansager) (klik på "Kommune- og lokalplaner"), så vi har det senest den 22. maj 2025. Hvis du ønsker at klage til et klagenævn, skal du følge nedenstående klagevejledning.

Vi gør opmærksom på, at der er åbenhed i myndigheders sagsbehandling. Indkomne bemærkninger er omfattet af reglerne om aktindsigt og vil kunne optræde i vores afgørelser, som blandt andet offentliggøres på vores hjemmeside.

### **Midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget**

Efter offentliggørelsen, den 27. marts 2025, må lokalplanområdet ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der foregriber den endelige lokalplans indhold. De midlertidige retsvirkninger gælder højst i et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse eller til lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Efter udløbet af høringsperioden kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at begynde et større byggearbejde m.v. Tilladelsen kan dog ikke meddeles, så længe et eventuelt veto opretholdes. Der kan heller ikke meddeles tilladelse i tilfælde, hvor indenrigs- og boligministeren har truffet beslutning om at overtage byrådets beføjelser efter loven i sager, der berører andre myndigheders lovbestede opgaver eller har større betydning.

### **Miljøvurdering**

Kolding Kommune har foretaget screening af planforslagenes indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planlægningen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport. Miljøscreeningen med screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### **Klagevejledning vedrørende klager til klagenævn**

#### **Hvad kan der klages over?**

##### Miljøvurdering

Du kan klage over afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene.

##### Retlige spørgsmål

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planforslagene. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav til planerne ikke bliver opfyldt, f.eks.

- lovkrav til planens indhold,

- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

### **Hvem kan klage?**

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

### **Hvem er klageinstans?**

Planklagenævnet.

### **Hvordan klager man?**

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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](mailto:plan@kolding.dk).

### **Hvad er klagefristen?**

#### Miljøvurdering

Klagefristen er den 24. april 2025, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

#### Retlige spørgsmål

Klagefristen vedrørende retlige spørgsmål er 4 uger fra offentliggørelsen af de endeligt vedtagne planer. Den endelige vedtagelse af planerne kan først ske, når høringsperioden er slut og alle indkomne indsigelser er blevet behandlet.

### **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](http://www.naevneneshus.dk).

### **Søgsmålsfrist:**

Ønsker du at prøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen.