



Forslag

Tillæg 6 til Kommuneplan 2025-2036

Offentlig høring 17. december 2025 - 11. februar 2026

Indholdsfortegnelse

Indledning	2
Baggrund og formål	5
Tillæggets indhold	6
Anden planlægning	7
Miljøvurdering	10
Vedtagelsespåtegning	11
Ændringer i kommuneplanen - Rammer	12
Stejlbjerg - Riis Toft	13
Stejlbjerg - Riis Toft	16
Stejlbjerg - Riis Toft	18

Indledning

Områdets beliggenhed

Dette tillæg omfatter rammeområde 0311-B3 i område 03 Sydlig bydel, som er beliggende ved Stejlbjerg - Riis Toft centralt i Kolding by.



Luftfoto med afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget.

Om tillæg til kommuneplan

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

- Vision og mål - 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.

Baggrund og formål

Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Tillægget til Kommuneplan 2025-2036 er udarbejdet for at muliggøre etableringen af en tilbygning til Sct. Michaels skoles eksisterende bygninger ved Sct. Michaels Gade nr. 5 og 7.

Området er i dag udlagt til boligområde med den specifikke anvendelse til blandet boligbebyggelse, og bl.a. bebyggelsesprocent på 30/40/40.

Kommuneplantillægget udarbejdes for at muliggøre nyt rammeområde 0311-O4, idet der vil være behov for en større bebyggelsesprocent end rammeområde 0311-B3 giver mulighed for, og for at områdets anvendelse ændres fra boligområde til et område til offentlige formål, så områdets anvendelse bliver identisk med den faktiske anvendelse.

Kommuneplantillægget udarbejdes sideløbende med udarbejdelsen af Lokalplan 0311-71 Ved Sct. Michaels Gade- et område til offentlige formål, gældende for en del af det område der omfattes af kommuneplantillægget.

Tillæggets indhold

Med tillægget gives der mulighed for, at planområdet kan anvendes til område til offentlige formål med dag- og døgninstitutioner og uddannelsesinstitutioner, samt muliggøre bebyggelsesprocent på 80, 2,5 etager, og bygningshøjde på maksimalt 11 meter.

Område afgrænsning

Tillæget til kommuneplan 2025-2036 udskiller en del af rammeområde 0311-B3 til rammeområde 0311-O4. Rammeområde 0311-O4 dækker over hele matr. nr. 840 og 841, Kolding Bygrunde, samt en del af 7000a, Kolding Bygrunde som Sct. Michaels Gade er beliggende i.

Rammeområde 0311-B3 omfatter et stort område for blandet boligbebyggelse, med rammer for bygningshøjder og bebyggelsesprocent. De specifikke rammer for 0311-B3 forbliver uændret med dette kommuneplantillæg, mens rammeområdets afgrænsning ændres således, at de områder, der omfattes af rammeområde 0311-O4 ikke er med i afgrænsningen for 0311-B3.

Endvidere fastholdes den supplerende anvendelsesbestemmelse information om, at området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Anden planlægning

Oversvømmelse eller erosion

Den østlige del af del udvidede rammeområde 0311-O4 er i Kommuneplan 2025-2036 omfattet af Retningslinje 7.1.2 ”Retningslinje for oversvømmelse og erosion”.

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

Vandplanlægning

Rammeområdet er fælleskloakeret, hvorfor udledning af tag- og overfladevand fra planområdet sker til et eksisterende kloaksystem.

Overfladevand der ikke opsamles i det eksisterende kloaksystem afstrømmer til 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 naturligt karakteriseret ved ferskvandspåvirkning og sediment fra primært Kolding Å. Vandområdet er påvirket af sin bynære beliggenhed, herunder over- og udløb fra spildevandstekniske anlæg.

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 lokalplanområdets overfladevand ledes til. Det vurderes derfor, at udledning 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 vil medføre en forringelse af området økologiske- og kemiske tilstand, samt ikke vil forhindre målopfyldelse om god økologisk tilstand i Kolding Fjord, indre.

Der vil i udledningstilladelsen 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 ringe kemisk tilstand.

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

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 5,4 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 skole med tilhørende opholdsarealer/skolegård (offentlige formål) 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.

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, og kan findes her: [Miljøscreening af Lokalplan 0311-71 og Tillæg 6 til Kommuneplan 2025-2036](#)

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Kommuneplantillægget er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 16. december 2025.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 17. december 2025.

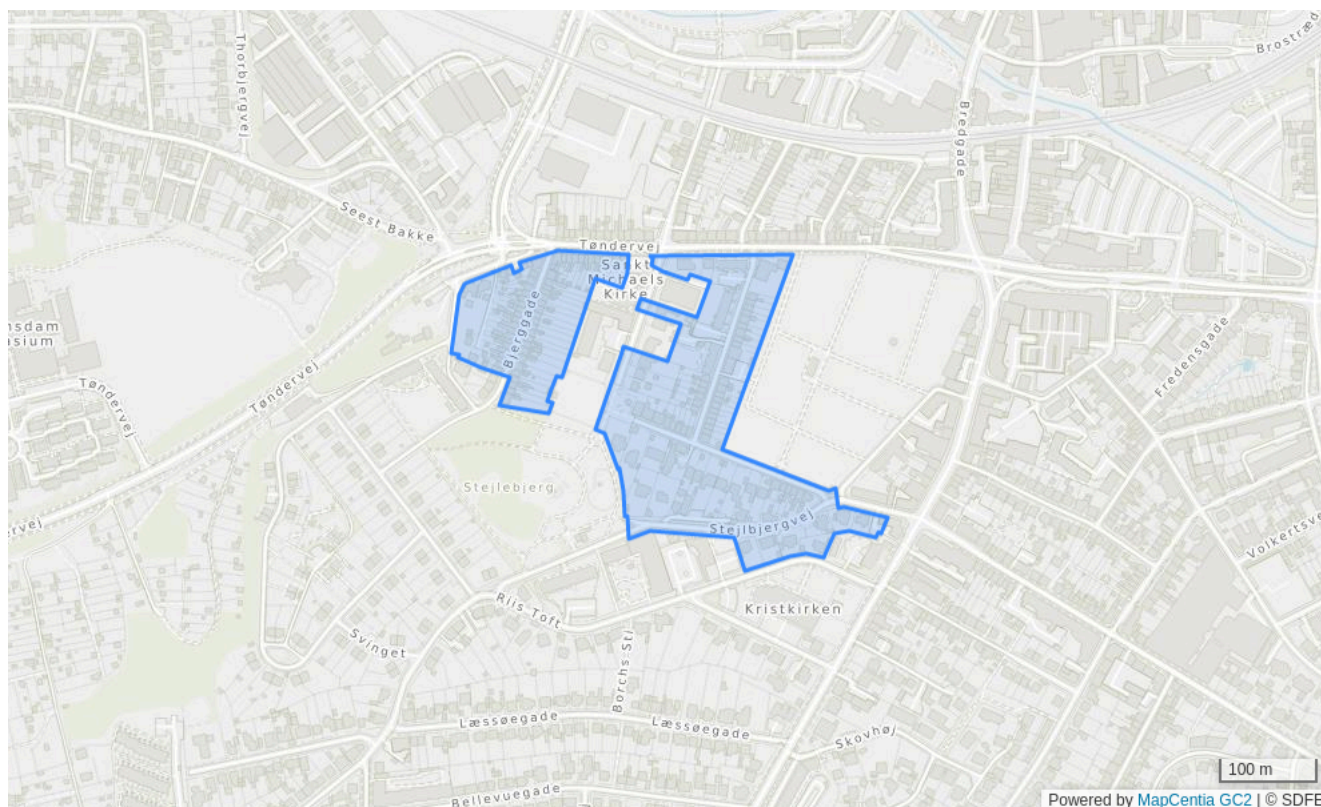
Ændringer i kommuneplanen - Rammer

Rammer efter kommuneplantillægget

0311-B3 - Stejlbjerg - Riis Toft

0311-O4 - Stejlbjerg - Riis Toft

0311-B3 - Stejlbjerg - Riis Toft



Planstatus

Kladde til forslag

Rammenummer

0311-B3

Navn på enkeltområde

Stejlbjerg - Riis Toft

Anvendelse generelt

Boligområde

Anvendelse specifik

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Etageboligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Notat til anvendelse specifikt

Blandet boligbebyggelse

Max. antal etager

2.5

Max. bygningshøjde [m]

11

Supplerende bestemmelser

Sluttet bebyggelse i gadelinje i Bjerggade, Clemensgade og del af Ottosgade.

Supplerende bestemmelser

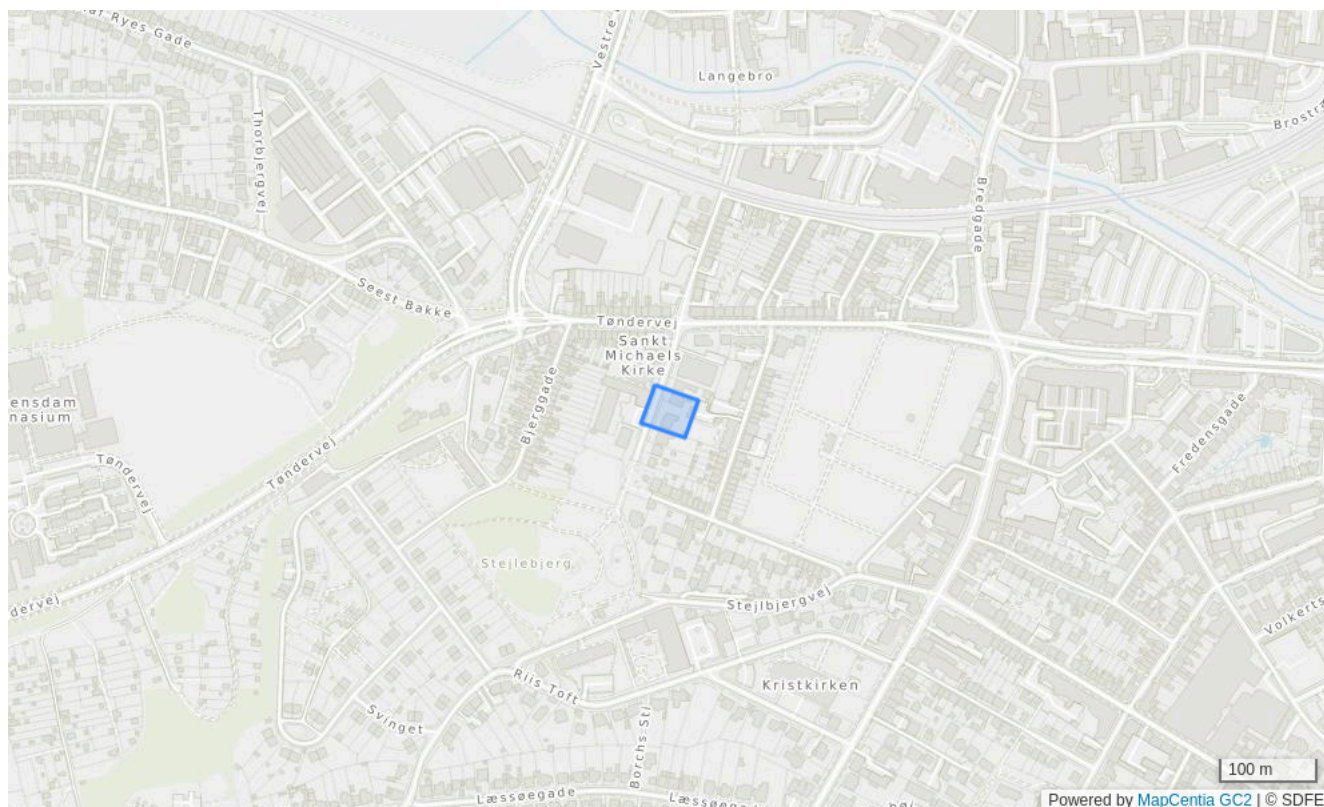
Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Fremtidig zonestatus

Byzone

Der gælder også generelle rammer.

0311-04 - Stejlbjerg - Riis Toft



Planstatus

Kladde til forslag

Rammenummer

0311-04

Navn på enkeltområde

Stejlbjerg - Riis Toft

Anvendelse generelt

Område til offentlige formål

Anvendelse specifik

Daginstitutioner

Uddannelsesinstitutioner

Kulturelle institutioner

Notat til anvendelse specifikt

Mulighed for idræts-, fritids- og friluftsmål, foreningsfaciliteter og lignende.

Bebyggelsesprocent

80% beregnet ud fra området som helhed

Max. antal etager

2.5

Max. bygningshøjde [m]

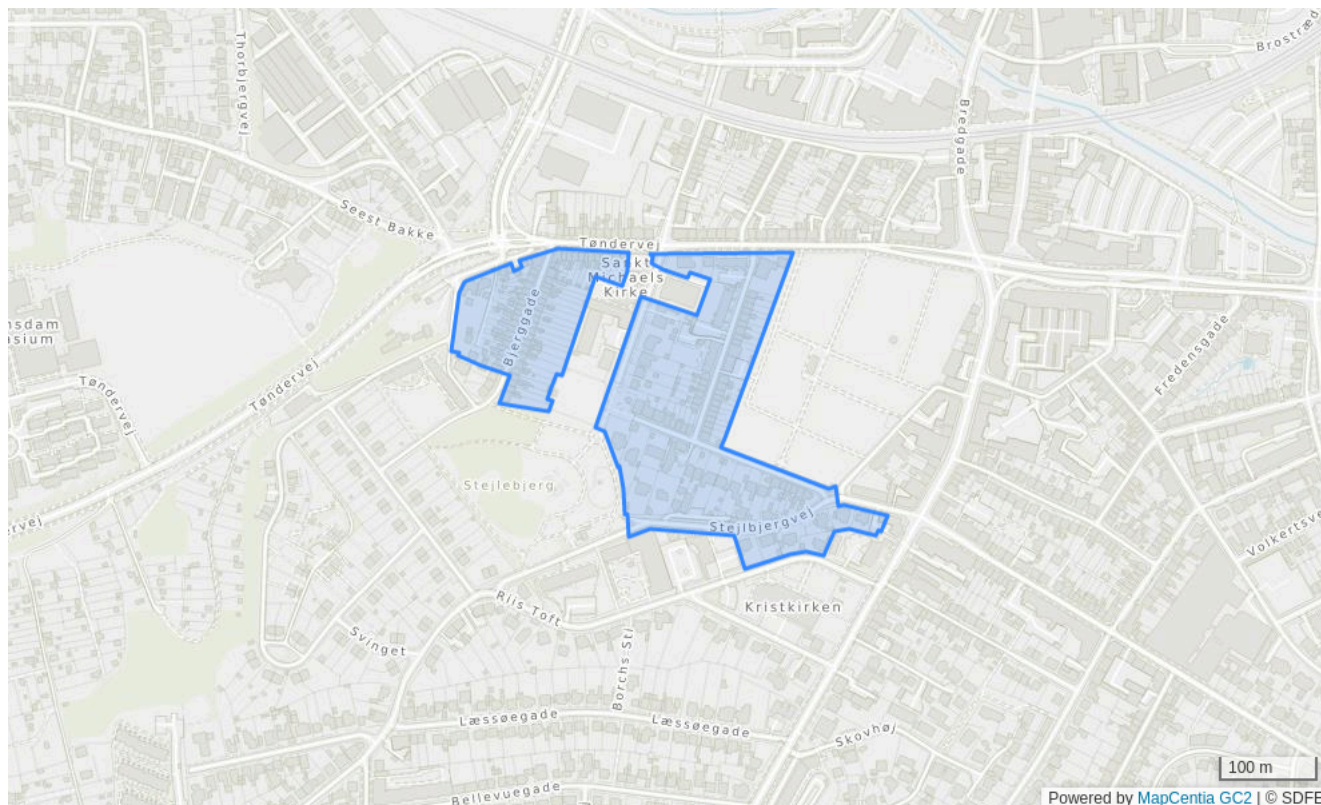
11

Fremtidig zonestatus

Byzone

Der gælder også generelle rammer.

0311-B3 - Stejlbjerg - Riis Toft



Rammenummer

0311-B3

Navn på enkeltområde

Stejlbjerg - Riis Toft

Anvendelse generelt

Boligområde

Anvendelse specifik

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Etageboligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Notat til anvendelse specifikt

Blandet boligbebyggelse

Max. antal etager

2.5

Max. bygningshøjde [m]

11

Supplerende bestemmelser

Sluttet bebyggelse i gadelinje i Bjerggade, Clemensgade og del af Ottosgade.

Supplerende bestemmelser

Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Fremtidig zonestatus

Byzone

Der gælder også generelle rammer.

17. december 2025 – Sagsnr. 25/25149 – Løbenr. 221454/25

Offentlig høring

Byrådet vedtog den 16. december 2025 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- Tillæg 6 til Kommuneplan 2025-2036
- Lokalplan 0311-71 Ved Sct. Michaels Gade- et område til offentlige formål.

Høringsperioden er 8 uger fra den 17. december 2025 til den 11. februar 2026.

Planforslagene kan ses på 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 16. december 2025 www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/

Forvaltningen afholdt i februar 2024 et uformelt møde med naboer til planområdet.

De fremmødte kom med følgende input til planlægningen:

- Naboer udtrykte bekymring for ændringer i deres udsigtsforhold og indbliksgener;
- Naboerne ønsker, at den nye bebyggelse bevarer udtrykket fra de eksisterende bygninger;
- Naboerne gav generelt udtryk for bekymringer angående støj fra skolens faciliteter,

I planforslaget er der fokus op at sikre, at placeringen af ny bebyggelse er til mindst mulig gene for naboernes udsigtsforhold og mindskede indbliksgener, at den nye bebyggelse arkitektonisk afspejler sine omgivelser, samt at der sikres mulighed for etablering af støjhegn og sikres at der ikke kan etableres boldbaner mv., med støjende afskærmning.

Vi forventer, at planforslagene med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Byrådet den 24. marts 2026.

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 nichw@kolding.dk eller 79 79 64 84.

Venlig hilsen

Nicholas Alexander Wentworth
Lokalplanlægger

Bilag:
Annonce om offentlig høring

Offentlig høring af forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 0311-71 Ved Sct. Michaels Gade - et område til offentlige formål

Kort beskrivelse af planforslagene



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet og området for kommuneplantillæg.

Byrådet har den 16. december 2025 vedtaget at sende forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2025-2036 og forslag til Lokalplan 0311-71 Ved Sct. Michaels Gade – et område til offentlige formål, i offentlig høring i 8 uger. Offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33. Planområdet ligger centralt i Kolding by, på Sct. Michaels Gade.

Kommuneplantillæggets formål er at muliggøre lokalplanlægning for etablering af ny bebyggelse til offentlige formål på Sct. Michaels Gade.

Lokalplanens formål er:

- at bibeholde lokalplanområdet i byzone;
- at udlægge lokalplanområdet til offentlige formål;
- at sikre byggeri og anlægsindpasning i bymiljøet;
- at sikre eksisterende bevaringsværdig bebyggelse;
- at sikre funktionelle og velindrettede fri- og opholdsarealer;
- at sikre mulighed for klimatilpasning af området i forhold til håndtering af regnvand.

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

Servitútbortfald

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om ophævelse af følgende servitutter:

- 04.02.1885-908934-53
- 01.10.1884-908935-53

Høringsperiode

Planforslagene er fremlagt i 8 uger i perioden fra den 17. december 2025 til den 11. februar 2026. 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 (klik på "Kommune- og lokalplaner"), så vi har det senest den 11. februar 2026. 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 17. december 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 lovbestemte 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 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?

Miljøvurdering

Klagefristen er den 14. januar 2026, 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.

Søgsmålsfrist:

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