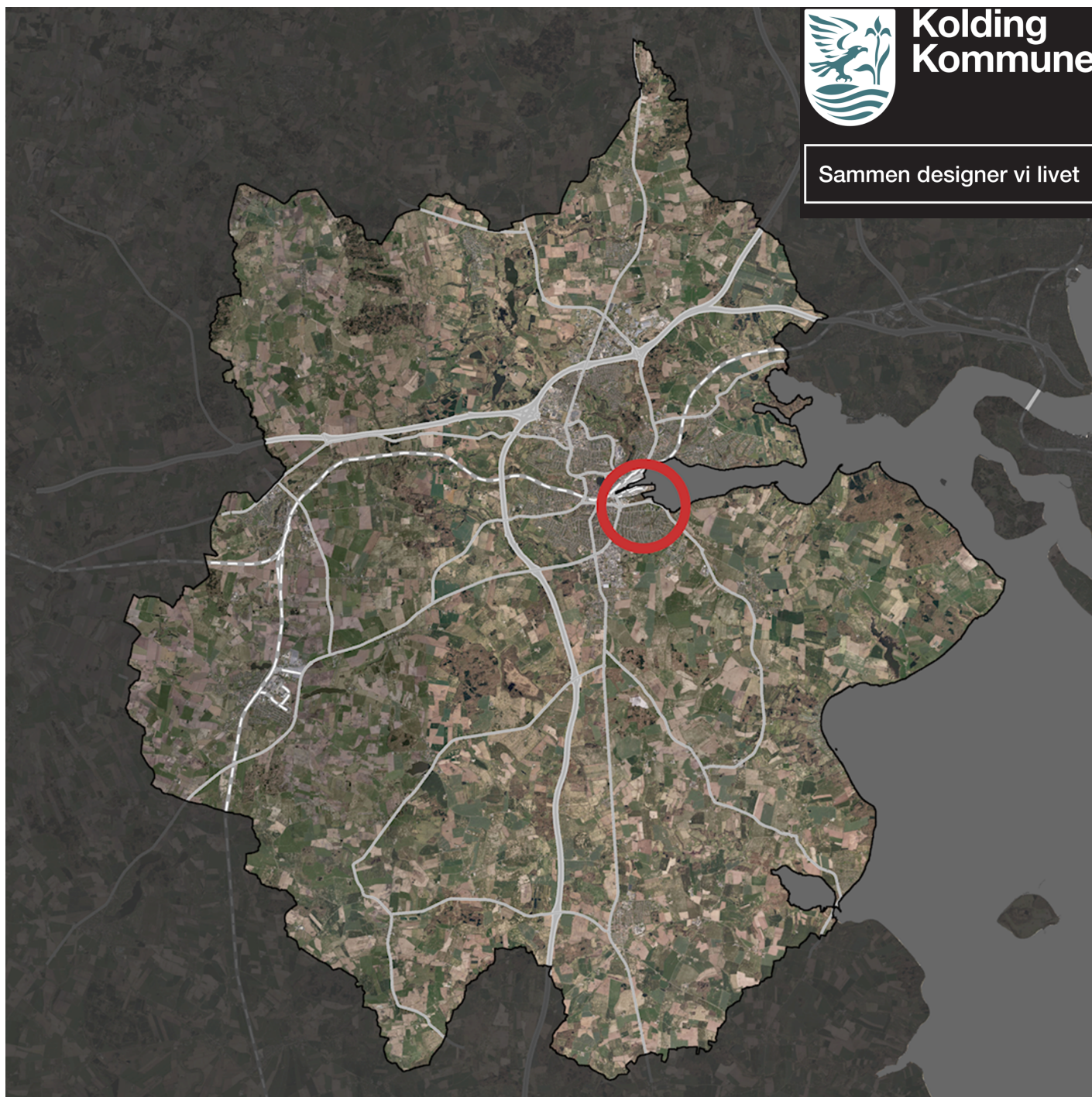




Forslag

Tillæg 12 til Kommuneplan 2025-2036

Offentlig høring 6. januar - 3. marts 2026

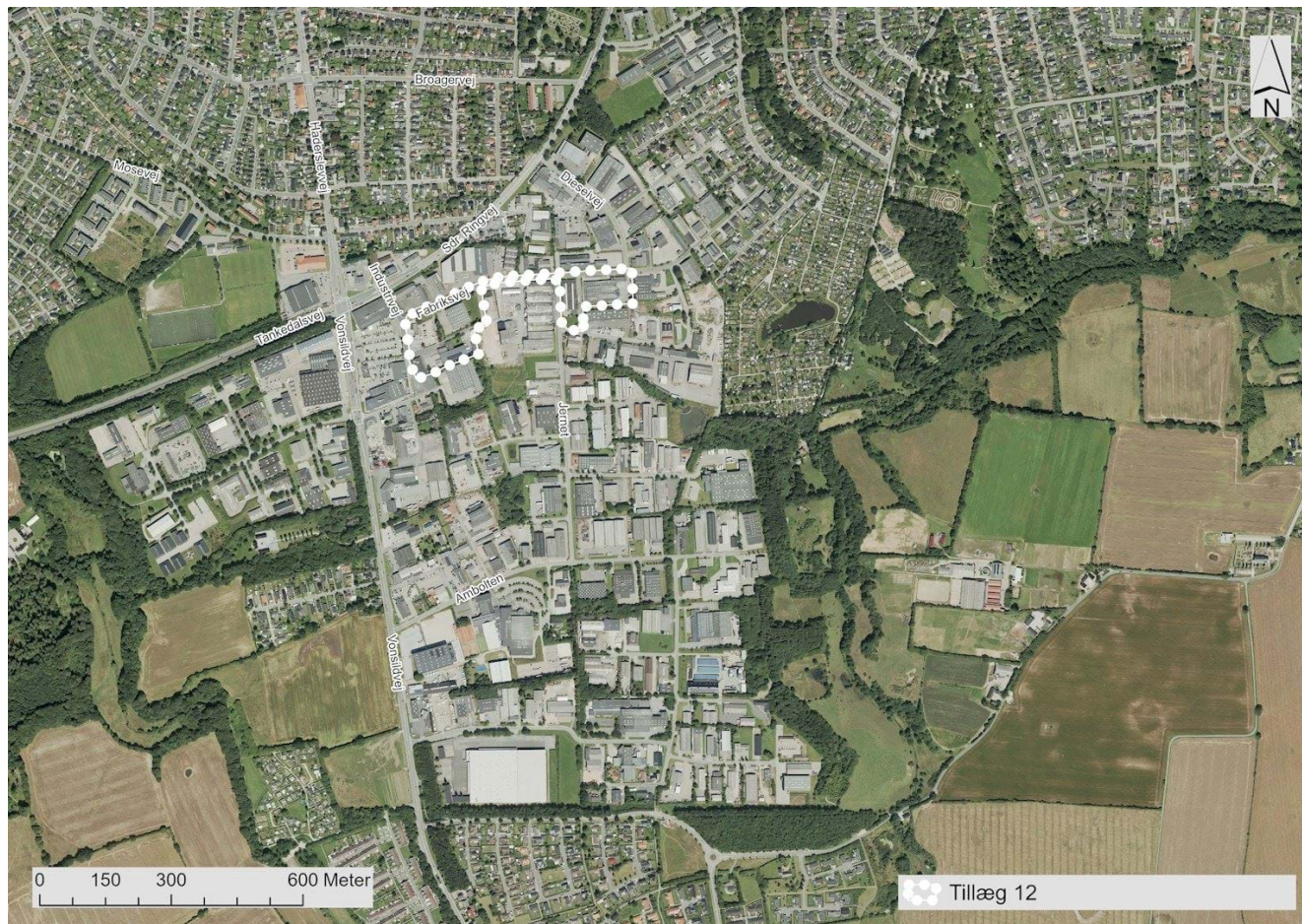
Indholdsfortegnelse

Indledning	1
Baggrund og formål	2
Tillæggets indhold	3
Anden planlægning	4
Miljøvurdering	5
Vedtagelsespåtegning	6
Ændringer i kommuneplanen - Retningslinjer	7
Ændringer i kommuneplanen - Rammer	8
Industri Syd	9
Industri Syd	10
PDF-side (aflyste rammer)	11
Industri Syd	12
Industri Syd	13

Indledning

Områdets beliggenhed

Dette tillæg omfatter en del af rammeområde 0421-E2 i område Industri Syd, som er beliggende ved Fabriksvej.



Luftfoto med afgrænsning af området for 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

Kommuneplantillægget har til formål at udvide muligheden for handel med pladskrævende varegrupper inden for et bestående erhvervsområde.

Baggrunden for tillægget er et politisk ønske om at imødekomme et behov fra virksomheder i området for udvidede anvendelsesmuligheder.

Sideløbende med kommuneplantillægget udarbejdes Tillæg 1 til den gældende Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde.

Kommuneplantillæggets indhold

Med tillægget gives der mulighed for handel med pladskrævende varegrupper ved at udvide det geografiske område for rammeområde 0421-E1.

Tillæggets indhold

Med nærværende tillæg til kommuneplanen gives der mulighed for handel med pladskrævende varegrupper ved en udvidelse af den geografiske udtrækning af rammeområde 0421-E1 og tilsvarende udvidelse af det geografiske område for retningslinjen for områder til butikker med pladskrævende varegrupper.

Det giver anledning til følgende ændringer i områdets områdefægrænsning og retningslinjer:

Rammeområde 0421-E1 udvides og det geografiske område for retningslinje 2.3.5 for områder til butikker med pladskrævende varegrupper udvides tilsvarende.

Detailhandel

Nærværende kommuneplantillæg udlægger arealer til detailhandel med pladskrævende varegrupper som en udvidelse af et område, der i forvejen er udlagt til denne form for detailhandel. På baggrund af forvaltningens nærmere analyse af områdets karakter og udvikling samt dialog med virksomheder i området, vurderes der at være behov for en udvidelse af området for handel med pladskrævende varegrupper, da forholdene for områdets virksomheder med tiden har udviklet sig som følge af bl.a. nye indkøbsmønstre og kundetyper.

Områder til butikker med pladskrævende varegrupper placeres generelt uden for bymidter og bydelscentre, hvor der er mulighed for tilkobling til det overordnede vejnet og desuden offentlig transport. Begge dele er gældende for arealet, der med nærværende tillæg til kommuneplanen, udlægges til denne type anvendelse i direkte forlængelse af den gældende retningslinjes arealudpegning. Området for pladskrævende varegrupper ved Mosevej/Sdr.

Ringvej har således direkte forbindelse til de overordnede veje Sdr. Ringvej og Vonsildvej, hvor der ligeledes er busforbindelser.

Den samlede arealramme for pladskrævende varegrupper i Mosevej/Sdr.

Ringvej er i kommuneplanen angivet som 10.000 m². I dag er der udnyttet 3.500 m² og dermed er der en udbygningsramme på 6.500 m². Arealrammen ændres ikke med tillægget til kommuneplanen.

Den maksimale størrelse for butikker i området er 5.000 m².

Anden planlægning

Risikovirksomheder

Inden for rammeområde 0421-E2 er en risikovirksomhed beliggende og derfor er der, i forbindelse med planudarbejdelsen, gennemført en høring af risikomyndigheden.

Da planlægningen kun vedrører anvendelsesændringer i et konkret område, der er beliggende uden for planlægningszonen på 500 meter for risikovirksomheden og da konsekvenszonen for den pågældende virksomhed desuden er mindre end planlægningszonen, havde de berørte myndigheder ingen bemærkninger til planlægningen.

Vandplanlægning

Kommunen har vurderet konsekvenserne ved udledning af overfladevand fra planområdet, herunder i forhold til målsatte vandløb og søer.

Tag- og overfladevand fra området forsinkes og renses via regnvandsbassiner, inden det udledes til Dalby Møllebæk. Kommunen har på den baggrund vurderet, at realisering af planlægningen ikke vil medføre en forringelse af tilstanden i Dalby Møllebæk eller hindre fremtidig målopfyldelse i vandløbet.

International naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område er "Svanemosen", som ligger 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 indenfor planområdet. Det er dog sandsynligt at der yngler, raster og fouragere

flagermus i det grønne område langs med Seest Mølleå ca. 250 meter fra området for kommuneplantillægget.

Da det grønne område ligger ud til et naturområde mod øst og indholdet af nærværende kommuneplantillæg desuden ikke ændrer på forhold med betydning for det grønne område 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 findes her.

[Link til miljøscreening](#)

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 6. januar 2026.

Ændringer i kommuneplanen - Retningslinjer

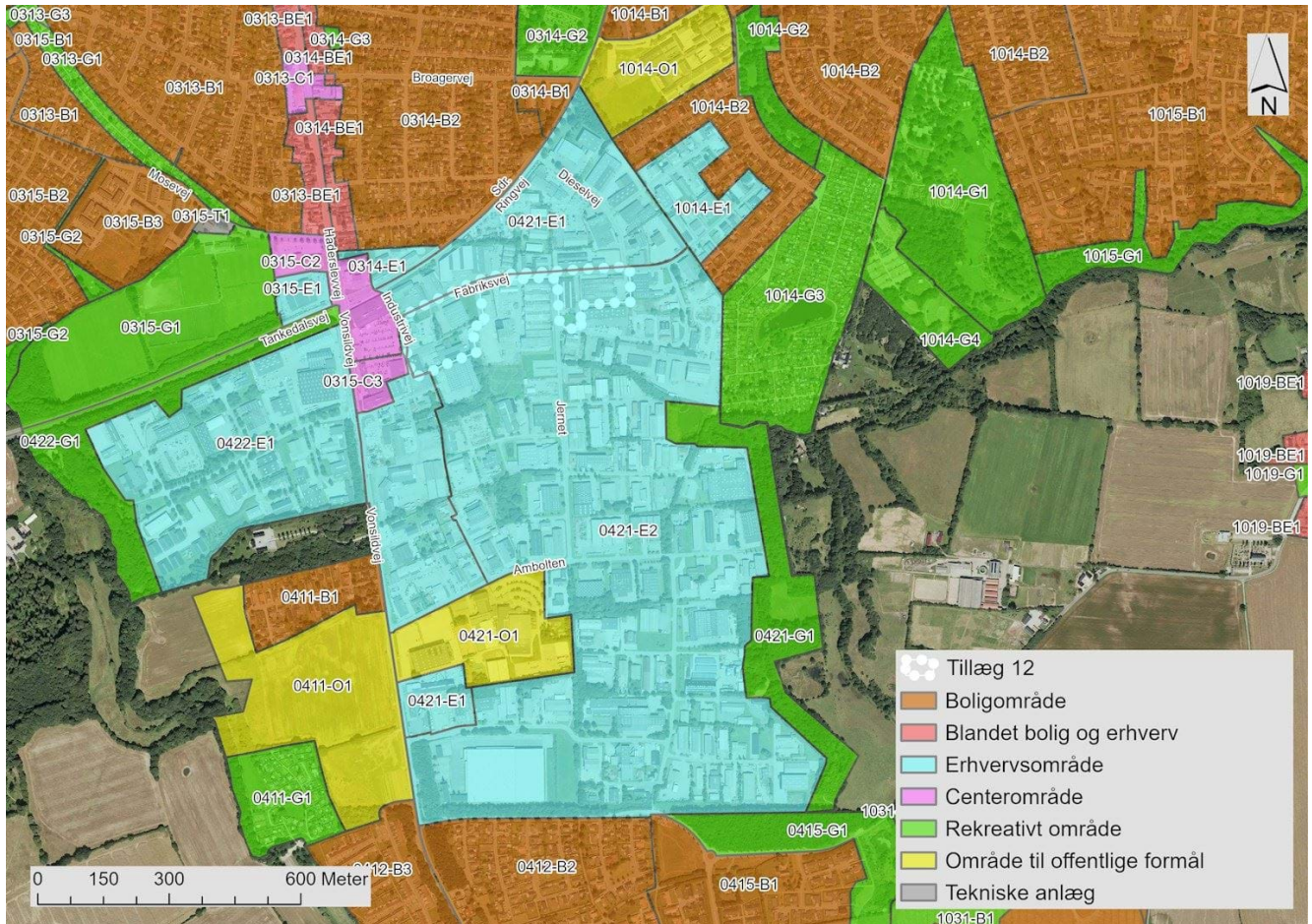
Retningslinjer før kommuneplantillægget



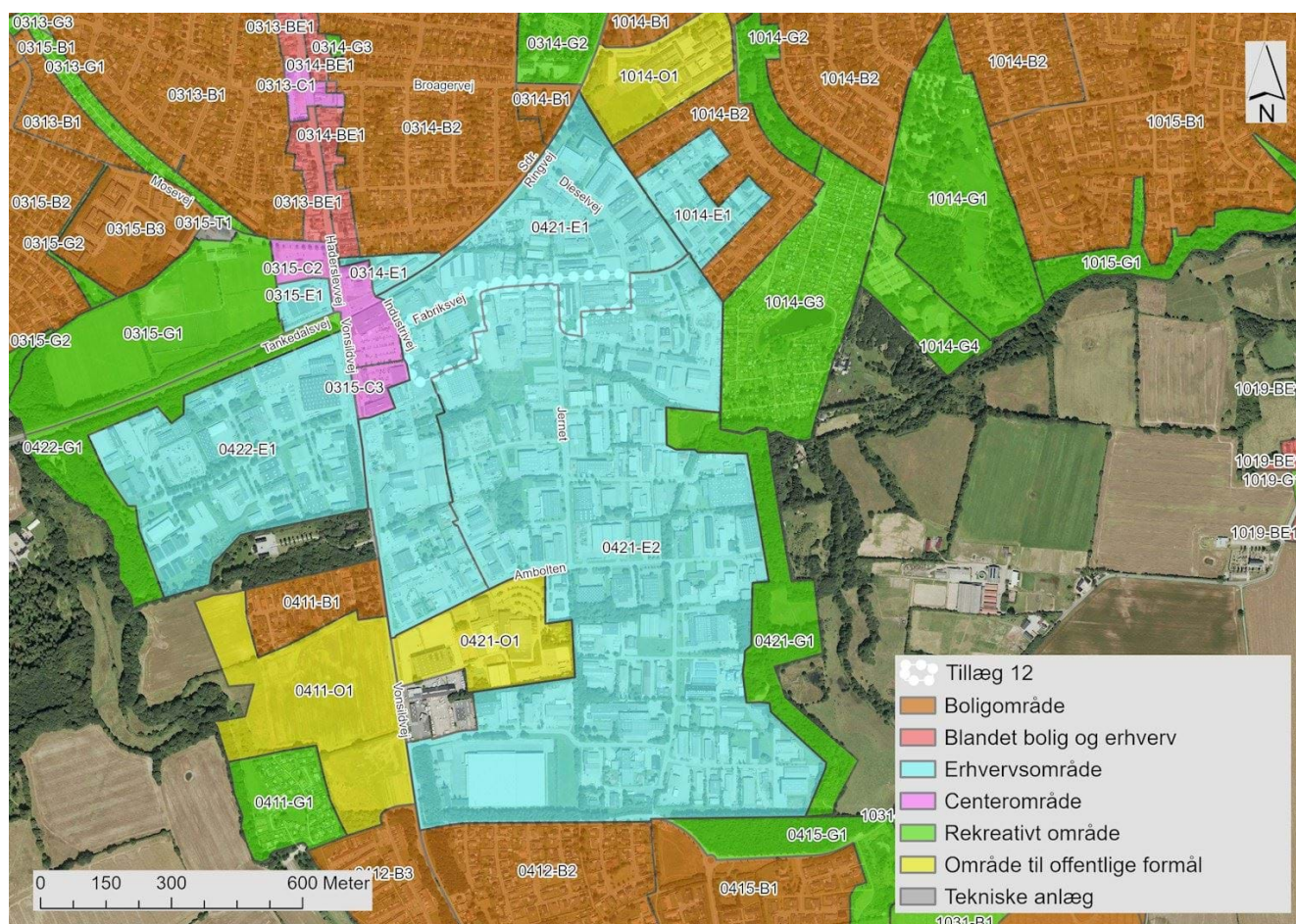
Retningslinjer efter kommuneplantillægget



Rammekort før kommuneplantillægget



Rammekort efter kommuneplantillægget

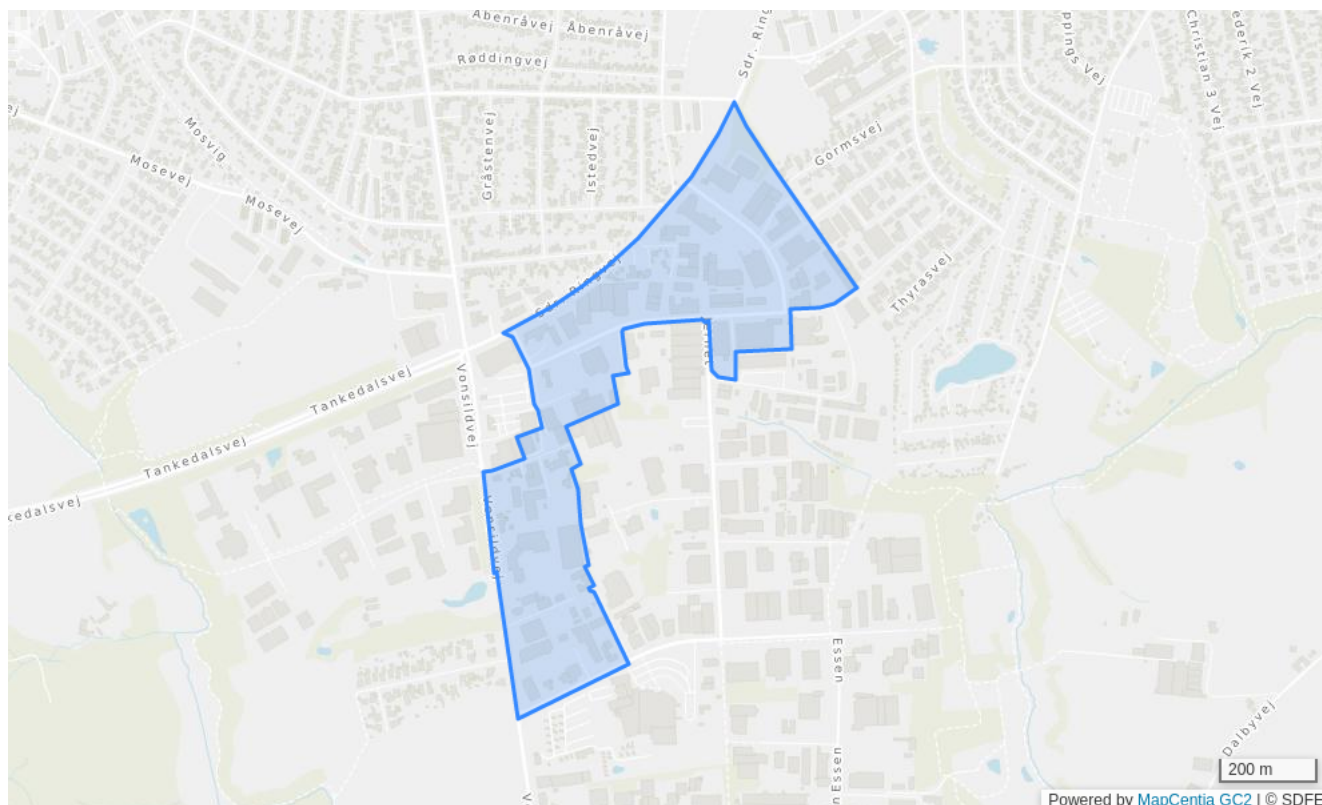


Rammer efter kommuneplantillægget

0421-E1 - Industri Syd

0421-E2 - Industri Syd

0421-E1 - Industri Syd



Planstatus

Kladde til forslag

Rammenummer

0421-E1

Navn på enkeltområde

Industri Syd

Anvendelse generelt

Erhvervsområde

Anvendelse specifik

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Tung industri

Butikker med særligt pladskrævende varer

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Min. miljøklasse

1

Max. miljøklasse

6

Max. bygningshøjde [m]

10

Supplerende bestemmelser

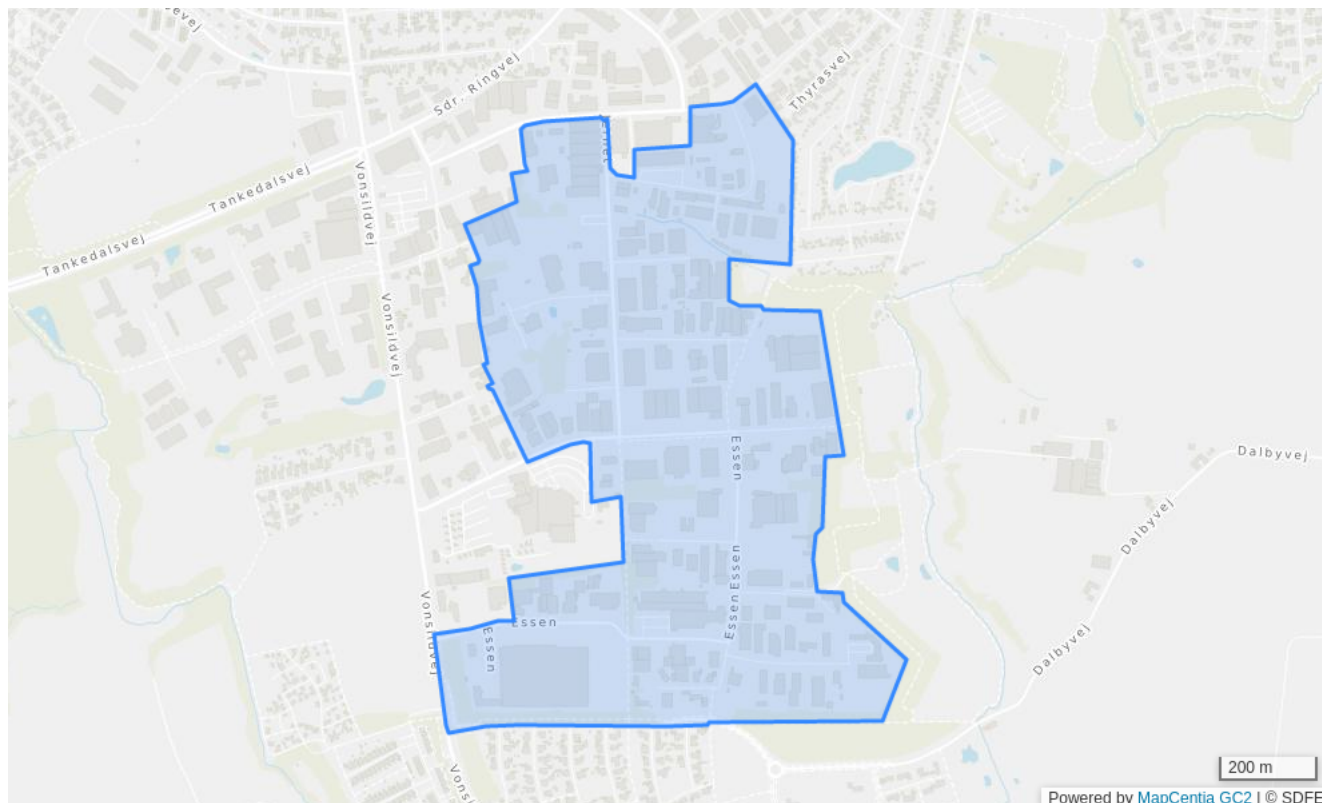
Særlige detailhandelsrammer (se retningslinje 2.3). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Fremtidig zonestatus

Byzone

Der gælder også generelle rammer.

0421-E2 - Industri Syd



Planstatus

Kladde til forslag

Rammenummer

0421-E2

Navn på enkeltområde

Industri Syd

Anvendelse generelt

Erhvervsområde

Anvendelse specifik

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Tung industri

Notat til anvendelse specifikt

Mulighed for butikker til salg af egne produkter i tilknytning til produktionslokalerne

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Min. miljøklasse

1

Max. miljøklasse

6

Max. bygningshøjde [m]

10

Supplerende bestemmelser

Der findes en risikovirksomhed inden for området.

Supplerende bestemmelser

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

Fremtidig zonestatus

Byzone

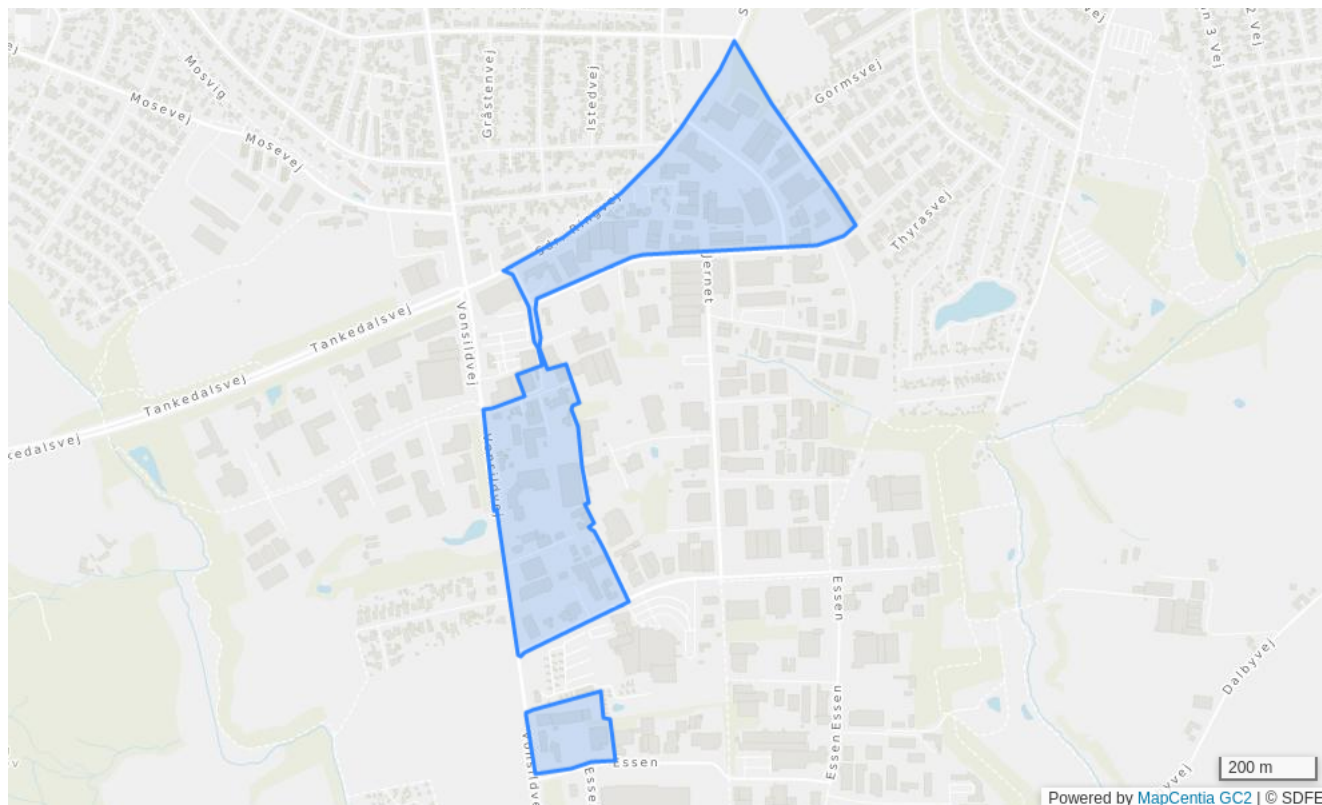
Der gælder også generelle rammer.

Rammer før kommuneplantillægget

0421-E1 - Industri Syd

0421-E2 - Industri Syd

0421-E1 - Industri Syd



Planstatus

Vedtaget

Rammenummer

0421-E1

Navn på enkeltområde

Industri Syd

Anvendelse generelt

Erhvervsområde

Anvendelse specifik

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Tung industri

Butikker med særligt pladskrævende varer

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Min. miljøklasse

1

Max. miljøklasse

6

Max. bygningshøjde [m]

10

Supplerende bestemmelser

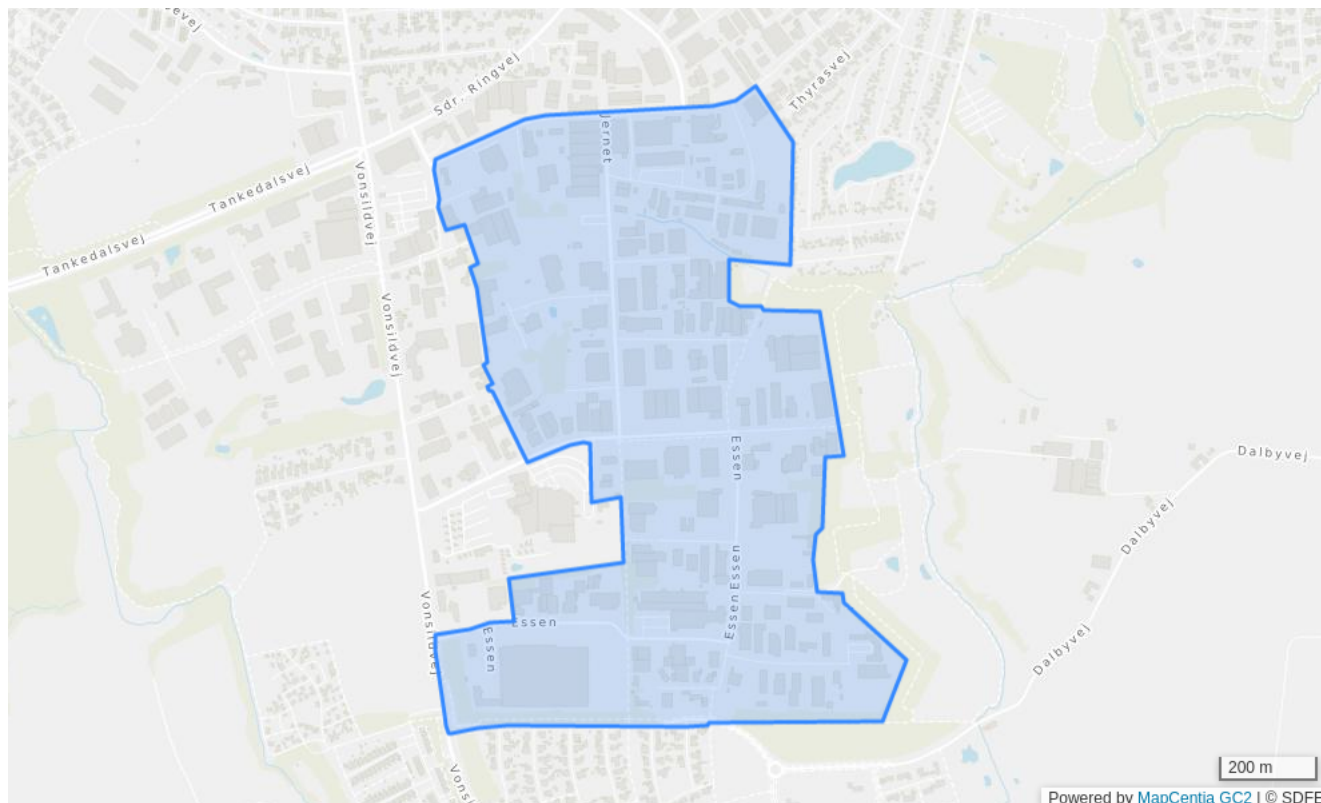
Særlige detailhandelsrammer (se retningslinje 2.3). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Fremtidig zonestatus

Byzone

Der gælder også generelle rammer.

0421-E2 - Industri Syd



Planstatus

Vedtaget

Rammenummer

0421-E2

Navn på enkeltområde

Industri Syd

Anvendelse generelt

Erhvervsområde

Anvendelse specifik

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Tung industri

Notat til anvendelse specifikt

Mulighed for butikker til salg af egne produkter i tilknytning til produktionslokalerne

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Min. miljøklasse

1

Max. miljøklasse

6

Max. bygningshøjde [m]

10

Supplerende bestemmelser

Der findes en risikovirksomhed inden for området.

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.

6. januar 2026 - Sagsnr. 25/14536 - Løbenr. 186729/25

Offentlig høring

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

- Tillæg 12 til Kommuneplan 2025-2036
- Lokalplan 0421-13-01 Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde

Høringsperioden er 8 uger fra den 6. januar 2026 til den 3. marts 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/

Vi forventer, at planforslagene med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Byrådet den 28. april 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 riksc@kolding.dk eller 79 79 60 98.

—

Venlig hilsen

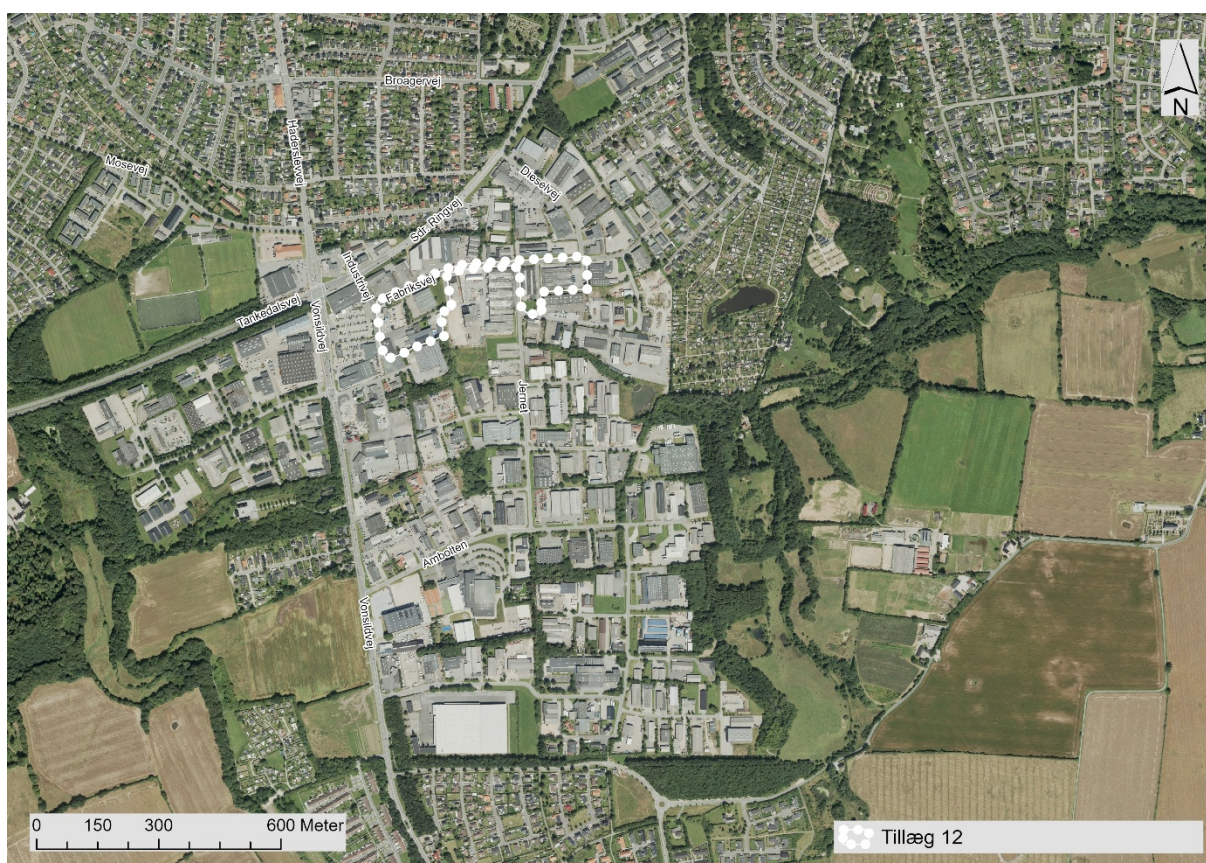
Rikke Marie Schumann
Arkitekt

—
By- og Fællesforvaltningen
Plan
Nytorv 11
6000 Kolding

Rikke Marie Schumann
79 79 60 98
riksc@kolding.dk

Offentlig høring af forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 0421-13-01 Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde

Kort beskrivelse af planforslagene



Luftfoto med afgrænsningen af området for kommuneplantillægget.



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Byrådet har den 16. december 2025 vedtaget at sende forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 0421-13-01 Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde i offentlig høring. Offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33. Planområdet ligger i den sydlige del af Kolding og er afgrænset af Vonsildvej mod vest og Sdr. Ringvej mod nord. Mod syd afgrænses planområdet af Blåbærvej i Vonsild og mod øst af et grønt område og kolonihaver.

Kommuneplantillæggets formål er at udvide muligheden for handel med pladskrævende varegrupper inden for et bestående erhvervsområde.

Lokalplantillæggets formål er:

- at udlægge supplerende arealer, hvor en anvendelse til pladskrævende varegrupper er mulig.

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.

Når tillægget til lokalplanen bliver endelig vedtaget, vil den hidtil gældende Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde fortsat være gældende i det omfang, det ikke ændres gennem tillægget.

Du kan se den hidtil gældende Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde ved at følge dette link:

[Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde](#)

Høringsperiode

Planforslagene er fremlagt i 8 uger i perioden fra den 6. januar 2026 til den 3. marts 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 3. marts 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 6. januar 2026, 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 planforslagene 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 3. februar 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.