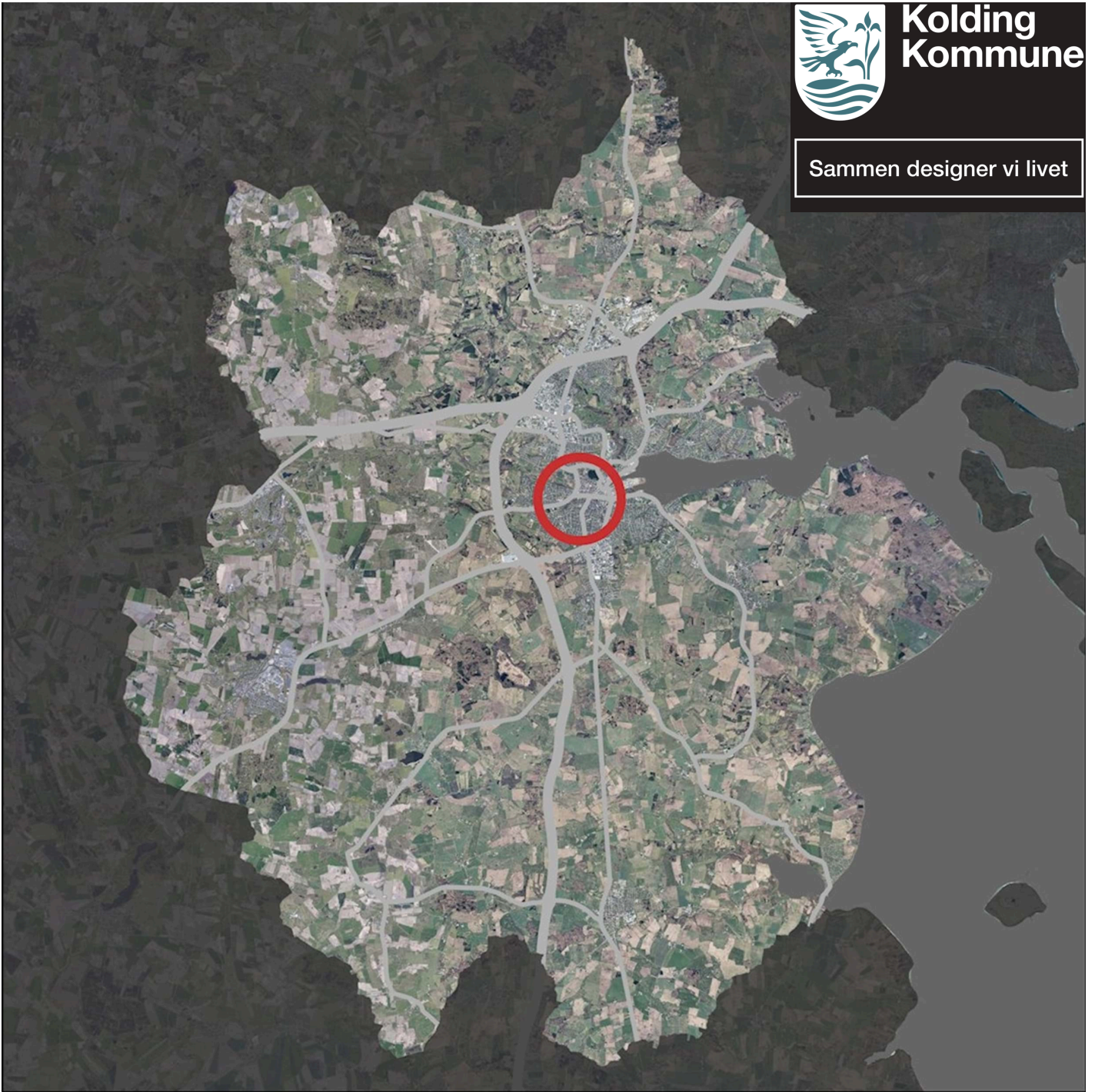




**Kolding  
Kommune**

Sammen designer vi livet



# Tillæg 6 til Kommuneplan 2025-2036

Offentliggjort d. 24. marts 2026

# Indholdsfortegnelse

Indledning	2
Baggrund og formål	4
Tillæggets indhold	5
Anden planlægning	6
Miljøvurdering	9
Vedtagelsespåtegning	10
Ændringer i kommuneplanen - Rammer	11
Stejlbjerg - Riis Toft	12
Stejlbjerg - Riis Toft	15
PDF-side (aflyste rammer)	17
Stejlbjerg - Riis Toft	19

# 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.



*Lufffoto 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 0311-04, 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

Tillægget 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 naturlig 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's 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

## Endelig vedtagelse

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 17. marts 2026.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 24. marts 2026.

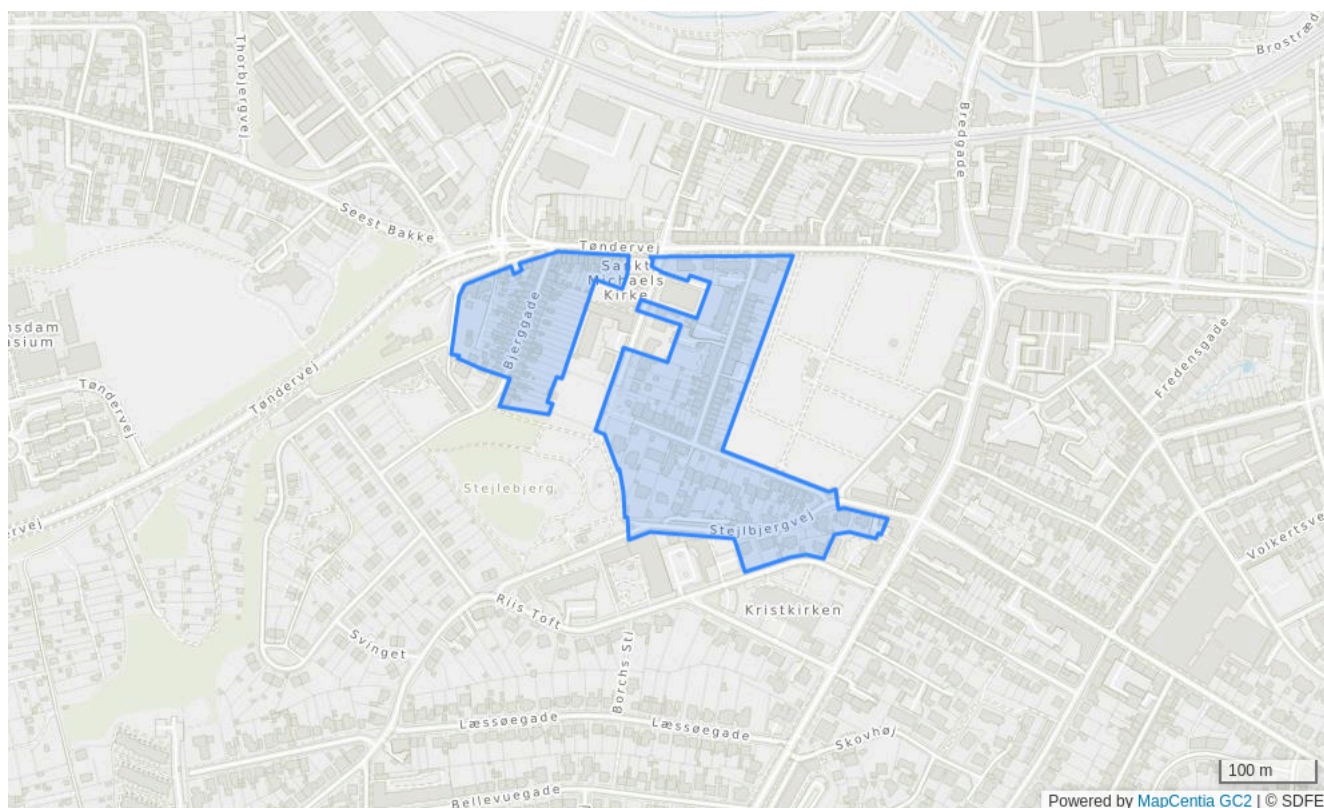
# Ændringer i kommuneplanen - Rammer

Rammer efter kommuneplantillægget

0311-B3 - Stejlbjerg - Riis Toft

0311-O4 - Stejlbjerg - Riis Toft

# 0311-B3 - Stejlbjerg - Riis Toft



## Planstatus

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).

---

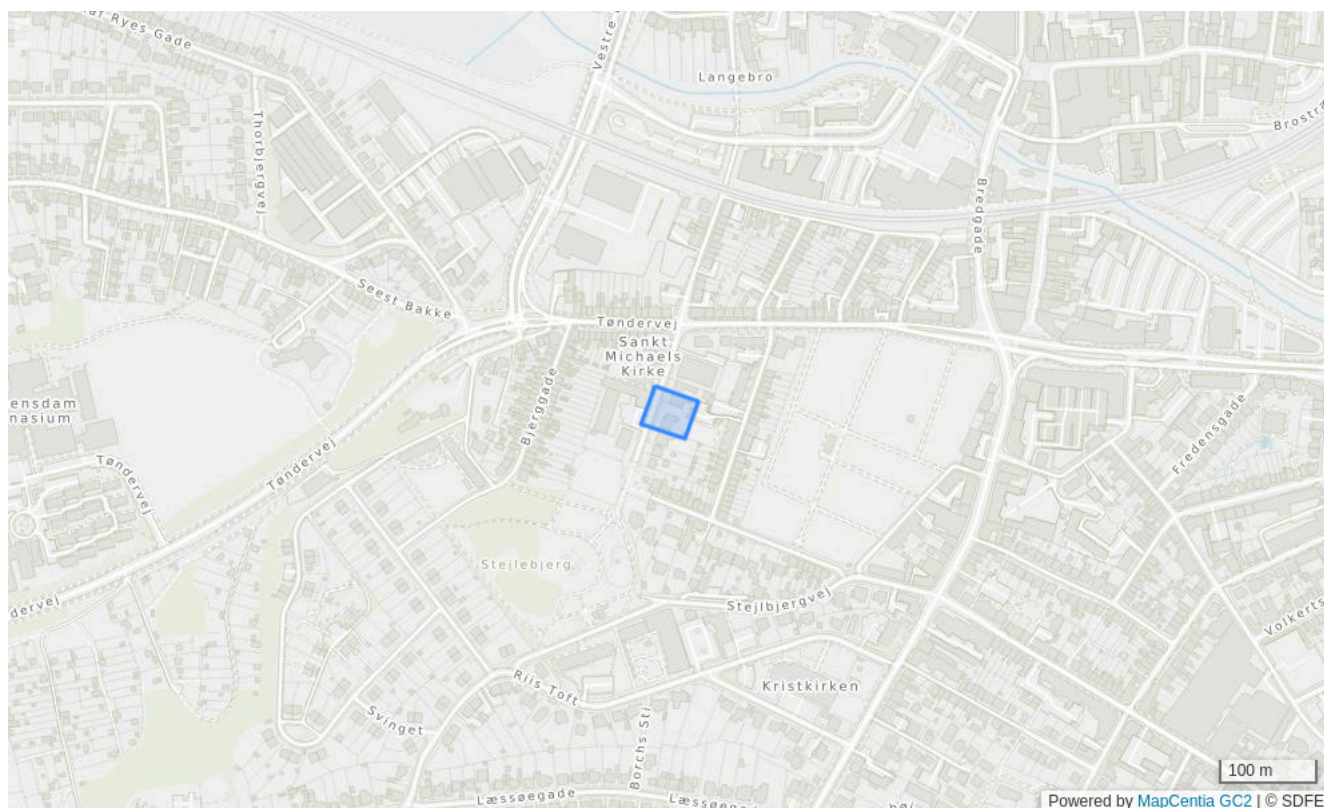
Fremtidig zonestatus

Byzone

---

Der gælder også generelle rammer.

# 0311-04 - Stejlbjerg - Riis Toft



## Planstatus

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

---

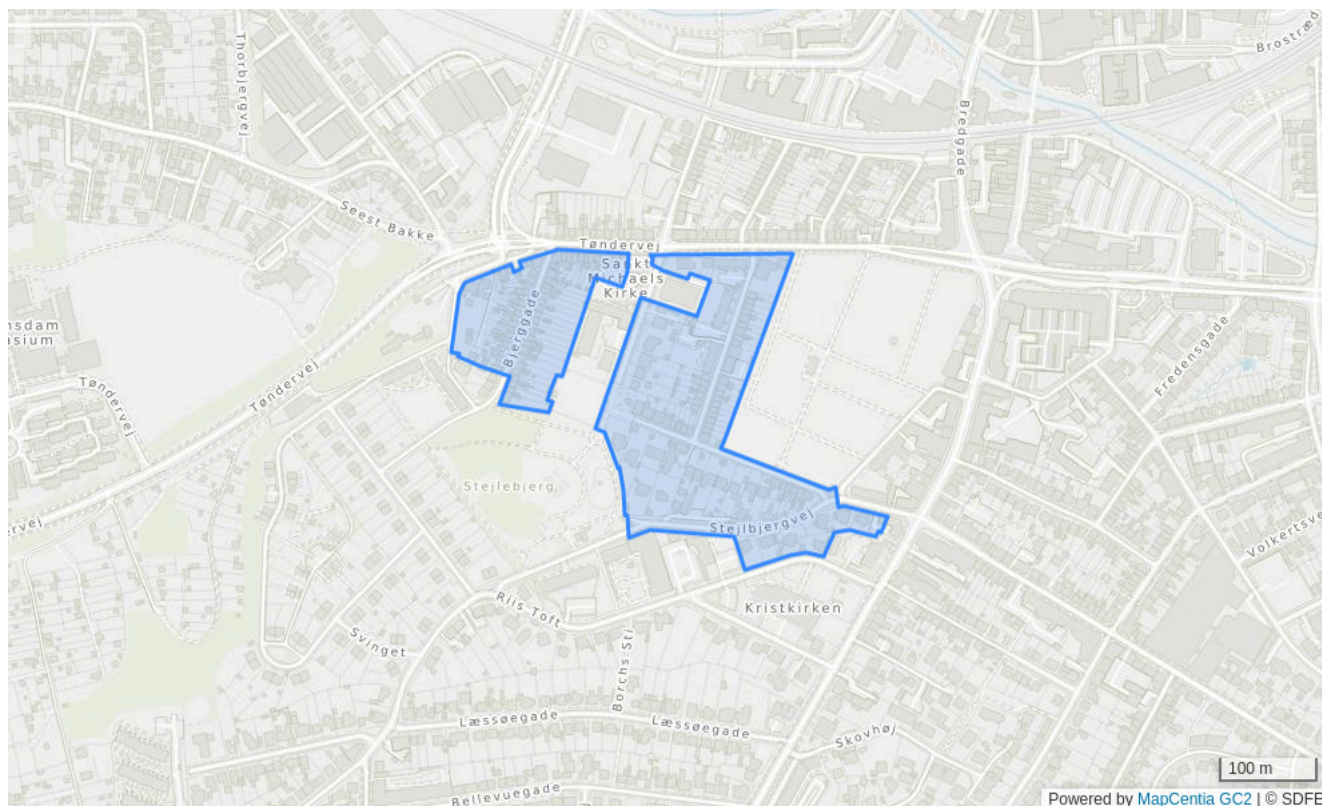
Der gælder også generelle rammer.



# Rammer før kommuneplantillægget

0311-B3 - Stejlbjerg - Riis Toft

# 0311-B3 - Stejlbjerg - Riis Toft



## Planstatus

Vedtaget

## 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.

24. marts 2026 - Sagsnr. 26/3285 - Løbenr. 34510/26

## Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan

Byrådet vedtog den 17. marts 2026 følgende planforslag endeligt:

- Tillæg 06 til Kommuneplan 2025-2036
- Lokalplan 0311-71 Ved Sct. Michaels Gade – et område til offentligt formål

Fra den 24. marts 2026 kan de endeligt vedtagne planer 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.

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

[Endelig vedtagelse af Lokalplan 0311-71 Ved Sct. Michaels Gade - et område til offentlige formål og Tillæg 6 til Kommuneplan 2025-2036](#)

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

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til det fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på [nichw@kolding.dk](mailto:nichw@kolding.dk) eller 79 79 64 84.

Venlig hilsen

Nicholas Alexander Wentworth  
Lokalplanlægger

### Bilag

Annonce om endelig vedtagelse

# Endelig vedtagelse af Tillæg 6 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 0311-71 Ved Sct. Michaels Gade – et område til offentlige formål.

## Kort beskrivelse af planerne



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet og området for kommuneplantillæg.

Byrådet har den 17. marts 2026 vedtaget Tillæg 6 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 0311-71 Ved Sct. Michaels Gade – et område til offentligt formål.

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

Planområdet ligger nordligt i den sydlige bydel, tæt på centrum af Kolding By, på Sct. Michaels Gade.

Kommuneplantillæggets formål er at kommuneplanens anvendelse svarer til den faktiske anvendelse som skole, og at der sikres mulighed for en højere bebyggelsesprocent på den enkelte grund.

Tillægget er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 17. december 2025.

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.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 17. december 2025, på følgende punkter

- Det er tydeliggjort hvilken del af den bevaringsværdige bygning på Sct. Michaels Gade 7 der kan tillades nedrevet.
- Den forklarende tekst vedr. tilladelse til vejanlæg er uddybet.

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Plandokumenterne 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.

## **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.

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 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.

### **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?**

Klagefristen er den 21. april 2026, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

### **Hvad er lovgrundlaget?**

Planloven.

### **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:**

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