



Kolding
Kommune

Sammen designer vi livet



Forslag

Tillæg 8 til Kommuneplan 2025-2036

Offentlig høring 8. april 2026 - 3. juni 2026

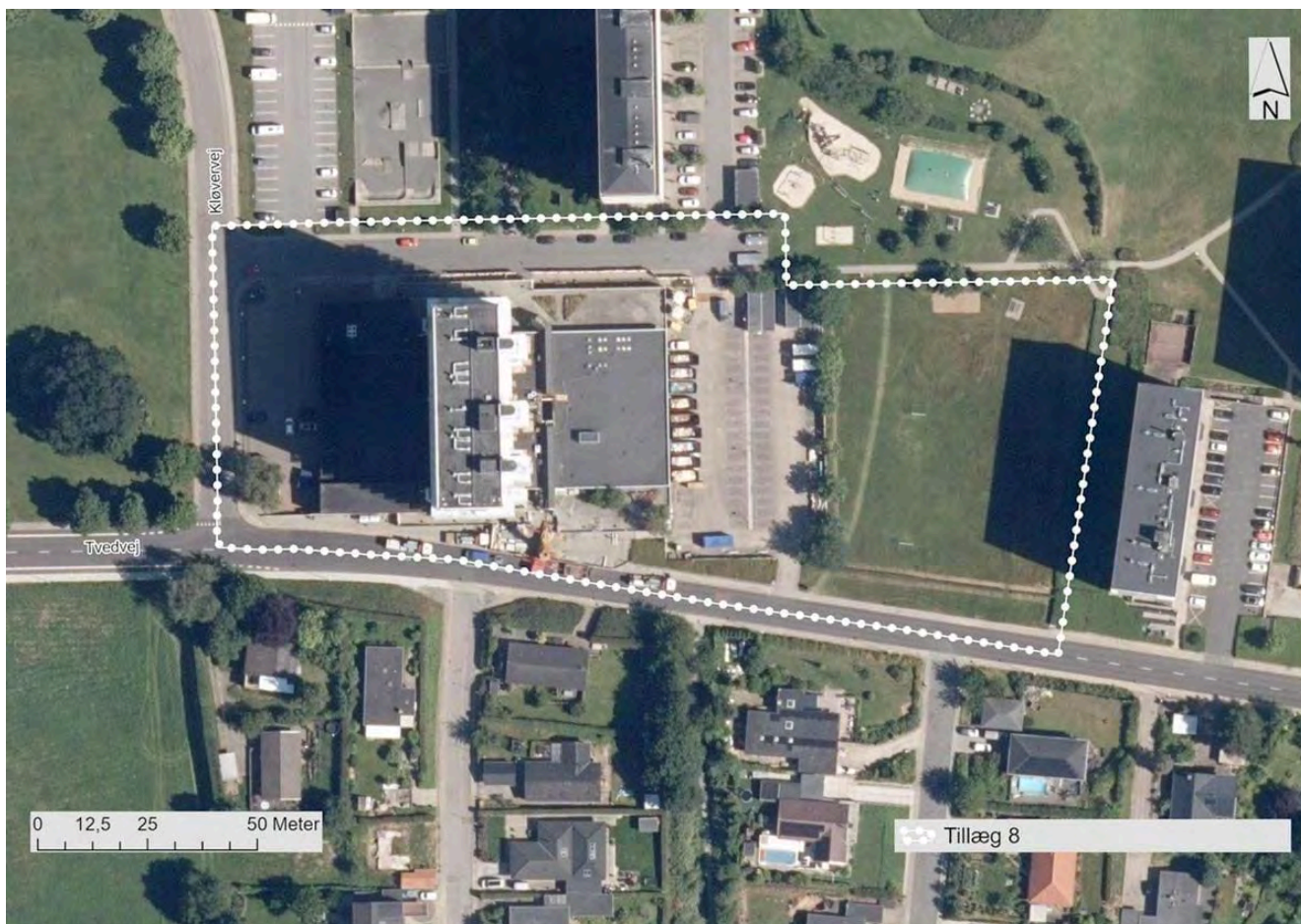
Indholdsfortegnelse

Indledning	2
Baggrund og formål	4
Tillæggets indhold	5
Anden planlægning	6
Miljøvurdering	9
Vedtagelsespåtegning	10
Ændringer i kommuneplanen - Retningslinjer	11
Ændringer i kommuneplanen - Rammer	13
Navn	16
Skamlingvejen - Tvedvej	18
PDF-side (aflyste rammer)	20
Skamlingvejen - Tvedvej	22
Skamlingvejen - Tvedvej	24

Indledning

Områdets beliggenhed

Dette tillæg omfatter del af rammeområderne 1013-B1 og 1013-C1 i område Brændkjær, Dalby og Tved, som er beliggende ved Skamlingvejen og Tvedvej.



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 kommuneplanen udarbejdes på baggrund af et ønske fra den almene Boligorganisation ALFABO om at opføre en ny etageboligbebyggelse som erstatning for det eksisterende højhus i området, der er under nedrivning på grund af ringe byggeteknisk tilstand.

Byrådet godkendte den 23. november 2021 ALFABOs anmodning om nedrivning af afd. 110 Kløvervej "Højhuset" eksklusiv parkeringskælderens.

Desuden ønsker ALFABO mulighed for på sigt at inddrage det areal, der i dag anvendes til en dagligvarebutik, til boligformål, hvis butikken på et tidspunkt ønsker at flytte ud af området.

Formålet med tillægget er, på den baggrund, at muliggøre ny etageboligbebyggelse i et omfang og med en placering, der ikke er mulig inden for de gældende rammeområder 1013-B1 og 1013-C1.

Samtidig har tillægget til formål at lade det rammelagte centerområde udgå, da området på sigt ønskes udviklet til boligområde.

Tillægget til kommuneplanen efterfølges af en ny lokalplan.

Tillæggets indhold

Kommuneplantillæggets indhold

Med tillægget udlægges et nyt rammeområde 1013-B2 til boligformål med mulighed for etageboligbebyggelse i op til 8 etager med en bygningshøjde på højst 28 meter.

Det nye rammeområde udgøres af et areal svarende til det gældende rammeområde til centerformål 1013-C1 samt en del af rammeområde 1013-B1, der er udlagt til boligformål.

Områdeafgrænsningen for rammeområde 1013-B1 reduceres dermed og rammeområde 1013-C1 udgår.

Området for retningslinjen for lokalcenterområdet Tvedvej udgår desuden som konsekvens af de ændrede rammeforhold.

Der tilføjes supplerende rammebestemmelser for rammeområde 1013-B2, der angiver en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 3 boliger for almene boliger med en størrelse på maksimalt 55 m², der etableres efter "Bekendtgørelse om engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger og tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne".

Anden planlægning

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 6,6 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 etagebolig- og butiksområde samt parkeringsareal 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

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 fjord eller hindre fremtidig målopfyldelse i fjorden.

Ud fra kortlægningen af de nuværende afløbsforhold fra området, løber overfladevandet i regnvandsledning direkte til fjorden uden at passere et

regnvandsbassin.

Kolding Kommuneplan indeholder retningslinjer for håndtering af tag- og overfladevand, som skal iagttages ved den efterfølgende lokalplanlægning. Derved vurderes det, at kommuneplantillægget ikke medfører øget udledning af regnvand eller vil forringe kvaliteten af det vand, der udledes til fjorden i forhold til nuværende.

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 områdets overfladevand ledes til. Det vurderes derfor, at tilledning af overfladevand fra planområdet ikke vil have en negativ påvirkning på Kolding Fjords miljøtilstand.

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

Grundvand

I forhold til grundvandsforekomster vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke grundvandet, idet planområdet ligger uden for områder med drikkevandsinteresser og uden for indvindingsoplandet til almene vandforsyninger.

Miljøvurdering

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 kan ses ved at følge dette link: [Miljørapport Tillæg 8 og Lokalplan 1013-14](#).

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.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

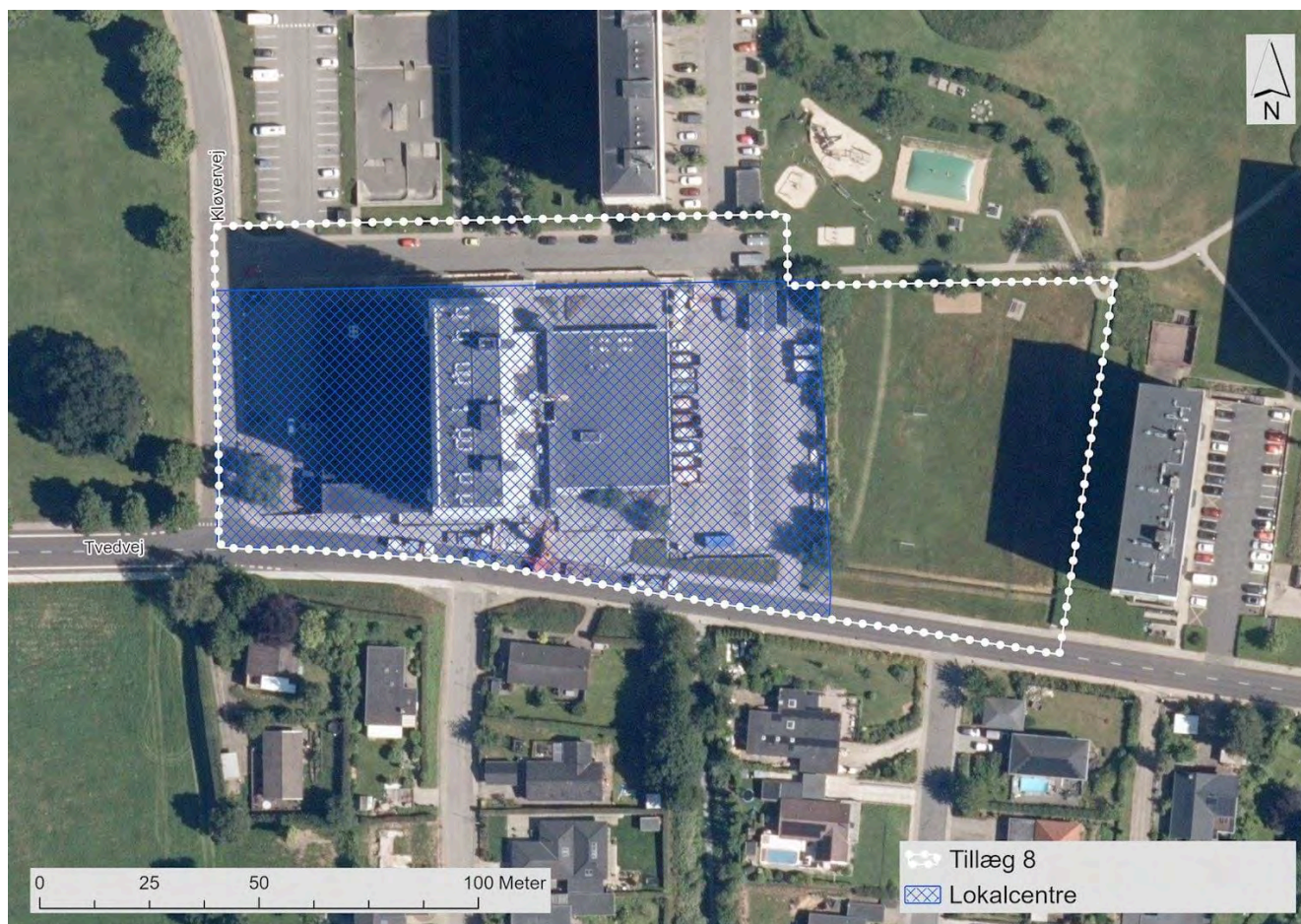
Kommuneplantillægget er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 17. marts 2026.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 8. april 2026.

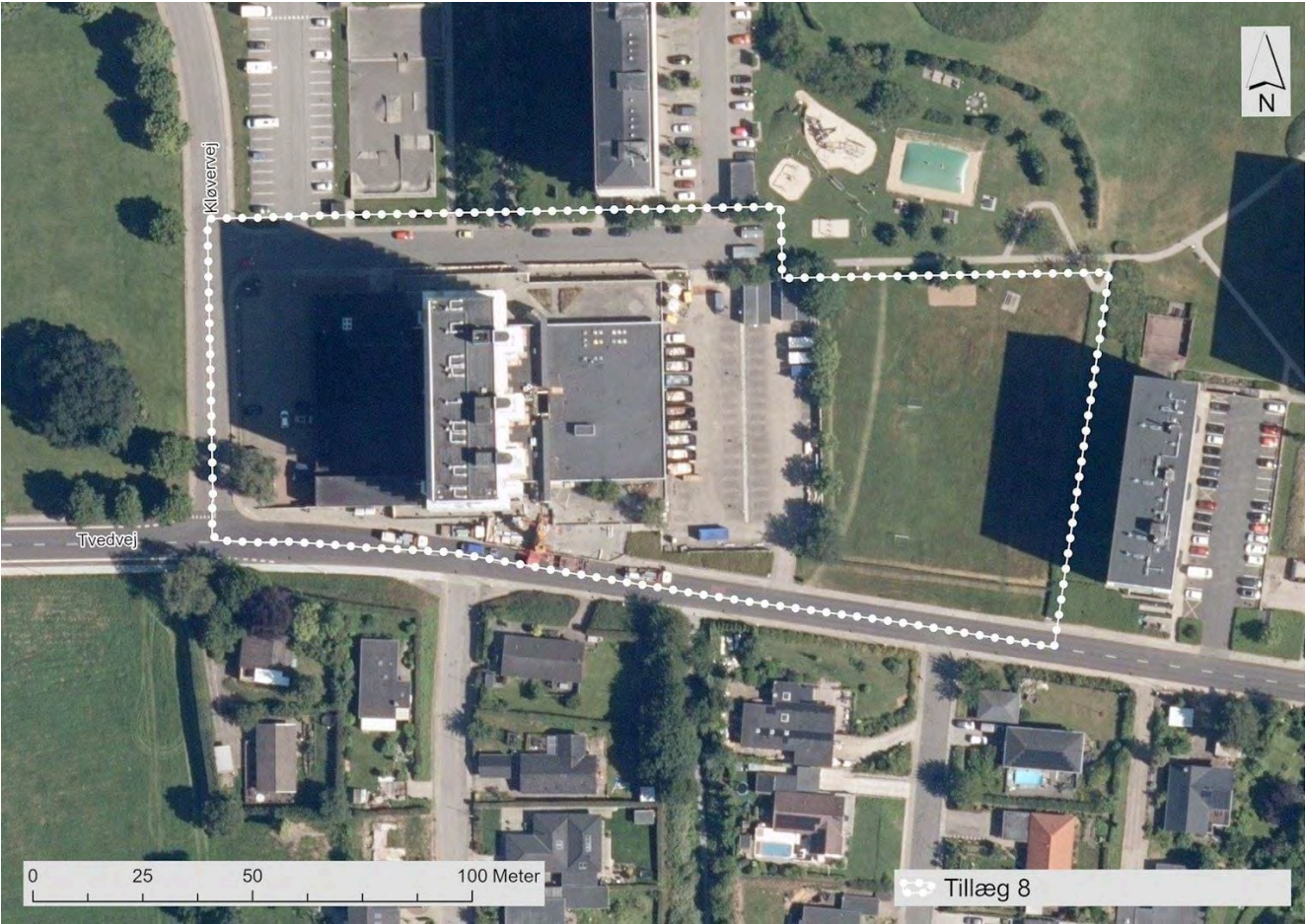
Ændringer i kommuneplanen - Retningslinjer

Retningslinjekort

Retningslinjekort før kommuneplantillægget:



Retningslinjekort efter kommuneplantillægget:



Ændringer i kommuneplanen - Rammer

Rammekort før kommuneplantillægget



Rammekort efter kommuneplantillægget



Rammer efter kommuneplantillægget

1013-B2 - Skamlingvejen - Tvedvej

1013-B1 - Skamlingvejen - Tvedvej

1013-B2 - Skamlingvejen - Tvedvej



Planstatus

Kladde til forslag

Rammenummer

1013-B2

Navn på enkeltområde

Skamlingvejen - Tvedvej

Anvendelse generelt

Boligområde

Anvendelse specifik

Etageboligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

120% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager

8

Max. bygningshøjde [m]

28

Supplerende bestemmelser

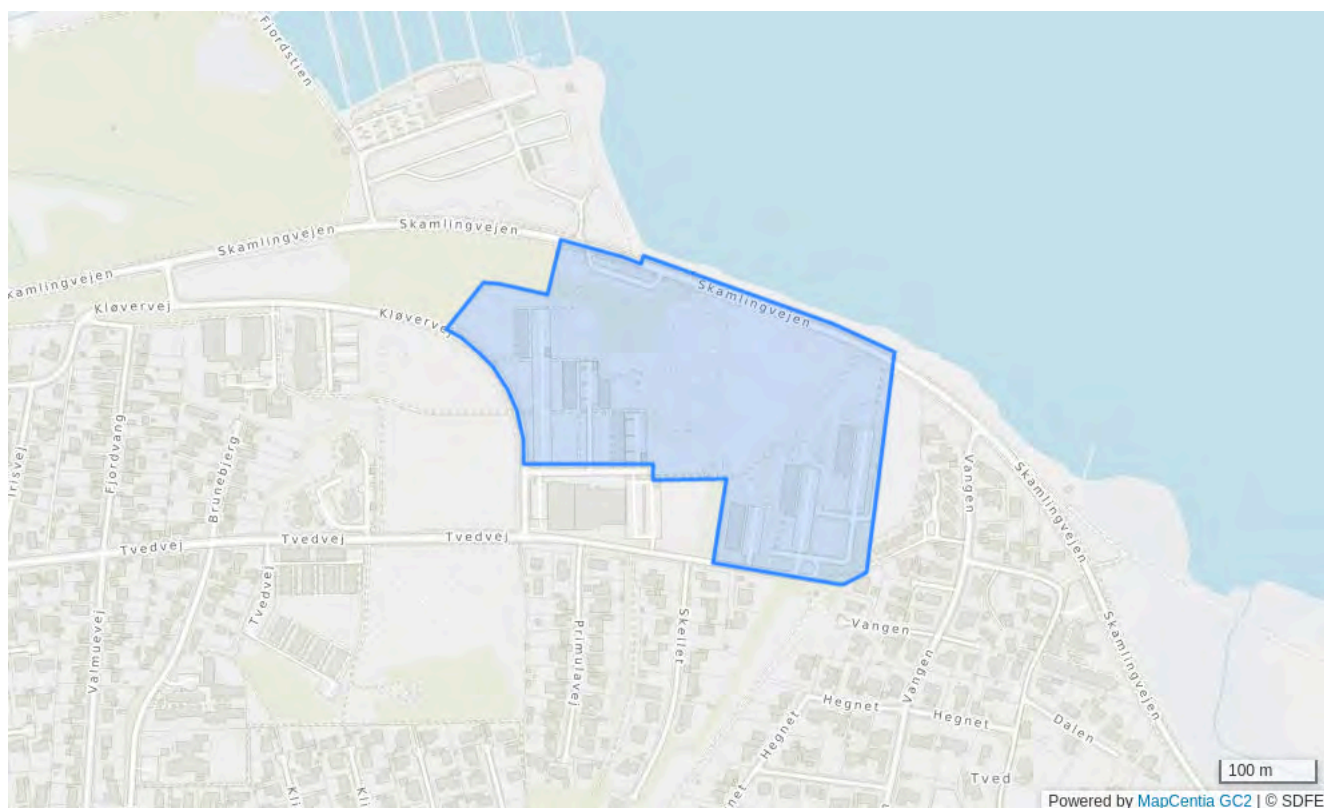
For almene boliger, der etableres efter ”Bekendtgørelse om engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger og tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne” og med en størrelse på maksimalt 55 m² tillades en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 3 boliger.

Fremtidig zonestatus

Byzone

Der gælder også generelle rammer.

1013-B1 - Skamlingvejen - Tvedvej



Planstatus

Kladde til forslag

Rammenummer

1013-B1

Navn på enkeltområde

Skamlingvejen - Tvedvej

Anvendelse generelt

Boligområde

Anvendelse specifik

Etageboligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

75% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager

15

Max. bygningshøjde [m]

48

Supplerende bestemmelser

Fælles opholdsarealer skal udgøre et areal på mindst 70 % af boligområdets areal.

Supplerende bestemmelser

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

Fremtidig zonestatus

Byzone

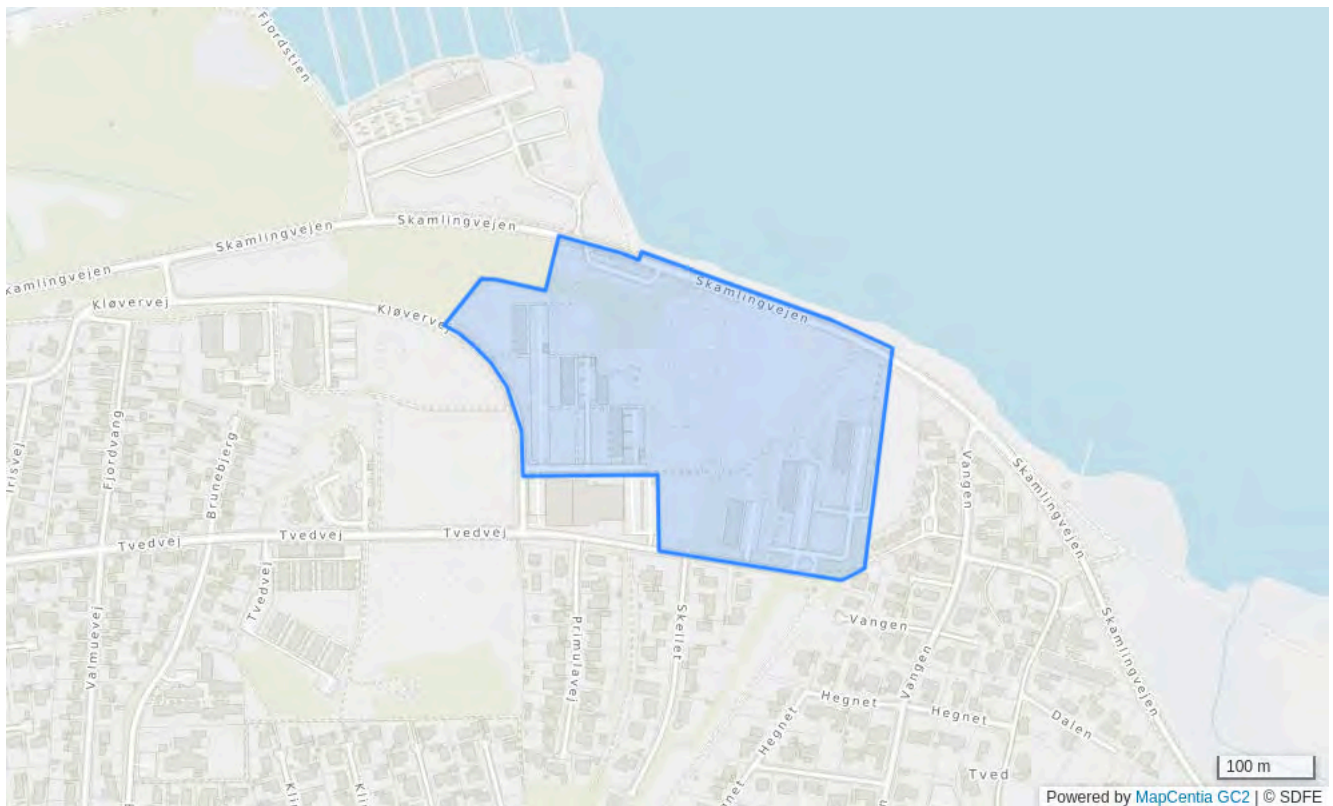
Der gælder også generelle rammer.

Rammer før kommuneplantillægget

1013-B1 - Skamlingvejen - Tvedvej

1013-C1 - Skamlingvejen - Tvedvej

1013-B1 - Skamlingvejen - Tvedvej



Planstatus

Vedtaget

Rammenummer

1013-B1

Navn på enkeltområde

Skamlingvejen - Tvedvej

Anvendelse generelt

Boligområde

Anvendelse specifik

Etageboligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

75% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager

15

Max. bygningshøjde [m]

48

Supplerende bestemmelser

Fælles opholdsarealer skal udgøre et areal på mindst 70 % af boligområdets areal.

Supplerende bestemmelser

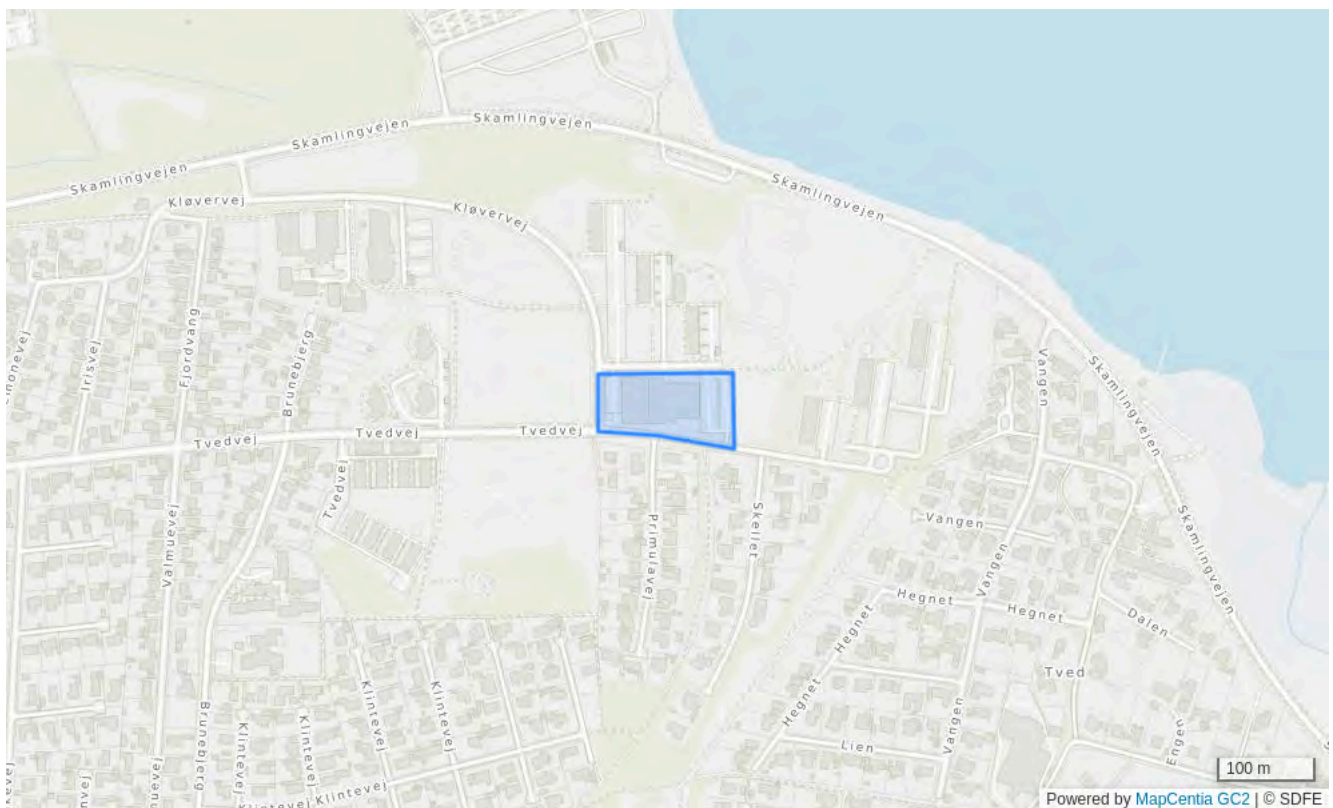
Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Fremtidig zonestatus

Byzone

Der gælder også generelle rammer.

1013-C1 - Skamlingvejen - Tvedvej



Planstatus

Vedtaget

Rammenummer

1013-C1

Navn på enkeltområde

Skamlingvejen - Tvedvej

Anvendelse generelt

Centerområde

Anvendelse specifik

Lokalcenter

Notat til anvendelse specifikt

Butikker skal etableres i stueetagen.

Bebyggelsesprocent

75% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Min. miljøklasse

1

Max. miljøklasse

3

Max. antal etager

15

Max. bygningshøjde [m]

48

Supplerende bestemmelser

Særlige detailhandelsrammer (se retningslinje 2.3).

Fremtidig zonestatus

Byzone

Der gælder også generelle rammer.



Miljørapport for

Tillæg 8 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 1013-14 Ved Kløvervej og Tvedvej – et etageboligområde

KOLDING KOMMUNE
NOVEMBER 2025

Indhold

Indledning	2
Ikke-teknisk resumé	2
Planlægningen	2
Planforslagenes område	2
Planlægningens formål og indhold	3
Lokalplanens indhold.....	3
Planlægningens sammenhæng med andre planer.....	6
0-alternativet	6
Alternativer	6
Lovgrundlaget	7
Miljøscreening	7
Afgrænsning af miljørapporten	7
Geografisk afgrænsning for miljøvurderingen	8
Metode.....	8
Vurdering af planernes visuelle påvirkning af kystlandskabet.....	9
Metode	9
Landskabets karakter og målsætning	10
Visualiseringer	11
Konklusion.....	20
Kumulative effekter.....	20
Afværgeforanstaltninger	22
Overvågning	22

Indledning

Kolding Kommune har igangsat udarbejdelse af et plangrundlag for ny etageboligbebyggelse ved Kløvervej og Tvedvej i bydelen Brændkjær sydøst i Kolding by.

Plangrundlaget omfatter udarbejdelse af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Baggrunden for planlægningen er et ønske fra den almene boligorganisation ALFABO om at opføre en ny boligbebyggelse som erstatning for det eksisterende højhus i området, der står for nedrivning på grund af ringe byggeteknisk tilstand.

Planforslagene er miljøvurderet, idet det ikke kunne udelukkes, at planlægningen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Nærværende miljørapport redegør for planlægningens sandsynlige indvirkninger på miljøet, og er udarbejdet af Kolding Kommunes planmyndighed med nødvendig bistand fra relevante fagkollegaer.

Ikke-teknisk resumé

Dette resumé giver et overblik over den samlede miljøvurdering af et forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg for et område ved Kløvervej og Tvedvej i Brændkjær-kvarteret i det sydøstlige Kolding.

Planlægningen giver mulighed for at opføre nye etageboliger, som skal erstatte det eksisterende højhus i området. Derudover lægges der op til, at den nuværende dagligvarebutik kan blive lavet om til boliger. Planområdet ligger nær Kolding Fjord hvor der skal tages særlige hensyn til oplevelsen af landskabet, når der f.eks. planlægges for ny bebyggelse. Landskabet omkring fjorden er præget af høje skrænter og åbne udsigter over vandet.

For at vurdere, hvordan det nye byggeri vil påvirke landskabet, er der lavet visualiseringer fra seks forskellige steder i området. Disse er sammenlignet med fotos af, hvordan der ser ud i dag.

Konklusionen er, at det planlagte byggeri tilpasses omgivelserne. Det kommer til at ligge i naturlig forlængelse af de høje bygninger i området og fungerer som overgang til lavere huse mod syd. Byggeriet bliver ikke så højt, at det bryder horisontlinjen, og det vil ikke tage fokus fra Brændkjær Kirke, som fortsat vil være et markant pejlemærke i området.

Set fra sydsiden af fjorden omkring Tvedvej vil byggeriet kunne ses tydeligt og afskærer udsigten til den modstående kyst nord for fjorden. Fra den nordlige side af fjorden vurderes byggeriet dog ikke at have nogen væsentlig visuel effekt.

Samlet set vurderes den visuelle påvirkning af landskabet som moderat.

Planlægningen

Planforslagenes område

Planområdet er beliggende på hjørnet af Kløvervej og Tvedvej i bydelen Brændkjær sydøst i Kolding by og omfatter matr.nr.: 121d samt del af matr.nr. 121l, Kolding Markjorder 3. Afd.

Planområdets afgrænsning fremgår af nedenstående figur 1:

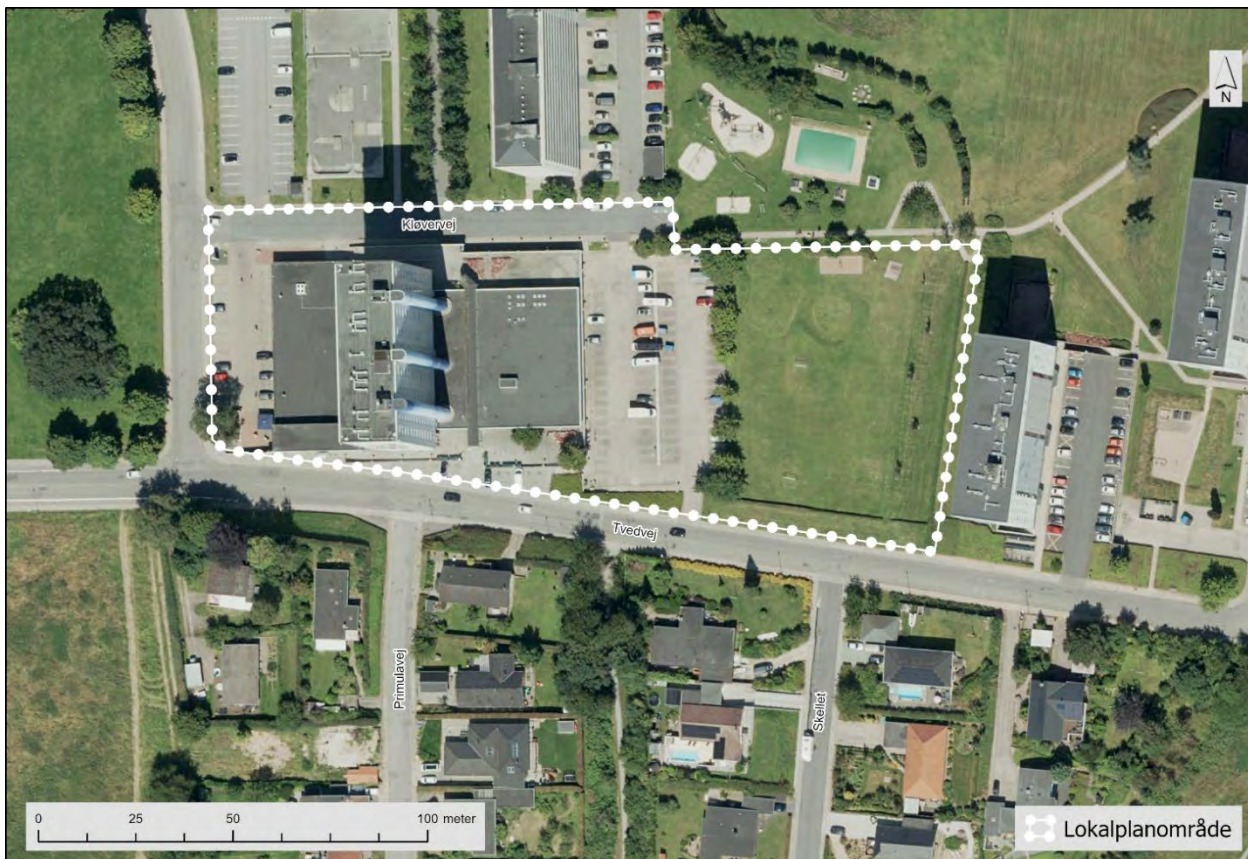


Illustration 1. Luftfoto med planområdets afgrænsning.

Planlægningens formål og indhold

Planforslagenes formål er at muliggøre etablering af nye etageboliger som erstatning for det, for tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, eksisterende højhus i området.

Tillægget til kommuneplanen har desuden til formål, at lade det rammelagte centerområde udgå, da området på sigt ønskes udviklet til boligområde.

Det er samtidig lokalplanens formål at muliggøre udnyttelse af den eksisterende bebyggelse som anvendes til dagligvarebutik til anden anvendelse i sammenhæng med en ny etageboligbebyggelse. Derudover har lokalplanen til formål, at sikre gode fælles udendørs opholdsmuligheder og stiforløb i sammenhæng med det eksisterende stinet i bydelen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i delområder med anvendelse til henholdsvis etageboliger, parkering og større grønne arealer og disponeres ud fra principperne i den foreløbige situationsplan, som er vist på illustration 2 herunder.

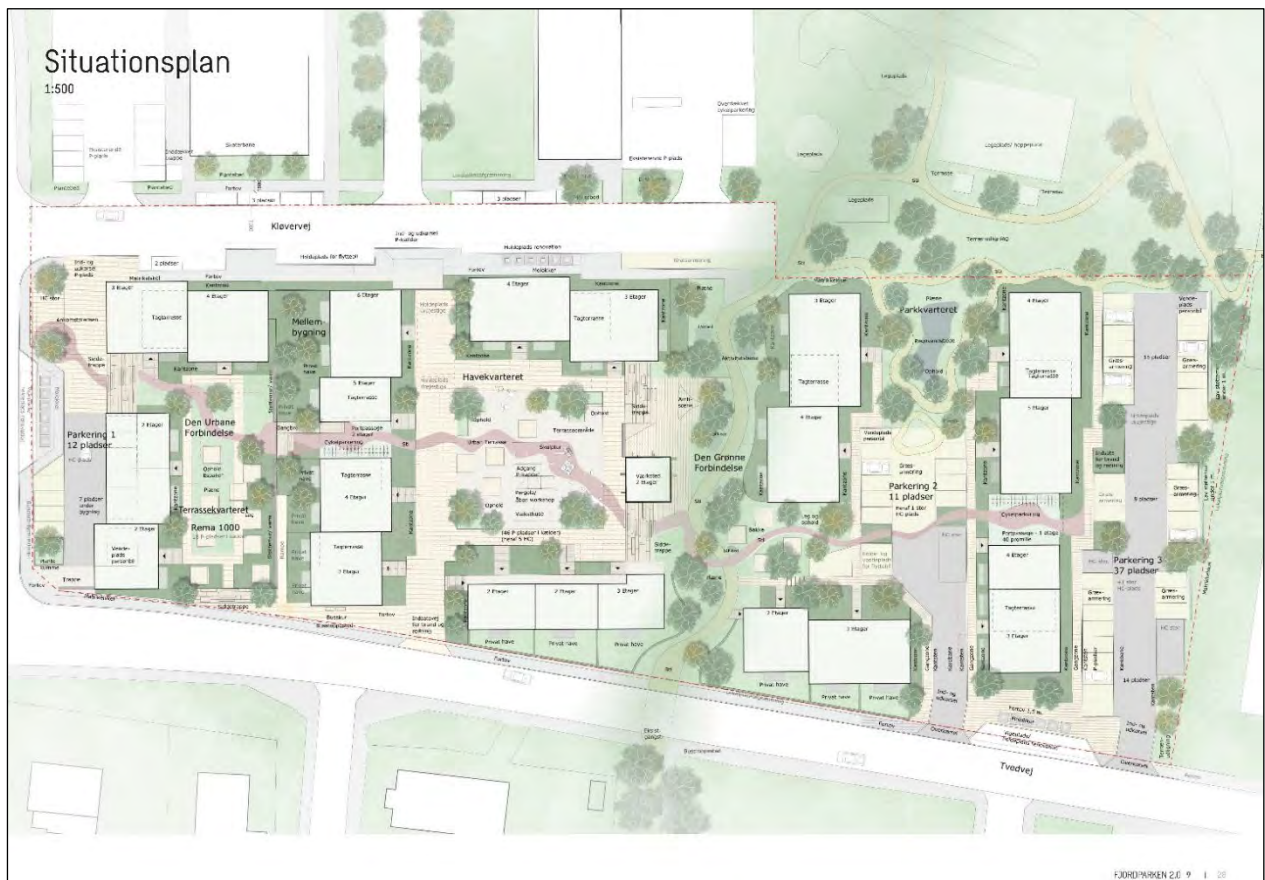


Illustration 2. Foreløbig situationsplan, der viser planområdets principielle disponering.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i varierende højder på mellem 2 og 7 etager – lavest mod Tvedvej og højest mod den eksisterende omkringliggende højhusbebyggelse. Dette sikres igennem udlæg af byggefelter med forskellige bestemmelser for bygningshøjder og etageantal.

For at sikre at bebyggelsen udformes på en harmonisk måde, som både tilpasser sig den omgivende etageboligbebyggelse og parcelhuskvarteret, har lokalplanen bestemmelser om, at bygningsvolumenerne skal udføres med forskydninger både lodret og vandret i princippet som vist på illustration 3 og 4.

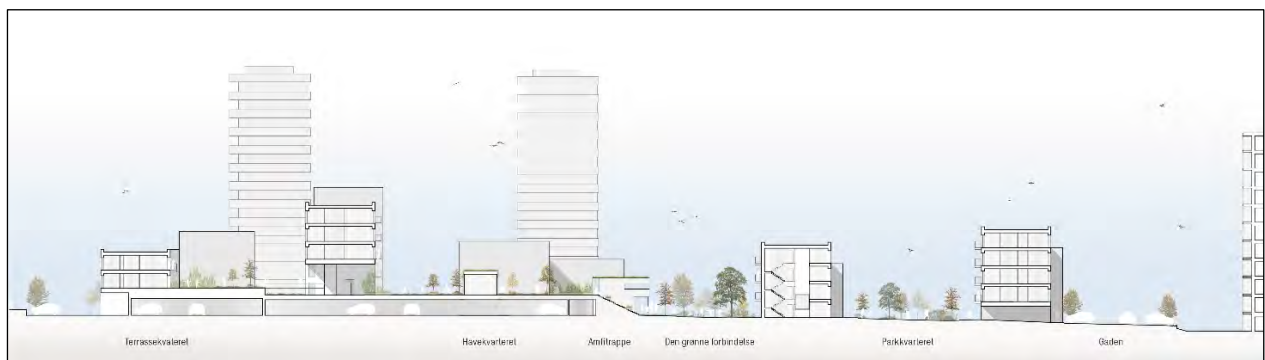


Illustration 3. Principssnit vest-øst igennem planområdet, der illustrerer den ønskede variation i udformningen af bebyggelsen.

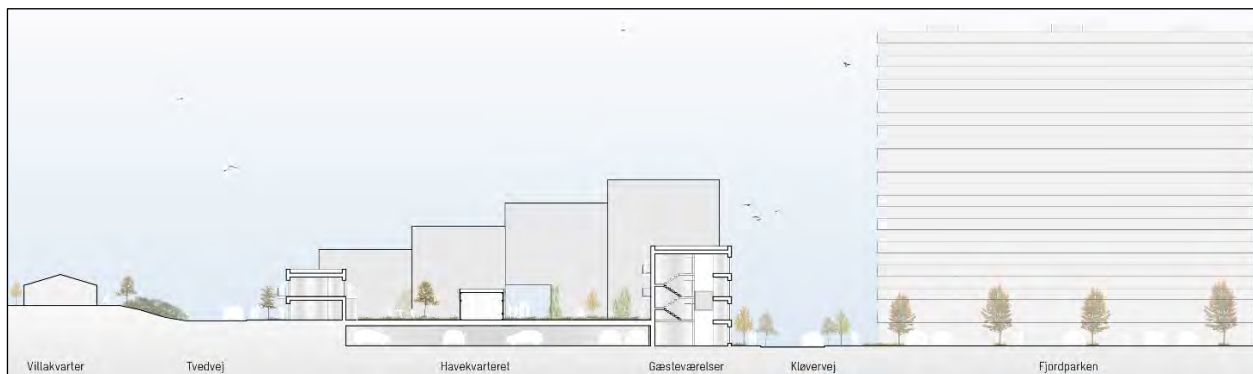


Illustration 4. Principsnit syd-nord igennem planområdet, der illustrerer den ønskede variation i udformningen af bebyggelsen og tilpasningen til omgivelserne.

For at sikre en samlet helhed i området, har lokalplanen bestemmelser om at bebyggelsen skal fremstå med ydervægge i tegl og/eller træ. Dog må mindre dele af bygnings ydervægge samt enkelte bygningsdele desuden udføres i glas, metal, beton og kompositmaterialer. Bebyggelsen skal fremstå i farver indenfor jordfarveskalaen eller i materialernes naturlige farve.

Princippet for den samlede bebyggelse, som planlægningen giver mulighed for, er vist på illustration 5 herunder.



Illustration 5. Bearbejdet luftfoto der viser den samlede ønskede bebyggelse, som lokalplanlægningen forventes at åbne op for, i sammenhæng med de eksisterende omgivelser. Perspektivet er set fra nord, hvor Kløvervej ses med et buet forløb til højre i billedet og Tvedvej som den gennemgående vej, der adskiller planområdet fra parcelhusområdet syd for Tvedvej. Planområdet er angivet med stiplede gult område.

Planlægningens sammenhæng med andre planer

Miljørapporten skal, i medfør af miljøvurderingslovens bilag 4, litra a, indeholde oplysninger om planernes forbindelse med andre relevante planer og programmer.

Relevante eksisterende planer gælder for hele eller dele af planområdet. I tabellen nedenfor er listet de planer, hvor formål, hensyn eller deres bestemmelser kan have betydning for vurderingerne af de emner, som behandles i miljøvurderingen.

Der henvises desuden til kommuneplantillægget og lokalplanens redegørelse om forholdet til anden planlægning.

Tabel 1 – Plangrundlagets forhold til andre relevante planer og programmer.

Relevante planer og programmer	Beskrivelse
Kommuneplan 2025-2036	Kystnærhedszonen Planområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen i den kystnære del af byzonen. Miljørapporten belyser den visuelle påvirkning af kystlandskabet på baggrund af visualiseringer af de fremtidige forhold ved realisering af planlægningen.
Kommuneplan 2025-2036	Bevaringsværdige og større sammenhængende landskaber Planområdet er ikke omfattet af udpegningen af bevaringsværdige landskaber eller større sammenhængende landskaber i Kommuneplan 2025-2036.

0-alternativet

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af referencescenariet (0-alternativet). 0-alternativet beskriver det scenarie, at planforslagene ikke vedtages og gennemføres. Hvis planforslaget/ene ikke vedtages, vil det være den eksisterende anvendelse og de eksisterende forhold, der vil være gældende.

Hvis de aktuelle planforslag ikke vedtages, vil kommuneplanens rammeområder 1013-C1 og 1013-B1 fortsat være gældende for planområdet. Der gælder i dag ingen lokalplan for området. De gældende rammebestemmelser giver mulighed for bebyggelse til henholdsvis lokalcenterformål og boligformål, begge med op til 15 etager og en bygningshøjde på op til 48 meter.

Området er i dag fuldt bebygget med dagligvarebutik, andre centerformål samt et højhus med etageboliger på 15 etager. Højhuset og dele af bebyggelsen til centerformål er planlagt til nedrivning i løbet af et år fra tidspunktet for landskabsvurderingens udarbejdelse.

0-alternativet vil derfor være de gældende forhold efter nedrivningen af højhuset med mulighed for udnyttelse af kommuneplanrammerne for ny bebyggelse.

Således vil miljøpåvirkningen ikke adskille sig markant fra det fremlagte forslag mht. arealernes overordnede anvendelse. Derfor vil de eksisterende fysiske forhold i området udgøre 0-alternativet, indtil der igen foreligger en ny lokalplanlægning for området.

Alternativer

Der har ikke været behandlet andre alternativer i planprocessen.

Lovgrundlaget

Miljøvurderingen er foretaget i overensstemmelse med miljøvurderingslovens afsnit II i Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter.

Miljøscreening

For planer omfattet af miljøvurderingsloven skal der foretages en konkret vurdering af, hvorvidt planen er omfattet af lovens § 8 stk. 1 eller stk. 2. Lovens stk. 1 omfatter de planer, der altid skal miljøvurderes, og stk. 2 omfatter de planer, som udelukkende skal miljøvurderes, hvis det vurderes, at planen kan medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

Kolding Kommune har gennemført en miljøscreening og har med afsæt i screeningen afgjort, at der skal udarbejdes en miljøvurdering på baggrund af lovens § 8, stk. 1, idet der planlægges for et projekt, som er omfattet af punkt 10b på lovbekendtgørelsens bilag 2, som vurderes at kunne få en væsentlig påvirkning på miljøet.

Planforslagene er screenet for, hvilke miljøparametre, der sandsynligvis kan blive påvirket væsentligt ved realisering af planlægningen. Screening er gennemført efter de kriterier, der fremgår af lovens bilag 3. Screening viste, at følgende miljøparametre sandsynligvis vil kunne blive påvirket;

- Landskab, i form af en visuel påvirkning af kystlandskabet

Der skal derfor gennemføres en miljøvurdering af planforslagene, da det ikke kan udelukkes, at planlægningen kan have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Desuden vurderes det, at planerne ikke kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000) negativt, og at planerne ikke kan beskadige, ødelægge eller påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Afgrænsning af miljørapporten

I miljøvurderinger betragtes den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb, der blandt andet omfatter biologisk mangfoldighed, befolkningen, sundhed, vand, luft, klima, materielle goder, landskab og kulturarv.

I henhold til miljøvurderingslovens § 11 har Kolding Kommune foretaget en vurdering af, hvilke miljøfaktorer der vil være væsentlige at vurdere under hensyntagen til både planområdet og planforslagenes indhold. Resultatet heraf blev beskrevet i en miljøscreening af planforslagene og sendt i høring ved berørte myndigheder. Ved en berørt myndighed forstås en myndighed, som pga. dens specifikke miljøansvar eller lokale og regionale kompetencer kan forventes at blive berørt af planernes indvirkning på miljøet.

For nærværende planlægning er følgende berørte myndigheder blevet hørt:

- Plan- og Landdistriktsstyrelsen;
- Kolding Kommunes miljømyndighed i forhold til støj fra virksomheder;
- Kolding Kommunes miljømyndighed i forhold til nedrivning af den eksisterende bebyggelse.

Høringen blev foretaget for at sikre, at alle relevante forhold, som skal tages i betragtning under miljøvurderingen, er belyst. Høringssvarene er brugt som grundlag for fastsættelse af omfanget af de oplysninger, der skal til for at udarbejde miljørapporten.

Miljøvurderingen er på baggrund af screeningen og den efterfølgende høring af berørte myndigheder afgrænset til at omfatte planlægningens indvirkning på

- Parameter: Landskab, i form af en visuel påvirkning af kystlandskabet

Miljøvurderingen omfatter således ikke alle de forhold, som er anført i § 1, stk. 2 i lov om miljøvurdering. Det er vurderet, at de forhold, der er valgt fra, ikke vil blive væsentligt påvirket af planlægningens implementering.

Geografisk afgrænsning for miljøvurderingen

Udgangspunktet for miljøvurderingen følger det afgrænsede planområde.

Miljøvurderingen forholder sig derudover til udbredelsen af miljøpåvirkningen, der er relevant udenfor den geografiske afgrænsning i forhold til indvirkningens karakter.

Metode

En miljørapport skal beskrive planernes sandsynlige, væsentlige indvirkninger på miljøet. Hvorvidt en miljøpåvirkning vurderes væsentlig eller ej, afhænger af påvirkningens karakteristika samt værdi og sårbarhed af det påvirkede område.

For at sikre ensartethed og gennemskuelighed er væsentligheden vurderet ud fra en afvejning af miljøpåvirkningernes:

- Geografiske udbredelse
- Varighed
- Hyppighed
- Sandsynlighed
- Påvirkningsgrad

Planlægningens potentielle miljøpåvirkninger vurderes i forhold til den sandsynlige, naturlige udvikling af miljøstatus, hvis planlægningen ikke gennemføres (referencescenariet). I denne vurdering kategoriseres miljøpåvirkningernes væsentlighed i fem kategorier som vist i nedenstående tabel:

Tabel 2: Anvendt kategorisering af miljøpåvirkningers væsentlighed.

Væsentlighed	Eksempel på påvirkningens karakteristika
Væsentlig påvirkning	Påvirkninger med høj påvirkningsgrad og mellemlang til lang varighed. Påvirkningerne er helt eller delvist irreversible. Der skal etableres afværgeforanstaltninger eller foretages plantilpasninger for at forhindre eller mindske påvirkningen.
Moderat påvirkning	Påvirkning med moderat påvirkningsgrad og mellemlang eller lang varighed. Påvirkningerne er reversible. Afværgeforanstaltninger eller plantilpasninger bør overvejes.
Mindre påvirkning	Påvirkning med lille påvirkningsgrad og kort, mellemlang eller lang varighed. Påvirkningerne er reversible. Afværgeforanstaltninger er ikke nødvendige.
Ingen/ubetydelig påvirkning	Ingen påvirkning i forhold til udgangspunktet. Eller påvirkninger med lille eller meget lille påvirkningsgrad. Varigheden kan være kort (ifm. anlægsfasen) eller lang (ifm. driftsfasen). Påvirkningerne er reversible. Afværgeforanstaltninger er ikke nødvendige.
Positiv påvirkning	Påvirkningen udgør en forbedring af miljøtilstanden. Afværgeforanstaltninger er ikke nødvendige.

Vurderingen af den visuelle påvirkning af kystlandskabet omfatter en beskrivelse af planernes indvirkninger set i forhold til relevante miljøbeskyttelsesmål, områdets miljøstatus og 0-alternativet samt en vurdering af behovet for afbødende foranstaltninger.

Ifølge miljøvurderingsloven skal miljørapporten indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges med gænge vurderingsmetoder og hensyn til planernes detaljeringsniveau og placering i planhierarkiet.

Miljørapporten tager udgangspunkt i, at der er tale om et kommuneplantillæg og en lokalplan (den mest detaljerede plantype i det danske plansystem), samt at lokalplanen baserer sig på et konkret projekt, der ligger til grund for planlægningen, og fokuserer på, hvad planforslagene muliggør inden for planområdet, og om denne eller disse muligheder kan forventes at resultere i en miljøpåvirkning.

Som grundlag for miljørapportens vurderinger er der som udgangspunkt anvendt aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslagene.

For at kunne vurdere planernes indvirkninger på miljøet har det været nødvendigt at tilvejebringe ny viden om konkrete indvirkninger. Til vurdering af planernes indvirkning på den visuelle påvirkning af kystlandskabet er anvendt visualiseringer. Vurderingen har taget udgangspunkt i Kolding Kommunes landskabskaraktermetode.

Vurdering af planernes visuelle påvirkning af kystlandskabet

Metode

Landskabsvurderingen er foretaget med udgangspunkt i landskabskaraktermetoden¹, og på baggrund af Kolding Kommunes landskabsanalyse, som er udarbejdet i 2019-2021.

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet vurderes i forhold til landskabets karakter, værdier, målsætning og anbefalinger som er beskrevet i landskabsanalysen.

Vurderingen foretages på baggrund af visualiseringer af det projekt, som planlægningen muliggør, sammenholdt med fotos af de eksisterende forhold. Visualiseringerne viser projektet set fra tre placeringer på den sydlige dalside omkring planområdet, samt fra tre placeringer på den nordlige dalside, hvor der er visuel kontakt på tværs af fjorden.

Visualiseringerne vises fra øjenhøjde (ca. 160-170 centimeter), så de svarer til oplevelsen for en person der står på terræn. Billederne fremstår som det typisk vil opfattes naturligt af øjet, dvs. uden vidvinkel- eller televirkning. Visualiseringspunkterne (jf. figur 1) er valgt, så de er repræsentative til at illustrere den landskabelige påvirkning i området fra steder hvor byggeriet vil kunne ses.

Visualiseringerne er baseret på projektskitsen, udarbejdet af bygherres rådgiver.

Visualiseringen er af Kolding Kommune vurderet at være tilstrækkelige til at vurdere de landskabelige konsekvenser ved etablering af byggeriet ved Kløvervej og Tvedvej, omfattende etageboligbyggeri i op til 24 meters højde.

Vurderingen af den kumulative effekt omfatter de eksisterende høje byggerier i Strandparken (Tvedvej), Fjordparken (Kløvervej) og kommuneplanens rammebestemmelser 0042-BE1 og 0042-E1 for Kolding Åpark.

¹ Vejledning om landskabet i kommuneplanlægningen, Miljøministeriet 2007.

Landskabets karakter og målsætning

Beskrivelse af planområdet

Planområdet ligger på den nederste del af den sydlige dalside til Kolding Fjord, sydøst for Kolding Havn og den sydlige lystbådehavn. Planområdet opleves som højt beliggende over kystlinjen, med et markant terrænfald mellem området og kystlinjen på cirka 17 meter. Oplevelsen af den høje beliggenhed understreges yderligere af beliggenheden i forlængelse af et åbent grønt areal med grupper af beplantning som buske og træer, mellem kystlinjen og planområdet.

Planområdet er mod øst og delvist mod nord omgivet af etageboligbebyggelse i 7-13 etager. Mod syd grænser planområdet op til et parcelhusområde. Vest for planområdet er et åbent grønt friareal, ligesom en del af den nordlige afgrænsning udgøres af det grønne areal mod kysten.

Fra planområdet, Tvedvej og boligområdet umiddelbart syd for planområdet/Tvedvej er der vid udsigt til fjordens modstående side og et langt kig ud af fjorden mod øst i retning mod Lillebælt.

Planområdet er beliggende i Kolding By i karakterområde 1- Kolding Fjordlandskab og inden for den del, der kan karakteriseres som det byprægede fjordlandskab og desuden inden for det afgrænsede kystforland.

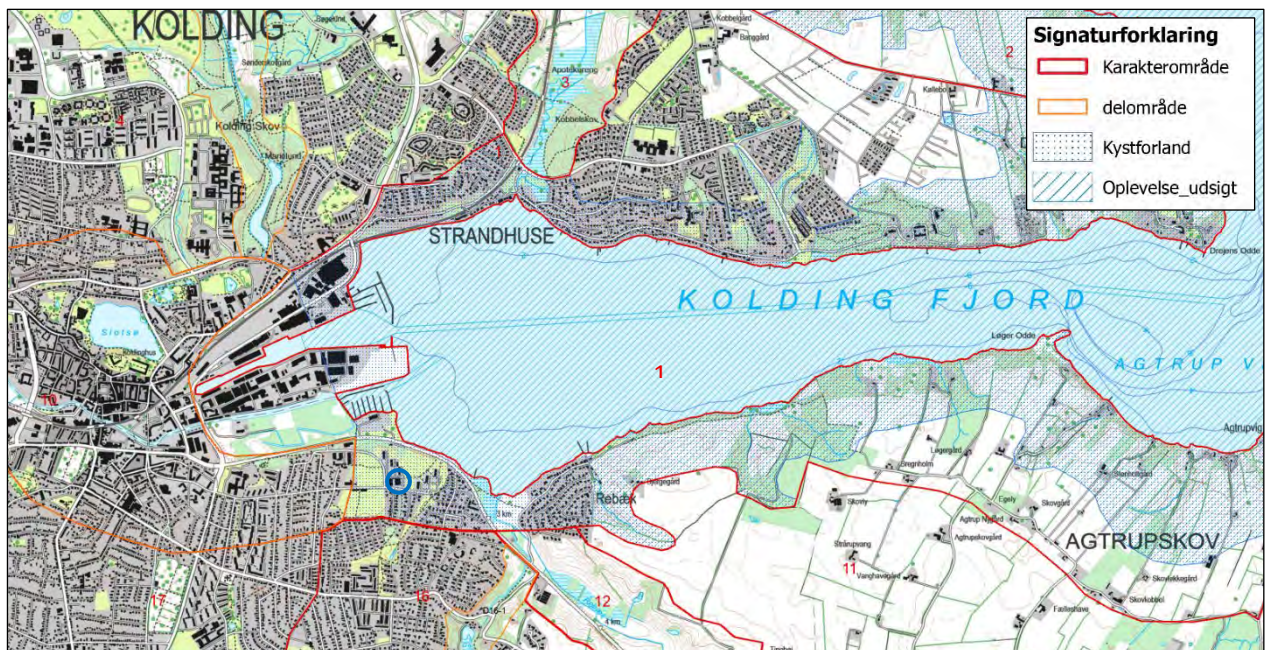


Illustration 6. Kortudsnit der viser planområdets beliggenhed i forhold til landskabskarakterområde 1 - Kolding Fjordlandskab. Planområdets placering er angivet med en blå cirkel.

Landskabets karakter og værdier

Landskabet omkring Kolding Fjord er kendetegnet ved markante dalsider, der rejser sig omkring en stor vandflade. I bunden af fjorden ligger Kolding by, der i høj grad præger landskabet omkring den indre del af fjorden. Det meste af landskabet er orienteret mod Kolding Fjord, hvor udsigterne og den visuelle relation med fjorden er afgørende for landskabets karakter.

Landskabets vide udsigter og tætte relation til Kolding Fjord tilfører en særlig kvalitet til oplevelsen af landskabet, der relaterer sig mod vandet og modstående kyster. Set fra kysten er samspillet mellem fjordens store vandflade og de høje dalsider afgørende for landskabets rumlige og visuelle karakter. Fra

de kystnære dele af byen er der vide udsigter på langs af Kolding Fjord, stedvis med Lillebæltsbroens pyloner som orienteringspunkter i horisonten.

På grund af den korte afstand til modstående kyst er relationen til de modstående kyster af stor betydning for kystlandskabets karakter. Landskabet på modstående kyst indgår alle steder som baggrund i udsigterne på tværs af kystlandskabet og på tværs af Kolding Fjord. Relationen til fjorden er størst i de kystnære dele af landskabet, men er karakteristiske for hele landskabet inden for det afgrænsede kystforland.

Målsætning og anbefalinger for landskabet

Planområdet er omfattet af delområdet M1-2 Det byprægede fjordlandskab, som er vurderet karakteristisk og uden særlig stedbunden oplevelsesværdi. Derfor er målsætningen her at vedligeholde landskabets karakter.

Målsætningen betyder, at ændringer i landskabet og byens møde med fjorden bør have en karakter, der medvirker til at opretholde fjordlandskabets nuværende karakter eller om muligt styrke den.

I de dele af området, der er afgrænset som kystforland, bør hensynet til kystlandskabet og kystnærhedszonens formål vægtes højt. Ændringer bør i høj grad tilpasses landskabets karakter og bør ikke svække eller begrænse de særlige udsigtsmuligheder, der knytter sig til kystlandskabet. Der bør være opmærksomhed på, at ændringer i hele området kan påvirke de særlige udsigtsmuligheder, der kan opleves omkring Kolding Fjord, herunder fra de modstående kyster.

Der bør ikke ske byudvikling inden for landskabsområdet, men alene omdannelse inden for det eksisterende byområde. Ved byomdannelse på de kystnære arealer bør der være fokus på, at byens møde med fjorden ikke svækker, men om muligt styrker, kystrummets visuelle kvaliteter.

Inden for kystforlandet vurderes landskabet at have væsentlig betydning for kystnærhedszonens formål. Landskabet kan derfor her være særlig sårbart over for ændringer, der ikke i høj grad er tilpasset hensynet til kystlandskabets karakter og udtryk.

Landskabet vurderes at være sårbart over for ændringer, der forringer eller begrænser de udsigter, der er karakteristisk for det kystorienterede landskab, på langs og tværs af fjorden

Der skal være særlig opmærksomhed på, at ændringer i det kystorienterede landskab (det afgrænsede kystforland) kan påvirke de visuelle oplevelsesværdier af kystlandskabet fra modstående kyster på grund af den korte afstand i fjordlandskabet.

Visualiseringer

Planlægningens landskabspåvirkning er vurderet på baggrund af visualiseringer sammenholdt med fotos af de eksisterende forhold. Der er udvalgt visualiseringer fra seks forskellige fotostandpunkter, som samlet set belyser projektet, som planlægningen muliggør, fra de relevante vinkler, set fra offentligt tilgængelige steder.



Figur 1. Oversigt med fotostandpunkter for visualiseringerne på baggrund af luftfoto. Planområdet er vist med hvid kontur. Visualiseringerne fra de enkelte fotostandpunkter er vist på de følgende sider.

Fotostandpunkt 1, set fra Tvedvej mod nord



Figur 2. Forholdene i 2025 før realisering af planlægningen.



Figur 3. Visualisering, der viser hvordan bebyggelsen, som lokalplanen muliggør, opleves i forhold til kystlandskabet.

Fotostandpunkt 2, set fra Skellet mod nord



Figur 4. Forholdene i 2025 før realisering af planlægningen.



Figur 5. Visualisering, der viser hvordan bebyggelsen, som lokalplanen muliggør, opleves i forhold til kystlandskabet.

Fotostandpunkt 3, set fra Skamlingvejen mod sydvest



Figur 6. Forholdene i 2025 før realisering af planlægningen.



Figur 7. Visualisering, der viser hvordan bebyggelsen, som lokalplanen muliggør, opleves i forhold til kystlandskabet.

Fotostandpunkt 4, set fra Strandvejen mod syd



Figur 8. Forholdene i 2025 før realisering af planlægningen.

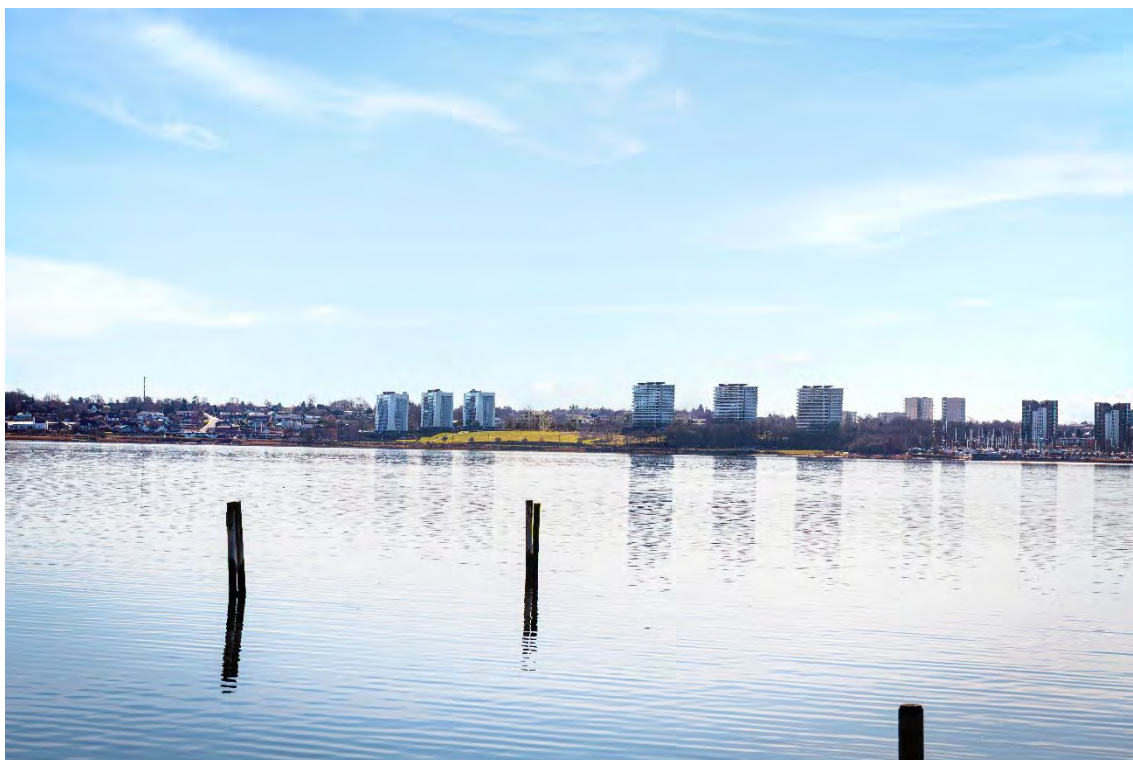


Figur 9. Visualisering, der viser hvordan bebyggelsen, som lokalplanen muliggør, opleves i forhold til kystlandskabet.

Fotostandpunkt 5, set fra Fjordvej mod syd



Figur 10. Forholdene i 2025 før realisering af planlægningen.



Figur 11. Visualisering, der viser hvordan bebyggelsen, som lokalplanen muliggør, opleves i forhold til kystlandskabet.

Fotostandpunkt 6, set fra Trapholtparken mod sydvest



Figur 12. Forholdene i 2025 før realisering af planlægningen.



Figur 13. Visualisering, der viser hvordan bebyggelsen, som lokalplanen muliggør, opleves i forhold til kystlandskabet.

Fotostandpunkt 1, Fra Tvedvej ved stiudmundingen, set mod nordøst

Figur 2. Den eksisterende situation viser, at der fra dette standpunkt er vid udsigt til fjordlandskabet fra Tvedvej hen over de åbne grønne arealer, der fører ned til kystlinjen. Vandspejlet i fjorden ses tydeligt og leder blikket ud af fjorden mod Lillebælt. Sammenhængen med den modsatte kyst opleves tydeligt.

Figur 3. Visualiseringen af den fremtidige situation, med den bebyggelse som planlægningen muliggør, viser en bebyggelse der er orienteret langs med Tvedvej og som dermed afskærer udsigten til den modstående kyst fra Tvedvej. Den grønne kile, der friholdes for bebyggelse, er orienteret mod nord vinkelret på fjorden. Kilen antyder en visuel kontakt til fjordlandskabet, der dog er begrænset af at kilen er lang, relativt smal, og orienteret mod nord, vinkelret på fjorden, hvorfor udsigten snævres betydeligt ind og det lange kig på skrå gennem det åbne grønne areal til fjordens vandspejl forsvinder. Ifølge Kolding Kommunes landskabsanalyse, er landskabet sårbart over for ændringer, der forringer eller begrænser de udsigter, der er karakteristisk for det kystorienterede landskab. Det projekt, som planlægningen muliggør, vurderes derfor at medføre en væsentlig negativ påvirkning af den visuelle oplevelse af kystlandskabet, idet udsigtsmulighederne svækkes set fra fotostandpunkt 1.

Fotostandpunkt 2, Fra boligområdet, set mod nord ud fra Skellet nr. 7

Figur 4. Ved de eksisterende forhold opleves den tætte forbindelse mellem dalsiderne omkring fjorden tydeligt fra dette standpunkt, hvor der er frit udsyn til den modstående kyst. Fra vejen opleves dels bebyggelsen på den nordlige dalside dels fjordlandskabets horisontlinje, der tegnes af bevoksning og bebyggelse.

Figur 5. Planlægningen muliggør bebyggelse, med en placering i direkte forlængelse af Skellet, der er en sidevej til Tvedvej. Bebyggelsen vil set herfra hindre en stor del af udsigten på tværs af fjordlandskabet. Samtidig betyder bebyggelsens højde at den væsentlig overstiger den nordlige dalsides horisontlinje, hvilket påvirker oplevelsen af landskabets terrænformer og skala, hvilket får bebyggelsen til at fremstå mere markant.

Ifølge Kolding Kommunes landskabsanalyse, er landskabet sårbart over for ændringer, der forringer eller begrænser de udsigter, der er karakteristisk for det kystorienterede landskab. Det projekt, som planlægningen muliggør, vurderes derfor at medføre en væsentlig negativ påvirkning af den visuelle oplevelse af kystlandskabet, idet udsigtsmulighederne svækkes set fra fotostandpunkt 2.

Fotostandpunkt 3, Fra Skamlingvejen, set mod planområdet mod sydøst

Figur 6. De eksisterende forhold er karakteriseret ved at områdets topografi fremstår tydeligt fra dette standpunkt i overgangen mellem fjorden i dalbunden og dalsiden. Den høje bebyggelse, der er beliggende på et plateau oppe af dalsiden, forstærker oplevelsen af den store skala i landskabet. Det åbne grønne område skaber fra dette sted et åbent kig til himmelen og bebyggelsen på den nordlige side af Tvedvej opleves kun i mindre grad.

Figur 7. Det projekt, som muliggøres med planlægningen er, i lighed med den øvrige bebyggelse, placeret oppe ad dalsiden, hvorved det skrånende terræn ned mod kystlinjen fortsat tydeligt kan aflæses. Bebyggelsen fremstår tilbagetrukket i forhold til den eksisterende høje bebyggelse i forgrunden, men den afgrænser kilen mod syd, så oplevelsen af åbenhed mod syd forsvinder. Opretholdelsen af det åbne grønne areal i forgrunden, hvor terrænet tydeligt kan aflæses sikre dog, at kystlandskabets karakter fortsat tydeligt kan aflæses. Det vurderes derfor at kystlandskabet ikke bliver væsentligt påvirket af det projekt, som planlægningen åbner op for set fra dette standpunkt.

Samlet vurdering af fotostandpunkterne 4, 5 og 6 Fra henholdsvis Strandvejen, set mod syd, Fjordvej, set mod sydvest og Trapholtparken, set mod sydvest

Figur 8/10/12. Kystlandskabet opleves fra disse standpunkter på den nordlige side af fjorden med en tydelig bymæssig karakter i kraft af den høje bebyggelse nær planområdet samt øvrig tæt bebyggelse i området. Det grønne skrånende areal, der leder op til planområdet, fremstår som et tydeligt træk i landskabet, der styrker oplevelsen af fjordlandskabets topografi og særlige karakter.

Figur 9/11/13. Visualiseringerne viser, at den bebyggelse, som planforslagene giver mulighed for, underordner sig den omkringliggende høje bebyggelse i området på 10-13 etager og desuden er placeret tilbagetrukket fra denne i forhold til kystlinjen. Bebyggelsen opleves på baggrund af den omkringliggende byg og bebyggelsen har en højde der ikke overstiger tunneldalens horisontlinje, der tegnes af bagvedliggende bebyggelse og beplantning

Det vurderes derfor at det projekt som planlægningen åbner op for, ikke vil påvirke kystlandskabet i væsentlig grad set fra den nordlige dalside til fjorden, samt de fjordnære arealer.

Konklusion

Bebyggelsen, der muliggøres med planlægningen, underordner sig i skala, bebyggelsen i Strandparken og Fjordparken og danner herved en overgang til den lavere bebyggelse i parcelhuskvarteret mod syd. Bebyggelsens højde underordner sig terrænet i ådalen og bryder således ikke horisontlinjen, der tegner tunneldalens øverste kant. Ligeledes sikre bebyggelsens højde og skala, at Brændkjær Kirke, der ligger øverst på dalsiden, fortsat fremstår som det markante pejlemærke den er, i fjordlandskabet.

Det vurderes at det projekt som planlægningen muliggør, vil medføre en væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet i forhold til udsigterne omkring den inderste del af Kolding Fjord oplevet fra Tvedvej fra sydsiden af fjorden.

Set fra den modstående kyst vurderes det, at oplevelsen af kystlandskabet ikke påvirkes væsentligt, da bebyggelsen indpasses i skala og ydre fremtræden til det bagvedliggende boligkvarter, beplantning og terræn.

Samlet set vurderes det derfor, at den bebyggelse som planforslagene muliggør, medfører en moderat visuel påvirkning af kystlandskabet.

Kumulative effekter

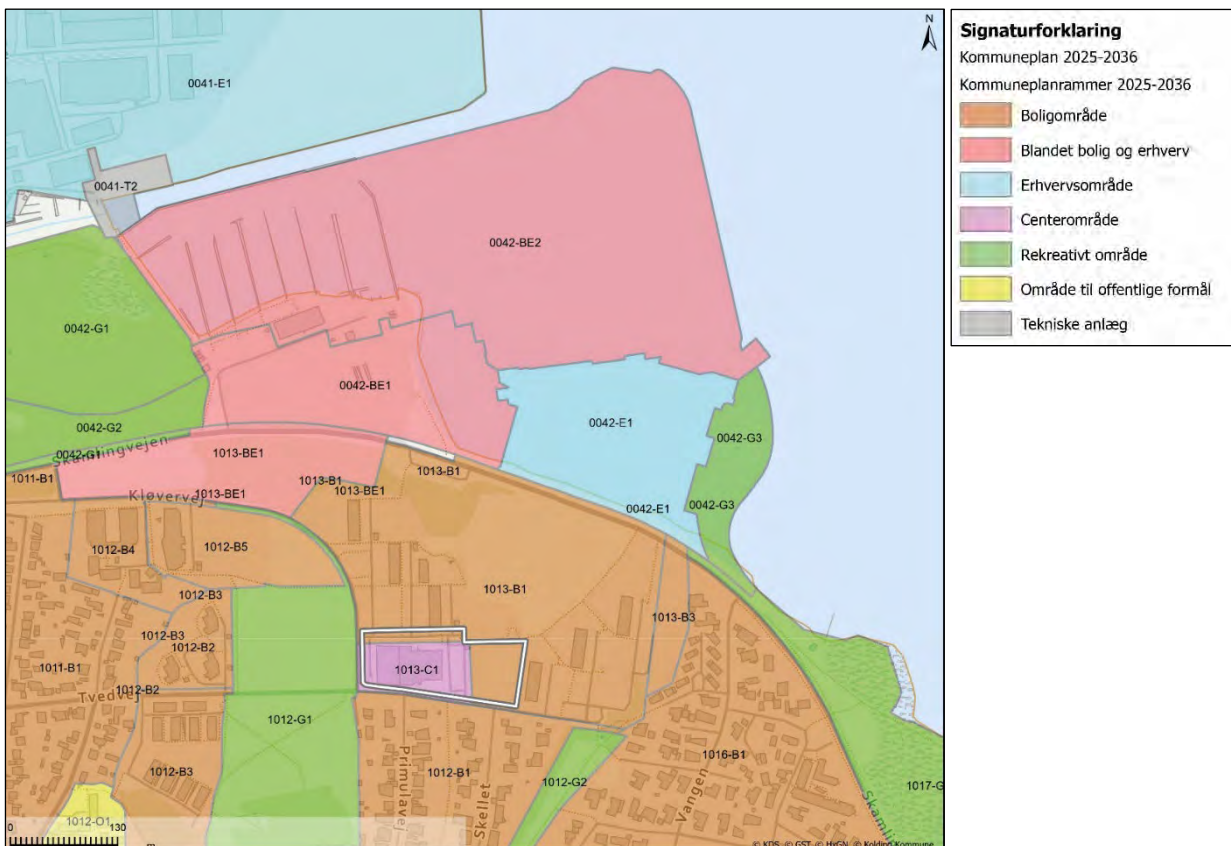
Planområdet er omgivet af høje bygninger, som er placeret på den sydlige dalside. Det drejer sig om de eksisterende bebyggelser Strandparken og Fjordparken.

Bebyggelsen som muliggøres med Tillæg 8 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 1013-14, underordner sig disse mere markante byggerier ved at være væsentligt lavere og mere kompakt i sin struktur og desuden ved at være placeret mere tilbagetrukket fra kystlinjen.



Figur 7. Skråfoto med planområdet (angivet med gul kontur) i forhold til de markante omkringliggende bebyggelser Strandparken og Fjordparken.

Umiddelbart nord for planområdet på sydsiden af fjorden langs Skamlingvejen, er der i Kolding Kommuneplan 2025-2036 udlagt rammeområder 0042-E1 til erhvervsformål som lystbådehavn og rammeområderne 0042-BE1 og 0042-BE2 til en anvendelse med blandet bolig og erhverv.



Figur 8. Oversigt over gældende rammeområder i forhold til planområdet der er angivet med hvid kontur.

I rammeområderne 0042-E1 og 0042-BE2 åbnes mulighed for byggeri i op til 4 etager og 25 meter.

I rammeområde 0042-BE1 gives mulighed for byggeri i op til 8 etager og 35 meter samt én bygning på op til 16 etager og 60 meter, placeret i det nordvestlige hjørne af rammeområdet.

Den konkrete udnyttelse af disse rammeområder afhænger af lokalplanlægning, hvorfor det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at afgøre samspillet mellem en eventuel kommende bebyggelse og de aktuelle planer.

Det vurderes dog, at projektet, som denne lokalplan muliggør, er mindre i skala og underordner sig landskabet i fjordlandskabet. Det er derfor vurderingen at projektet vil påvirke landskabet i mindre grad end eventuel fremtidig bebyggelse i de udlagte rammeområder. På den baggrund vurderes det, at den konkrete lokalplan og kommuneplanforslag ikke vil forstærke den kumulative påvirkning af bebyggelsen på fjordens sydlige dalside

Samlet set vurderes det at planlægningens kumulative effekter i forhold til eksisterende og planlagte bebyggelser i området ikke vil være væsentlige.

Afværgeforanstaltninger

Det fremgår af Miljøvurderingslovens bilag 4 litra g, at miljørapporten skal indeholde oplysninger om planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse, og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet ved planernes gennemførelse.

Det vurderes at planlægningen vil medføre negativ visuel påvirkning af kystlandskabet, ved at udsigten på tværs af fjorden svækkes, set fra området omkring Tvedvej på den sydlige dalside af fjorden. Dette skyldes bebyggelsens placering og struktur, som fastlægges med lokalplanens udlæg af byggefelter.

Da udlægget af byggefelter er en bærende del af lokalplanen, vurderes det derfor ikke at være muligt at afværge planlægningens negative visuelle påvirkning landskabet uden at ændre lokalplanens principper.

Der vurderes ikke behov for afværgende foranstaltninger i forhold til den visuelle påvirkning af kystlandskabet set fra den nordlige side af fjorden.

I lokalplanen er der indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan være med til at afbøde de visuelle påvirkninger af landskabet:

- Lokalplanens bestemmelser om byggeriets omfang, udformning og placering i området.
- Lokalplanens bestemmelser om byggeriets farver og materialer.

Overvågning

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal de væsentlige miljøindvirkninger ved planens realisering overvåges.

Miljøvurderingen af forslag til 1013-14 Ved Kløvervej og Tvedvej og Tillæg 8 til Kommuneplan 2025-2036 viser, at der ikke er miljøpåvirkninger, som er så væsentlige, at der er behov for særskilt overvågning. Der fastlægges derfor ikke et overvågningsprogram, som følge af denne planlægning for etageboligbebyggelse. I forbindelse med byggesagsbehandlingen tilses, at lokalplanens bestemmelser efterleves.

8. april 2026 - Sagsnr. 25/6315 - Løbenr. 219646/25

Offentlig høring

Byrådet vedtog den 17. marts 2026 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- Tillæg 8 til Kommuneplan 2025-2036
- Lokalplan 1013-14 Ved Kløvervej og Tvedvej – et etageboligområde.

Høringsperioden er 8 uger fra den 8. april 2026 – 3. juni 2026.

Planforslagene med tilhørende miljørapport 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 17. marts 2026: <https://udvalg.kolding.dk>

Vi forventer, at planforslagene med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Byrådet den 25. august 2026.

Dette brev og offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 32.

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 risc@kolding.dk 79796098.

—

Venlig hilsen

Rikke Marie Schumann
Arkitekt

Bilag: Annonce om offentlig høring

Offentlig høring af forslag til Tillæg 8 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 1013-14 Ved Kløvervej og Tvedvej - et etageboligområde med tilhørende miljørapport

Kort beskrivelse af planforslagene



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet og området for kommuneplantillæg.

Byrådet har den 17. marts 2026 vedtaget at fremlægge forslag til Tillæg 8 til Kommuneplan 2025-2036 og forslag til Lokalplan 1013-14 Ved Kløvervej og Tvedvej – et etageboligområde. Offentliggørelse af planforslagene og miljørapporten sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 32.

Planområdet ligger ved Kløvervej og Tvedvej i bydelen Brændkjær, sydøst i Kolding by.

Kommuneplantillæggets formål er at muliggøre ny etageboligbebyggelse i et omfang og med en placering, der ikke er mulig inden for de gældende rammeområder 1013-B1 og 1013-C1.

Samtidig har tillægget til formål at lade det rammelagte centerområde og den tilhørende retningslinje for lokalcentret udgå, da området på sigt ønskes udviklet til boligområde.

Lokalplanens formål er:

- at fastholde lokalplanområdet i byzone;
- at udlægge området til etageboligformål;
- at sikre vejadgang fra Kløvervej og Tvedvej;

- at sikre byggeri og anlægs indpasning i bymiljøet;
- at sikre, at bebyggelsen fremstår som en harmonisk helhed;
- at sikre en ny bebyggelse mod støj fra omkringliggende veje og virksomheder;
- at sikre etablering af grønne arealer og opholdsarealer;
- at sikre etablering af beplantning;
- at sikre klimatilpasning af området i forhold til håndtering af regnvand.

Planforslagene og miljørapporten 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.

Mindretalsudtalelse

Et mindretal i Byrådet (Søren Rasmussen, Dansk Folkeparti) har stillet forslag om, at: "Lokalplan og kommuneplantillægget forinden de sendes i høring ændres således at lokalcentret kan og vil forblive i området." Forslaget blev forkastet med 22 stemmer mod 2. For forslaget stemte Søren Rasmussen og Jan Skræddergaard.

Høringsperiode

Planforslagene med tilhørende miljørapport er fremlagt i 8 uger i perioden fra den 8. april 2026 til den 3. juni 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. juni 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 8. april 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

Som et grundlag for beslutningen om at fremlægge planerne er der udarbejdet miljørapport. Miljørapporten beskriver, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet. Følgende emner er beskrevet i miljørapporten: Landskab, i form af en visuel påvirkning af kystlandskabet.

Miljørapporten er offentliggjort sammen med planforslagene.

Klagevejledning vedrørende klager til klagenævn

Hvad kan der klages over?

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

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til miljørapportens 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?

Klagefristen 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 om 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 afprøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen.