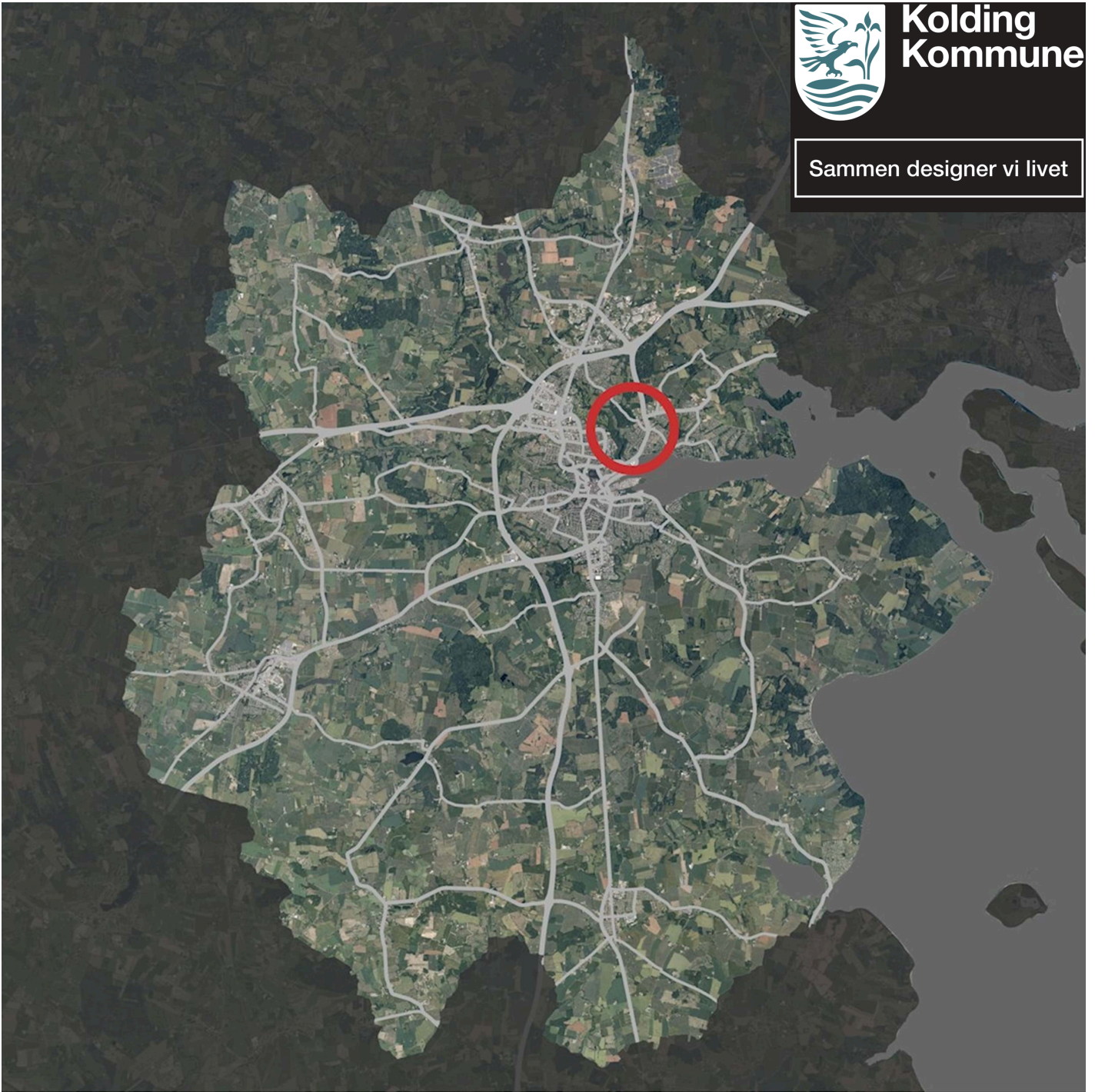




**Kolding
Kommune**

Sammen designer vi livet



Forslag

Tillæg 2 til Kommuneplan 2025-2036

Offentlig høring 12. maj - 7. juli 2026

Indholdsfortegnelse

Indledning	2
Baggrund og formål	4
Tillæggets indhold	5
Anden planlægning	6
Miljøvurdering	11
Vedtagelsespåtegning	12
Ændringer i kommuneplanen - Rammer	13
Sjællandsvej - Gl. Kongevej	16
Sjællandsvej - Gl. Kongevej	18
PDF-side (aflyste rammer)	20
Sjællandsvej - Gl. Kongevej	22

Indledning

Områdets beliggenhed

Dette tillæg omfatter rammeområde 0511-G2 i område 05 - Fynsvej / Nr. Bjert / Strandhuse, som er beliggende ved Sjællandsvej - Gl. Kongevej.



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

Kommuneplantillægget udarbejdes på baggrund af et politisk ønske om at omdanne en del af det grønne område ved Bornholmsvej til almene boliger i form af et seniorbofælleskab med tilhørende fælleshus. Den øvrige del af området ønskes bevaret som et grønt område til fritids-formål for lokalområdet og den nært beliggende friskole.

Kommuneplantillægget giver mulighed for udarbejdelse af en lokalplan til realisering af disse ønsker ved at udlægge en del af området til boligformål.

Tillæggets indhold

Med tillægget gives der mulighed for at den sydlige og østlige del af området kan udlægges til boligformål. Der ønskes etablering af et boligområde med tæt-lave boliger.

Det giver anledning til ændringer i rammeområdets afgrænsning samt oprettelsen af et nyt rammeområde, som giver mulighed for at bebygge området med boligbebyggelse i op til 2 etager og 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på 40.

Anden planlægning

Kystnærhedszone

I kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne kan der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Planområdet ligger inden for 3 km fra kysten, og er omfattet af den kystnære del af byzonen. Planområdet er ikke i visuel kontakt med kysten idet området ligger på et terrænmæssigt plateau og med eksisterende boligbebyggelse imellem planområdet og kysten. Kommuneplantillægget fastlægger desuden en maksimal bygningshøjde for den kommende bebyggelse, som svarer til den eksisterende i det omkringliggende område.

Grundvandsinteresser

Planområdet er delvist omfattet af drikkevandsinteresser. Det nye rammeområde giver mulighed for boligbebyggelse. Det indeholder derfor supplerende rammebestemmelser, der gør opmærksom på drikkevandsinteresser i området og henviser til kommuneplanens generelle rammer vedrørende drikkevandsområder.

Omkring halvdelen af det område, som er omfattet af drikkevandsinteresser, fastholdes desuden som grønt område til fritidsformål og skal friholdes for bebyggelse og anlæg.

Risikostyringsplan

Inden for planområdet er der ikke erosionstruede arealer, men der er mindre arealer, som er kortlagt med risiko for oversvømmelse. Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, ændret arealanvendelse m.v. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under

hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion. Retningslinjen gælder uanset rammebestemmelserne og skal iagttages ved lokalplanlægning.

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) og på bilag til Bernkonventionen.

Nærmeste Natura 2000-område er "Lillebælt", som ligger 7,2 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at kommuneplantillægget ikke vil have en negativ indflydelse på natura 2000-området. Nærmeste fuglebeskyttelsesområder er "Svanemosen" og "Lillebælt", som ligger henholdsvis 9 og 11 km fra planområdet.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter, eller arter beskyttet af Bernkonventionen, i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. I kanten af planområdet står flere gamle træer. Gamle træer har høj naturværdi og kan udgøre yngle- og rastested for flagermus. Der er foretaget en besigtigelse og vurdering af hvert enkelt træ. Fem træer langs områdets østlige og sydlige afgrænsning er ældre træer med hulheder, revner eller andre skader, som gør dem til egnede leve- og ynglesteder. Dertil kommer et større, sammenhængende skovområde umiddelbart nord for planområdet.

Den kommende lokalplan vil indeholde bestemmelser om beskyttelse af områdets eksisterende beplantning, herunder de fem træer, som muligvis kan være levested for flagermus. Det vurderes derfor, at der kan etableres en boligbebyggelse i planområdet uden at skade yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Det kan 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

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

Planens realisering vil resultere i bebyggelse og højere befæstelse i området.

Kommuneplantillægget hindrer ikke tiltag, der sikrer rensning af overfladevand fra planområdet, inden det udledes til eventuelt berørte vandforekomster.

Regnvand skal udledes til områdets eksisterende regnvandssystem, som løber til Kolding Fjord med udløb syd for Apotekerengen. Dette er et spildevandteknisk anlæg hele vejen til fjorden, og Kolding kommune har på den

baggrund vurderet, at realisering af planlægningen ikke vil medføre en ændring af tilstanden i nogen af områdets vandløb.

Da områdets overfladevand ledes til et spildevandsteknisk anlæg, vurderes planlægningen heller ikke at påvirke havområder.

Havstrategi

Danmarks Havstrategi fastsætter mål og indsatser for at opnå eller fastholde en god miljøtilstand i havets økosystemer i overensstemmelse med EU's havstrategidirektiv, som er implementeret i lov om havstrategi. I Havstrategi II (2018-2024) defineres god miljøtilstand ud fra 11 kvalitative deskriptorer, som samlet set bidrager til at sikre en sund økologisk balance i havmiljøet. Disse deskriptorer omfatter:

1. Biodiversitet
2. Ikkehjemmehørende arter
3. Erhvervsmæssigt udnyttede fiskebestande
4. Havets fødenet
5. Eutrofiering
6. Havbundens integritet
7. Hydrografiske ændringer
8. Forurenende stoffer
9. Forurenende stoffer i fisk og skaldyr til konsum
10. Affald
11. Undervandsstøj

Planområdet ligger ca. 1 km fra nærmeste havområde (Kolding Fjord), hvilket betyder, at flere af deskriptorerne ikke er direkte relevante for denne plan. Det gælder især deskriptorerne om ikke-hjemmehørende arter, erhvervsmæssig udnyttelse af fiskebestande, havbundens integritet, forurenende stoffer i konsum, marint affald og undervandsstøj.

Dog afvander planområdet til vandløbssystemer, der i sidste ende udmunder i Kattegat, hvilket betyder, at den fremtidige anvendelse af området potentielt kan påvirke deskriptorer som:

Biodiversitet i både vandløb og havmiljø

Arters levevilkår og udbredelse

Havbundens integritet, hvis sedimenttransport ændres

Forurenende stoffer, der kan transporteres via vandløbene til havmiljøet

Som beskrevet under vandplanlægning så hindrer kommuneplantillægget ikke tiltag, der sikrer rensning af overfladevand fra planområdet, inden det udledes til de berørte vandforekomster. De konkrete tiltag og de potentielle påvirkninger af deskriptorerne kan dog ikke vurderes endeligt på det nuværende overordnede planniveau, men må afvente de konkrete valg i forbindelse med lokalplanlægning og de konkrete projekter med de fornødne tilladelser.

En realisering af planen vurderes derfor hverken at forringe eller hindre målopfyldelse i havmiljøet eller at være i strid med retningslinjerne i indsatsprogrammet, som beskrevet i havstrategien.

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](#).

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Kommuneplantillægget er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 28. april 2026.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 12. maj 2026.

Ændringer i kommuneplanen - Rammer

Rammekort før kommuneplantillægget



Rammekort efter kommuneplantillægget

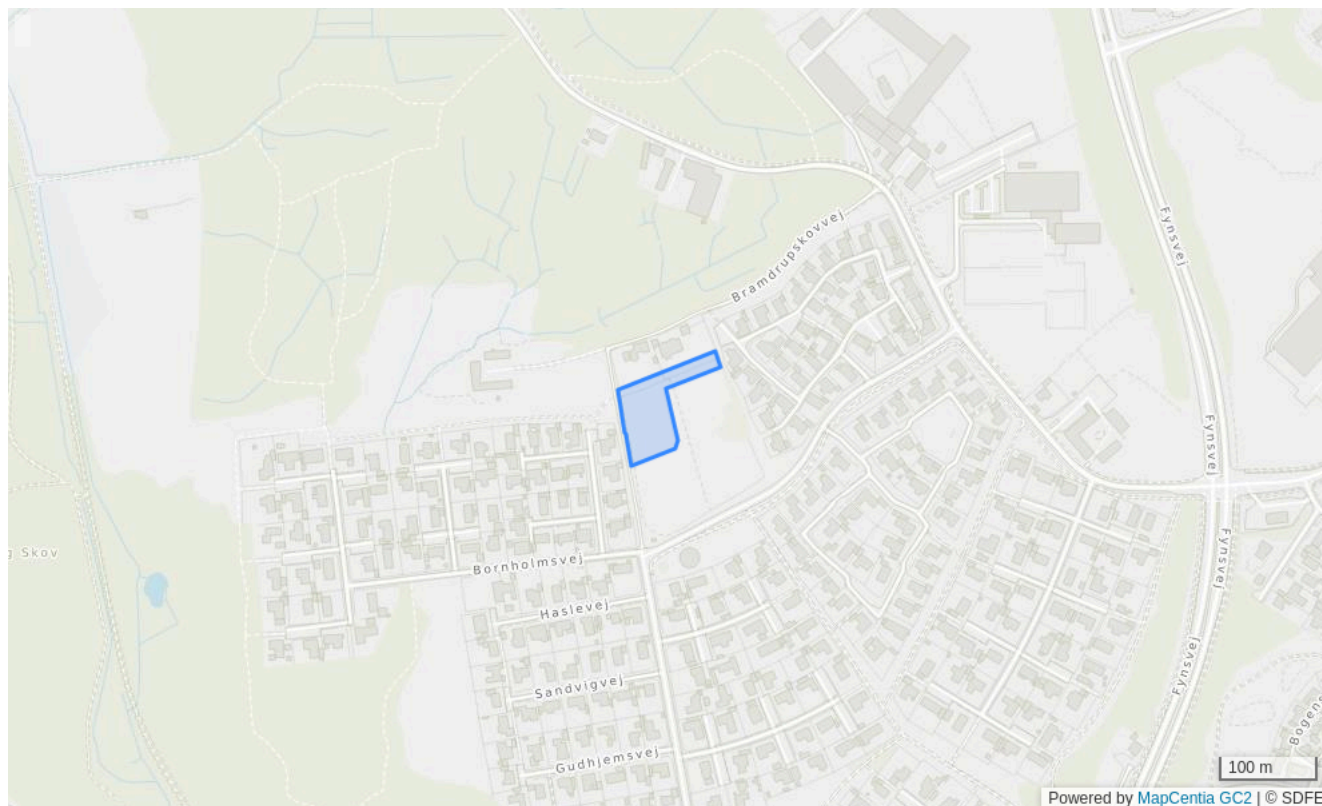


Rammer efter kommuneplantillægget

0511-G2 - Sjællandsvej - Gl. Kongevej

0511-B3 - Sjællandsvej - Gl. Kongevej

0511-G2 - Sjællandsvej - Gl. Kongevej



Planstatus

Kladde til forslag

Rammenummer

0511-G2

Navn på enkeltområde

Sjællandsvej - Gl. Kongevej

Anvendelse generelt

Rekreativt område

Notat til anvendelse generelt

Område til fritidsformål

Anvendelse specifik

Sports- og idrætsanlæg

Supplerende bestemmelser

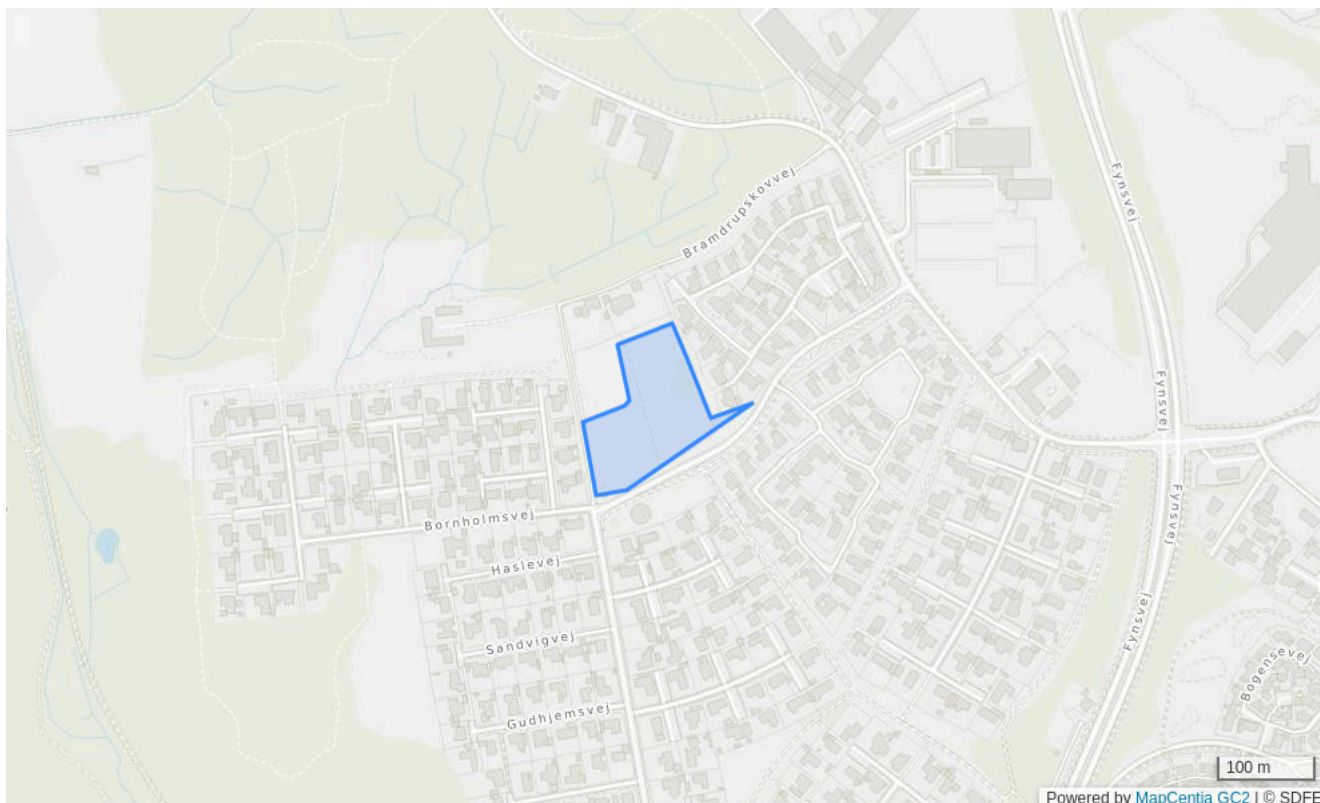
Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Fremtidig zonestatus

Byzone

Der gælder også generelle rammer.

0511-B3 - Sjællandsvej - Gl. Kongevej



Planstatus

Kladde til forslag

Rammenummer

0511-B3

Navn på enkeltområde

Sjællandsvej - Gl. Kongevej

Anvendelse generelt

Boligområde

Anvendelse specifik

Tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte grund

Max. antal etager

2

Max. bygningshøjde [m]

8.5

Fremtidig zonestatus

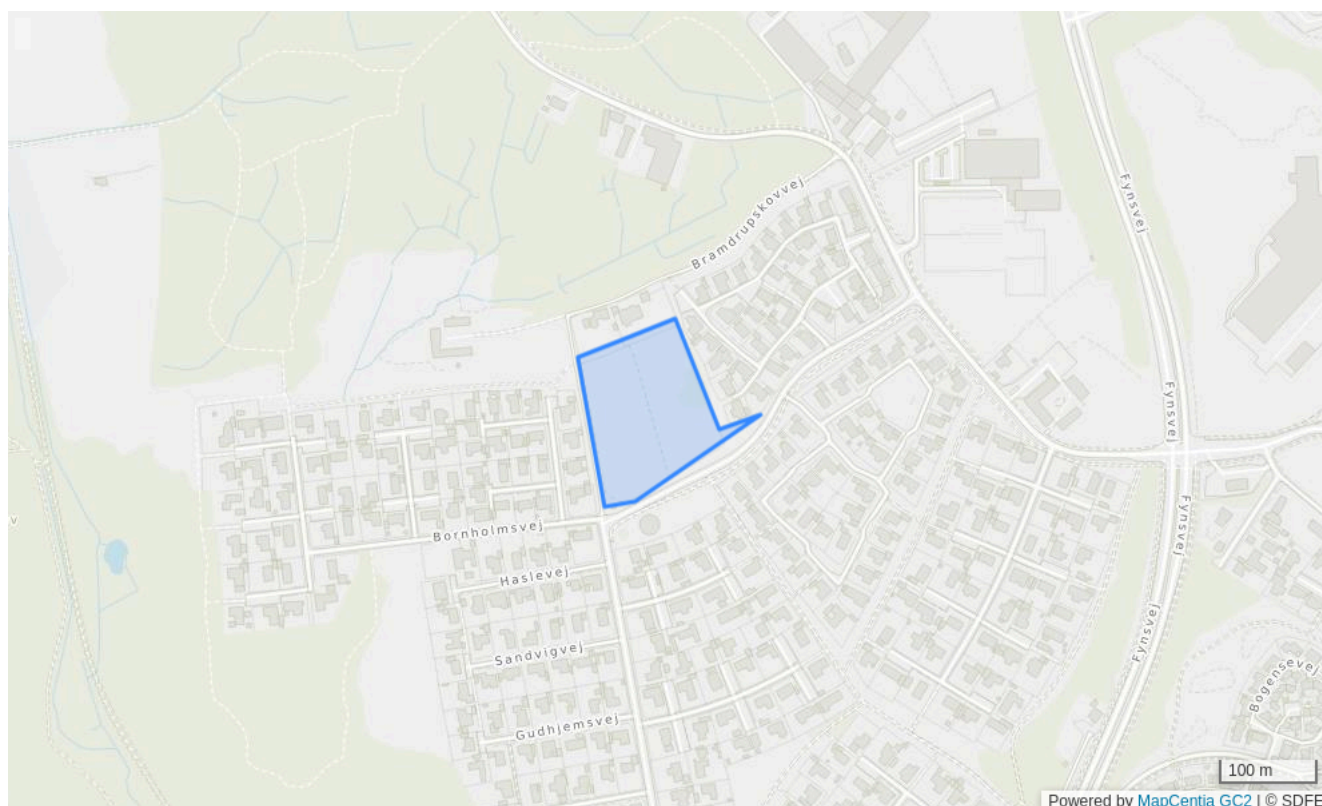
Byzone

Der gælder også generelle rammer.

Rammer før kommuneplantillægget

0511-G2 - Sjællandsvej - Gl. Kongevej

0511-G2 - Sjællandsvej - Gl. Kongevej



Planstatus

Vedtaget

Rammenummer

0511-G2

Navn på enkeltområde

Sjællandsvej - Gl. Kongevej

Anvendelse generelt

Rekreativt område

Notat til anvendelse generelt

Område til fritidsformål

Anvendelse specifik

Sports- og idrætsanlæg

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.

12. maj 2026 - Sagsnr. 25/11581

Offentlig høring

Byrådet vedtog den 28. april 2026 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- Tillæg 2 til Kommuneplan 2025-2036
- Lokalplan 0511-14 Ved Bornholmsvej - et boligområde.

Høringsperioden er 8 uger fra den 12. maj til den 7. juli 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 28. april 2026 www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/

Vi forventer, at planforslagene med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Byrådet den 22. september 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 siro@kolding.dk eller 79 79 60 75.

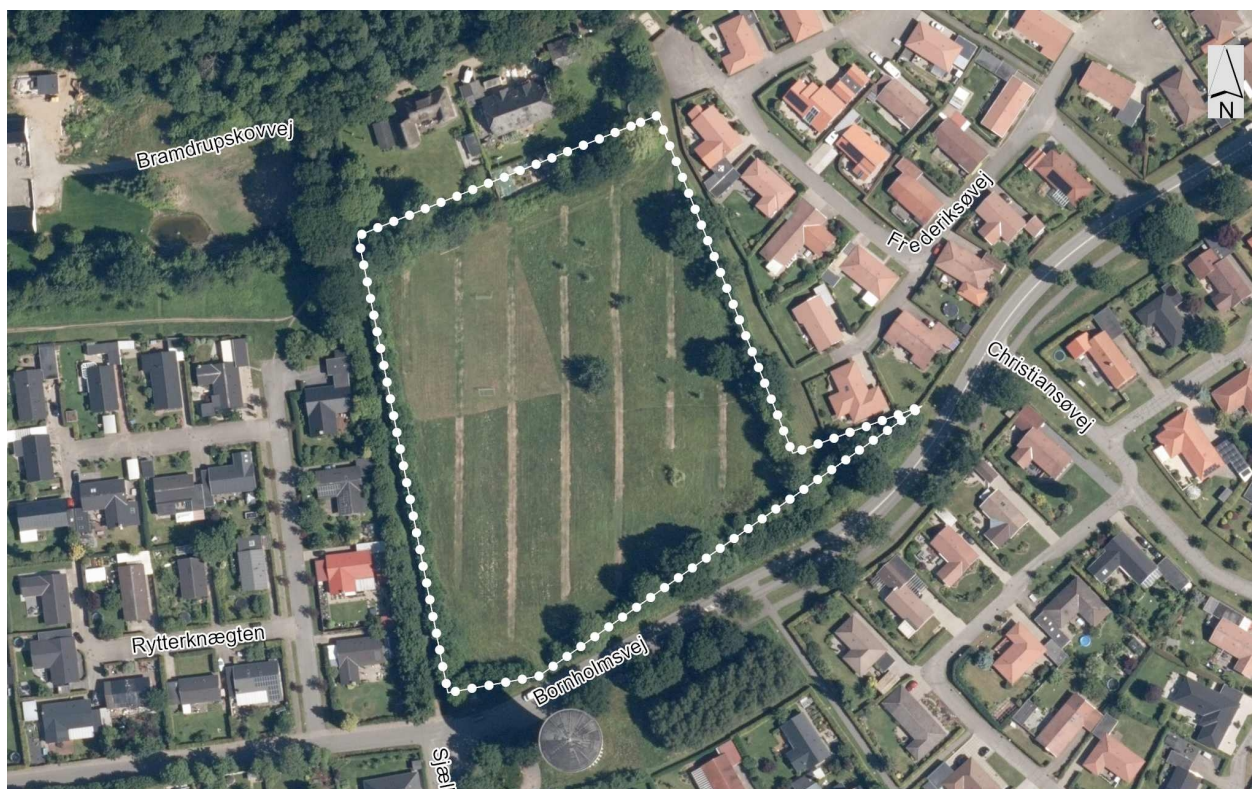
Venlig hilsen

Signe Rosenfeldt
Arkitekt MAA

Bilag
Annonce om offentlig høring

Offentlig høring af forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 0511-14 Ved Bornholmsvej - et boligområde

Kort beskrivelse af planforslagene



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet og området for kommuneplantillæg.

Byrådet har den 28. april 2026 vedtaget at sende forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2025-2036 og forslag til Lokalplan 0511-14 Ved Bornholmsvej - et boligområde i offentlig høring. Offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33. Planområdet ligger i den nordlige del af Kolding by og omfatter et areal på ca. 1,8 ha. Området afgrænses af Bramdrup Skov mod nord, samt enkelte, fritliggende haveboliger på grunde med naturpræg. Mod vest og øst afgrænses området af eksisterende boligområder, og mod syd af Bornholmsvej.

Kommuneplantillæggets formål er at give mulighed for at omdanne en del af det grønne område ved Bornholmsvej til boligområde. Den øvrige del af området ønskes bevaret som et grønt område til fritidsformål.

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål;
- at muliggøre etablering af et boligområde med tæt-lav boligbebyggelse;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at forbinde lokalplanområdet til bydelens stinet;

- at sikre etablering af fælles, grønne fri- og opholdsarealer til boligerne;
- at sikre areal til regnvandshåndtering;
- at sikre, at anvendelse, anlæg og bebyggelse i området sker under hensyntagen til drikkevandsinteresser og
- at sikre det grønne areal mod nordvest til boldbane og rekreative formål.

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.

Høringsperiode

Planforslagene er fremlagt i 8 uger i perioden fra den 12. maj til den 7. juli 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 7. juli 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 12. maj 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 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 9. juni 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.