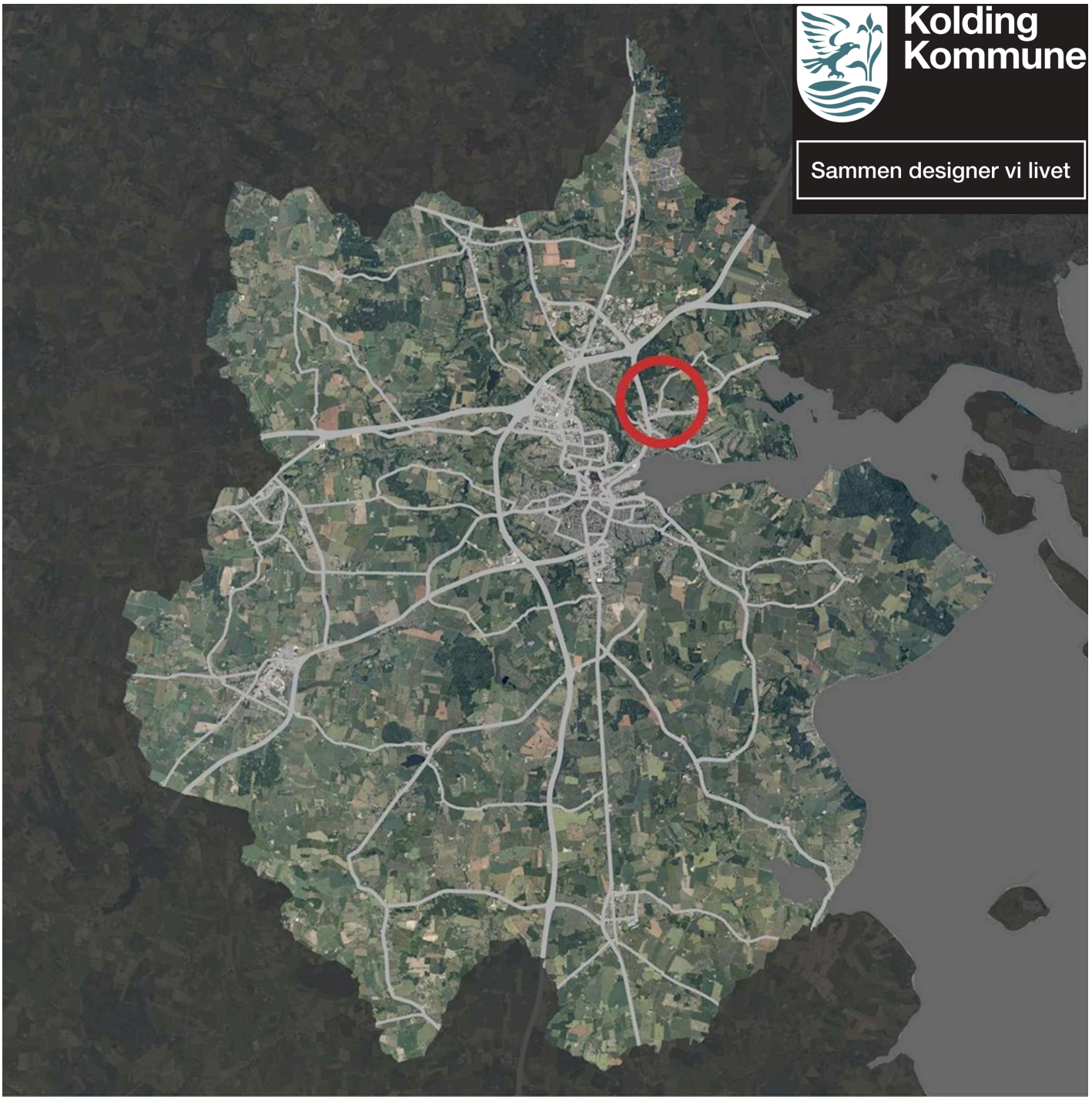


Forslag

Tillæg 22 til Kommuneplan 2025-2036

Offentlig høring 27. oktober - 24. november 2026

Indholdsfortegnelse

Indledning	2
Baggrund og formål	4
Tillæggets indhold	5
Anden planlægning	6
Miljøvurdering	11
Vedtagelsespåtegning	12
Ændringer i kommuneplanen - Rammer	13
Birkemosevej	16
Birkemosevej	18
PDF-side (aflyste rammer)	20
Birkemosevej	22
Birkemosevej	24

Indledning

Områdets beliggenhed

Dette tillæg omfatter en del af rammeområde 0514-O2 i område Birkemosevej, som er beliggende ved Birkemosevej.



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

Formålet med kommuneplantillægget er at justere geografisk afgrænsning af rammeområder 0514-O2 og 0514-B3. Baggrunden for ændringen er udarbejdelsen af Lokalplan 0514-11-01 (Tillæg 1 til Lokalplan 0514-11 Ved Bøgehøjgård - et boligområde), som ændrer disponering i planområdet. Det er hensigten, at den nye afgrænsning af kommuneplanens rammeområder svarer til den nye disponering inden for lokalplanområdet.

Tillæggets indhold

Med dette tillæg til kommuneplanen reduceres rammeområde 0514-O2 udlagt til offentlige formål med 1.988 m^2, mens rammeområde 0514-B3 udlagt til åben-lav boligbebyggelse udvides tilsvarende.

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) og på bilag til Bernkonventionen.

Nærmeste Natura 2000-område er ”Lillebælt”, som ligger 6 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at planlægningen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.



Kort med beliggenhed af planområdet i forhold til Natura 2000-områder.

Kolding Kommune har fået foretaget en undersøgelse af forekomsten af flagermus i nærheden af området omfattet af dette tillæg til kommuneplanen. Med lytning i juni og august 2023 blev der påvist forekomst af flere flagermusarter. Med Lokalplan 0415-11 fulgte en miljørapport, hvor planlægningens sandsynlige påvirkning af flagermus belyses nærmere.
Den staldbygning, hvor der den gang var registreret flagermus, er nu revet ned i overensstemmelse med gældende regler vedrørende flagermus herunder bl.a. naturbeskyttelsesloven og artsfredningsbekendtgørelsen og under hensyntagen til forekomster af flagermus.
Lokalplanen sikrer bevarelse af to store gamle træer, som vurderedes at have stor værdi for flagermus foruden biodiversitetsmæssig værdi i øvrigt. Det levende hegn langs lokalplanområdets sydlige grænse vurderedes at kunne udgøre en ledelinje for flagermus og sikres bevaret med lokalplanen. Også skovbrynet nord for lokalplanområdet vurderedes at udgøre både en ledelinje og et fourageringsområde for flagermus. Lokalplanen udlægger derfor bufferzoner omkring beplantningen, der skal friholdes for bebyggelse og lysforurening af hensyn til flagermus. Nærværende tillæg til kommuneplanen ændrer ikke ved disse bestemmelser.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af andre bilag IV-arter end flagermus i området og det vurderes, at planlægningen ikke vil skade 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.

Sammenfattende vurderes det, at vedtagelsen af kommuneplantillægget ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, fuglebeskyttelsesdirektiver eller Bernkonvektionen . Det vurderes ligeledes, at kommuneplantillægget hverken i sig selv eller i forbindelse med andre lokalplaner vil beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter eller andre beskyttede arter.

Vandplanlægning

Kommunen har foretaget en vurdering af konsekvenserne ved udledning af overfladevand fra planområdet, herunder i forhold til målsatte vandløb og søer. Der er i gældende lokalplan sikret, at der er plads til et regnvandsbassin med en tilstrækkelig størrelse. Dette sikrer rensning og forsinkelse før udledning til Apotekergrøften. Da det samlede befæstede areal ikke ændres væsentligt, vil dette stadig være gældende ved vedtagelse af tillæg til kommuneplanen. Udledningstilladelsen der er givet, vil heller ikke blive ændret i forhold til den nye planlægning. Dette medfører at realisering af planlægningen ikke vurderes at medvirke til ændringer i forhold til udledning af tag- og overfladevand og derfor vurderes planlægningen ikke at påvirke Apotekergrøftens mulighed for målopfyldelse.

I forhold til grundvandsforekomster skal oplyses, at der ved Bøgehøjgård er terrænnære og regionale grundvandsforekomster. Der er ingen dybe grundvandsforekomster det pågældende sted.

Den kvantitative tilstand er god i både terrænnære og regionale grundvandsforekomster, mens den kemiske tilstand er ringe i både terrænnære og regionale grundvandsforekomster. Den ringe tilstand skyldes fund af pesticider.

Benyttes der ikke pesticider ved Bøgehøjgård forringes grundvandsforekomsternes tilstand ikke yderligere.

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 mindst 5,4 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

By- og Fællesforvaltningen har den 27. oktober 2026 fremlagt forslag til kommuneplantillægget i offentlig høring i overensstemmelse med delegation af beslutningskompetencen for vedtagelse af lokalplaner, som blev vedtaget af Kolding Byråd den den 17. marts 2026.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 27. oktober 2026.

Ændringer i kommuneplanen - Rammer

Rammekort før kommuneplantillægget



Rammekort efter kommuneplantillægget

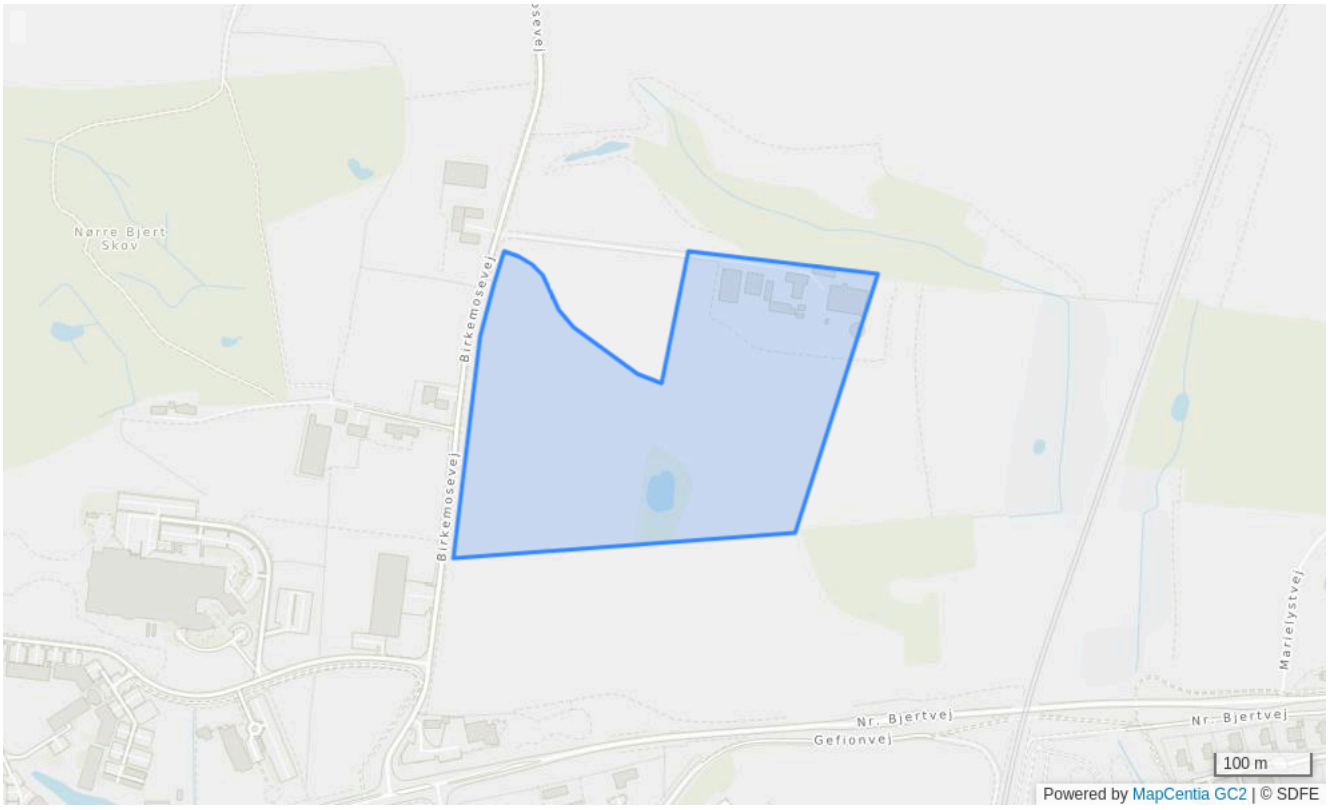


Rammer efter kommuneplantillægget

0514-B3 - Birkemosevej

0514-O2 - Birkemosevej

0514-B3 - Birkemosevej



Planstatus
Kladde til forslag

Rammenummer

0514-B3

Navn på enkeltområde

Birkemosevej

Anvendelse generelt

Boligområde

Anvendelse specifik

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Min. udstykningsstørrelse [m²] 60
Max. antal etager 2
Max. bygningshøjde [m] 8.5
Supplerende bestemmelser Ved udstykning af grunde til fritliggende enfamiliehuse tillades en grundstørrelse på 60-700 m2, såfremt det sker på grundlag af en samlet udstykningsplan for en større sammenhængende del af rammeområdet.
Fremtidig zonestatus Byzone

Der gælder også generelle rammer.

0514-O2 - Birkemosevej



Planstatus
Kladde til forslag

Rammenummer

0514-O2

Navn på enkeltområde

Birkemosevej

Anvendelse generelt

Område til offentlige formål

Anvendelse specifik

Daginstitutioner

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager
2
Max. bygningshøjde [m]
8.5
Fremtidig zonestatus
Byzone

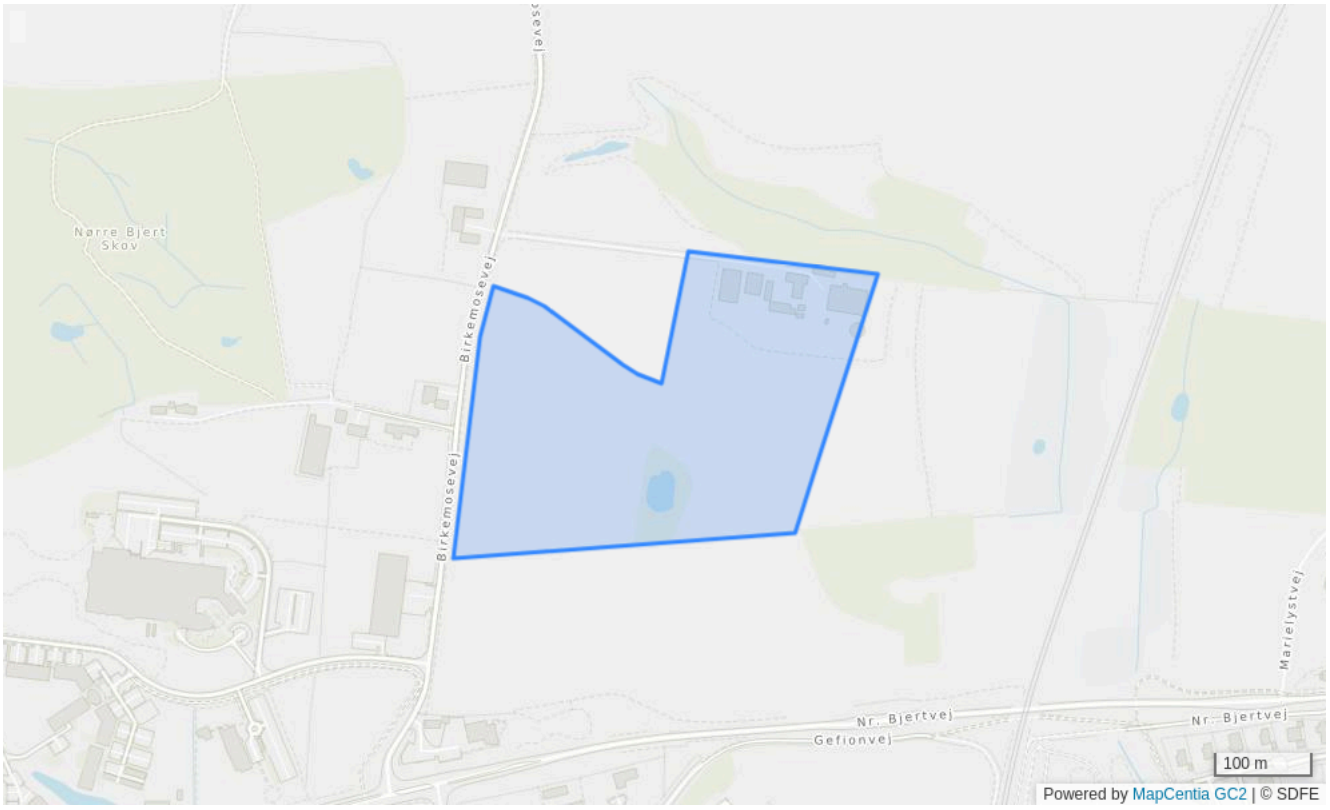
Der gælder også generelle rammer.

Rammer før kommuneplantillægget

0514-B3 - Birkemosevej

0514-O2 - Birkemosevej

0514-B3 - Birkemosevej



Planstatus
Vedtaget

Rammenummer

0514-B3

Navn på enkeltområde

Birkemosevej

Anvendelse generelt

Boligområde

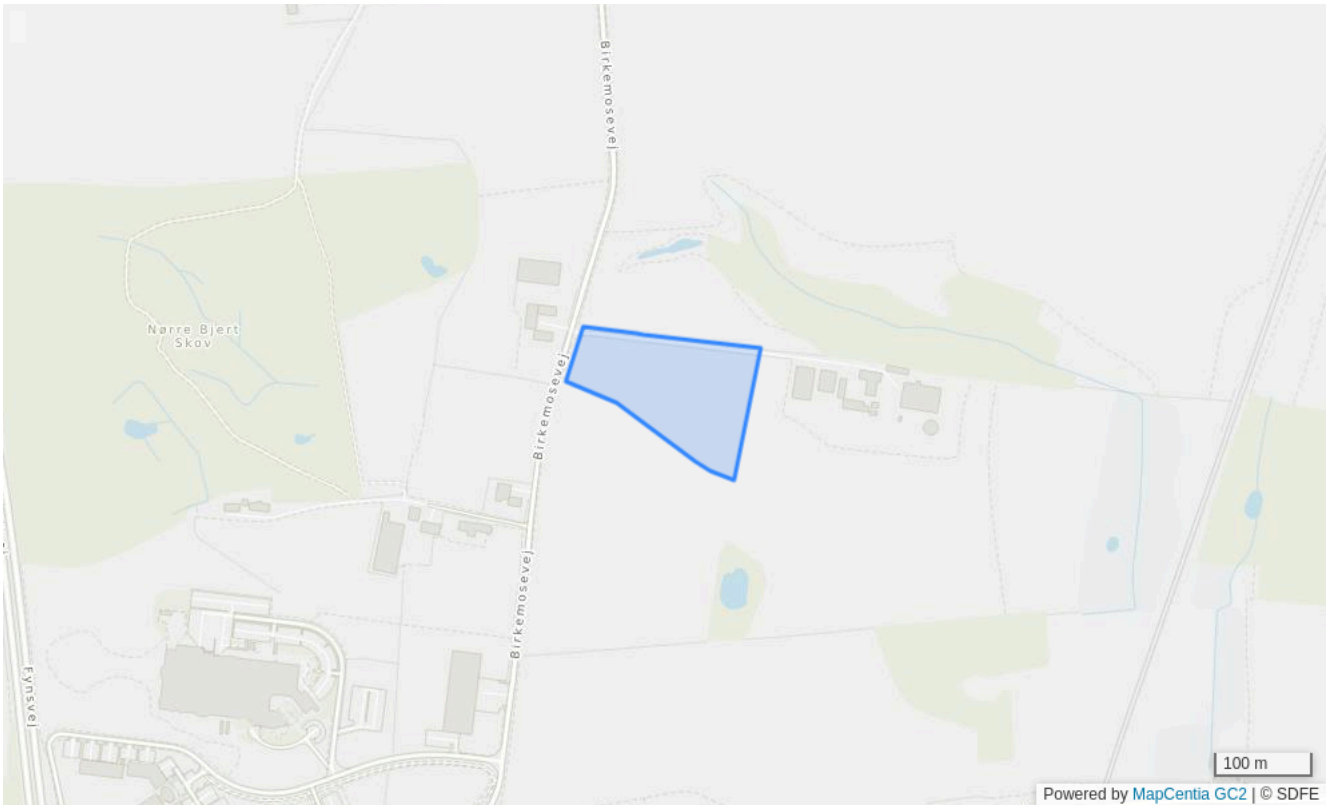
Anvendelse specifik

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent
30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Min. udstykningsstørrelse [m²]
60
Max. antal etager
2
Max. bygningshøjde [m]
8.5
Supplerende bestemmelser
Ved udstykning af grunde til fritliggende enfamiliehuse tillades en grundstørrelse på 60-700 m2, såfremt det sker på grundlag af en samlet udstykningsplan for en større sammenhængende del af rammeområdet.
Fremtidig zonestatus
Byzone

Der gælder også generelle rammer.

0514-O2 - Birkemosevej



Planstatus
Vedtaget

Rammenummer

0514-O2

Navn på enkeltområde

Birkemosevej

Anvendelse generelt

Område til offentlige formål

Anvendelse specifik

Daginstitutioner

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager
2
Max. bygningshøjde [m]
8.5
Fremtidig zonestatus
Byzone

Der gælder også generelle rammer.

Kolding Kommune
en del af trekantområdet

27. oktober 2026 - Sagsnr. 26/11812 - Løbenr. 179914/26

Offentlig høring

By- og Fællesforvaltningen vedtog den 26. oktober 2026 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- Tillæg 22 til Kommuneplan 2025-2036
- Lokalplan 0514-11-01 Ved Bøgehøjgård - et boligområde – tillæg 1 til Lokalplan 0514-11.

Høringsperioden er 4 uger fra den 27. oktober 2026 til den 24. november 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.

Vi forventer, at planforslagene med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Plan- og Teknikudvalget den 13. januar 2026.
Hvis der i høringsperioden ikke kommer bemærkninger eller indsigelser, vil den endelige vedtagelse af planerne ske administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut.

Efter den endelige vedtagelse af planerne vil det være muligt at klage over de endelige plandokumenter. En nærmere klagevejledning vil følge, når de vedtagne dokumenter offentliggøres.

Dette brev og offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33.

Du kan se yderligere oplysninger om høringsperiode, indsigelsesfrist, retsvirkninger og miljøscreening i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på jusha@kolding.dk eller 79 79 62 92.

–

Venlig hilsen

Justyna Strzelecka Hansen
Teamkoordinator for Lokalplanlægning

—

By- og Fællesforvaltningen
Plan
Nytorv 11
6000 Kolding

Justyna Strzelecka Hansen
79 79 62 92
jusha@kolding.dk

Bilag
Annonce om offentlig høring

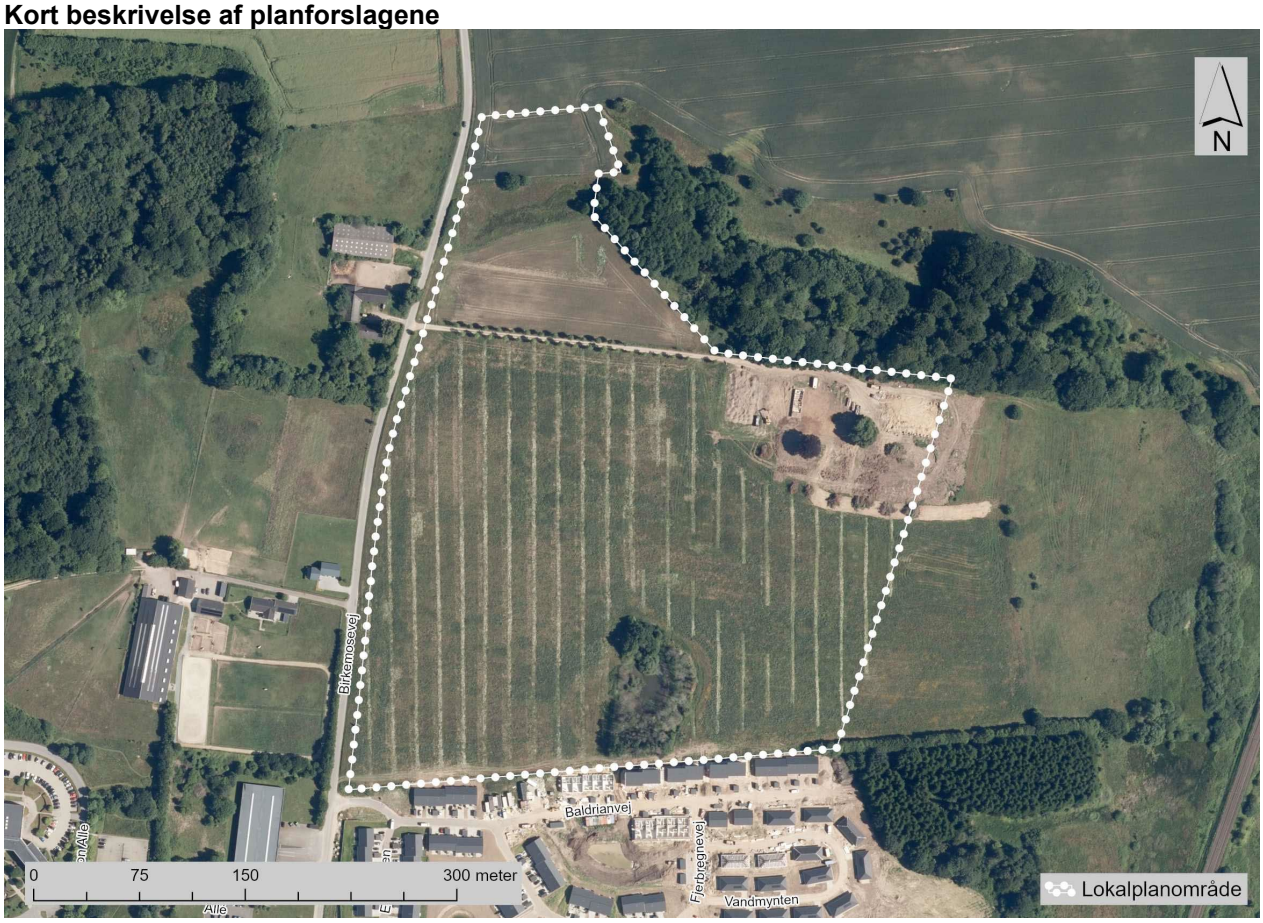
Notatark

Offentlig høring af forslag til Tillæg 22 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 0514-11-01 Ved Bøgehøjgård - et boligområde – tillæg 1 til Lokalplan 0514-11

27. oktober 2026 - Sagsnr. 26/11812 - Løbenr. 180156/26

—

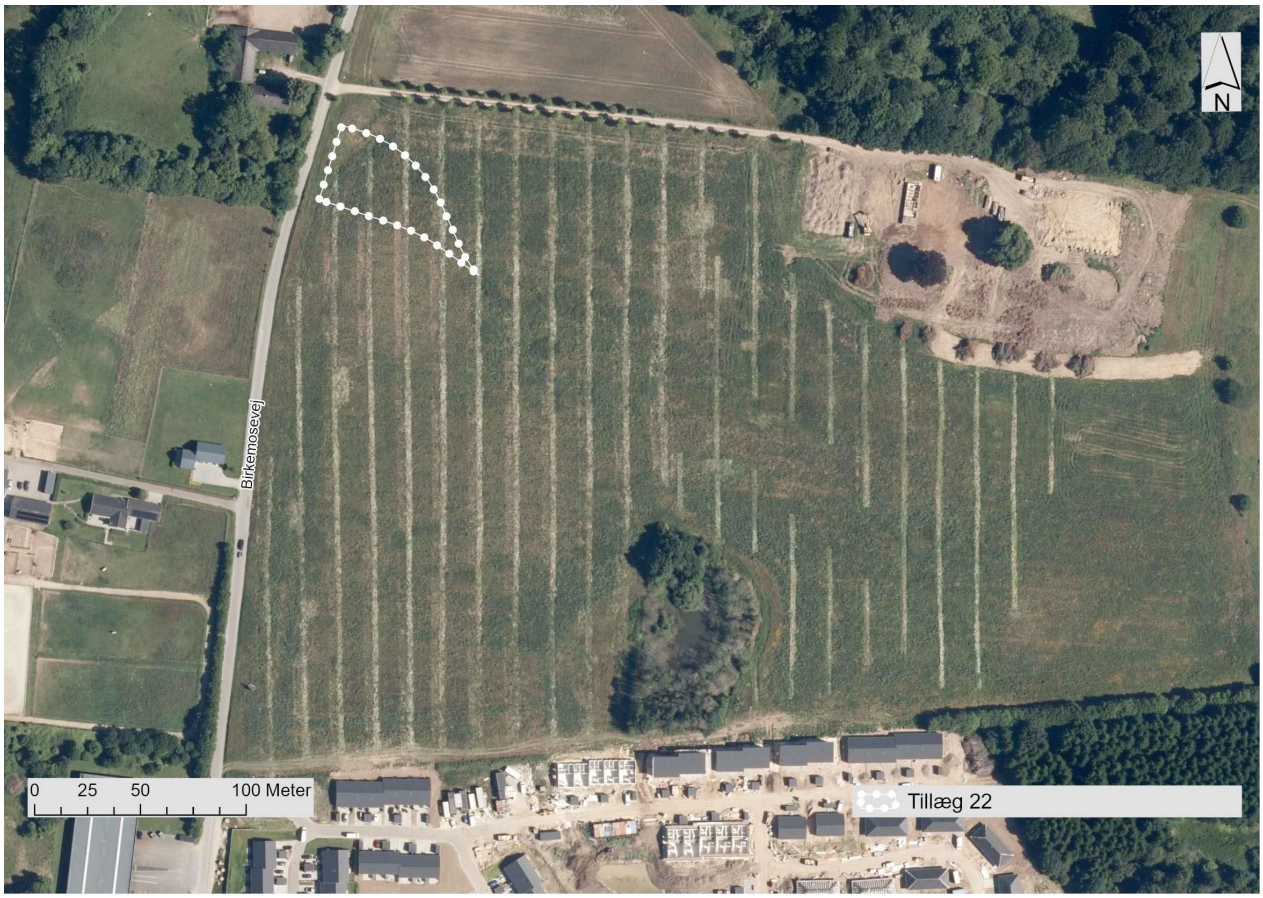
Kort beskrivelse af planforslagene



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

—
By- og Fællesforvaltningen
Plan
Nytorv 11
6000 Kolding

Justyna Strzelecka Hansen
79 79 62 92
jusha@kolding.dk



Luftfoto med afgrænsningen af området for kommuneplantillæg.

By- og Fællesforvaltningen har den 26. oktober 2026 vedtaget at sende forslag til Tillæg 22 til Kommuneplan 2025-2036 og forslag til Lokalplan 0514-11-01 Ved Bøgehøjgård - et boligområde – tillæg 1 til lokalplan 0514-11 i offentlig høring. Offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33. Planområdet ligger i den nordlige del af Kolding by, øst for Birkemosevej

Formålet med kommuneplantillægget er at justere geografisk afgrænsning af rammeområder 0514-O2 og 0514-B3.

Formålet med lokalplantillægget er at ændre kortbilagene i Lokalplan 0514-11, så der opnås en mere hensigtsmæssig disponering af planområdet. Det er desuden formålet at ændre bestemmelser om terrænregulering i Lokalplan 0514-11 på et nærmere afgrænset areal med jordforurening og at overføre planens nordlige del fra landzone til byzone.

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 0514-11 Ved Bøgehøjgård – et boligområde fortsat være gældende i det omfang, det ikke ændres gennem tillægget.

Du kan se den hidtil gældende Lokalplan 0514-11 Ved Bøgehøjgård – et boligområde ved at følge dette link: https://dokument.plandata.dk/20_11300505_1716991441650.pdf

Høringsperiode
Planforslagene er fremlagt i 4 uger i perioden fra den 27. oktober 2026 til den 24. november 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 24. november 2026.

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 27. oktober 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. Hvis du ønsker at klage over screeningsafgørelsen til et klagenævn, skal du følge nedenstående klagevejledning.

Klagevejledning vedrørende klager til klagenævn

Hvad kan der klages over?
Du kan klage over afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene.

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 den 24. november 2026, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Hvad er lovgrundlaget?
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.