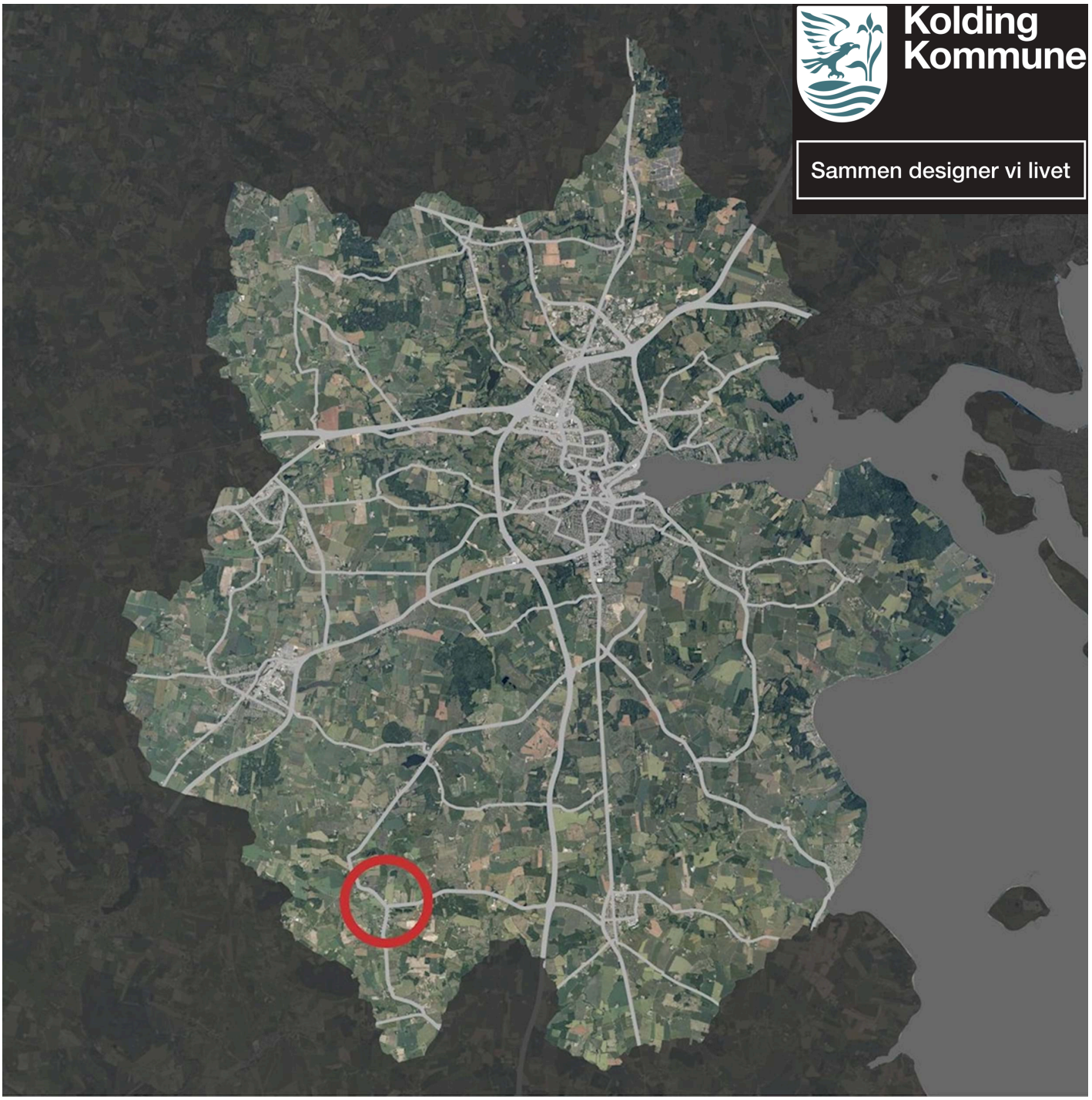


Tillæg 15 til Kommuneplan 2025-2036

Vedtaget den 10. november 2026

Indholdsfortegnelse

Indledning	2
Baggrund og formål	4
Tillæggets indhold	5
Anden planlægning	6
Miljøvurdering	10
Vedtagelsespåtegning	11
Ændringer i kommuneplanen - Rammer	12
Stepping Nord	15
Stepping Nord	17
PDF-side (aflyste rammer)	19
Stepping Nord	21
Stepping Nord	24

Indledning

Områdets beliggenhed

Dette tillæg omfatter en del af rammeområdet 1362-E1 i område Stepping Nord, som er beliggende ved Nørre Alle 30A.



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 ønske fra ejeren af ejendommen ved Nørre Alle 30A i Stepping (matr. nr. 405 Stepping Ejerlav, Stepping), som påtænker at omdanne den eksisterende administrationsbygning til en bolig. Det er formålet med planlægningen at åbne op for, at arealet, som er omfattet af kommuneplantillægget, ændrer anvendelse fra erhverv til blandet bolig og erhverv.

Parallelt til kommuneplantillægget udarbejdes Lokalplan 1361-21-01 Stepping - en lokalby - tillæg 1 til Lokalplan 1361-21.

Tillæggets indhold

Med nærværende tillæg til kommuneplanen udvides rammeområde 1362-BE1 - Stepping Nord, som er udlagt til blandet bolig og erhverv, mens rammeområde 1362-E1 - Stepping Nord, som er udlagt til erhverv, reduceres tilsvarende.

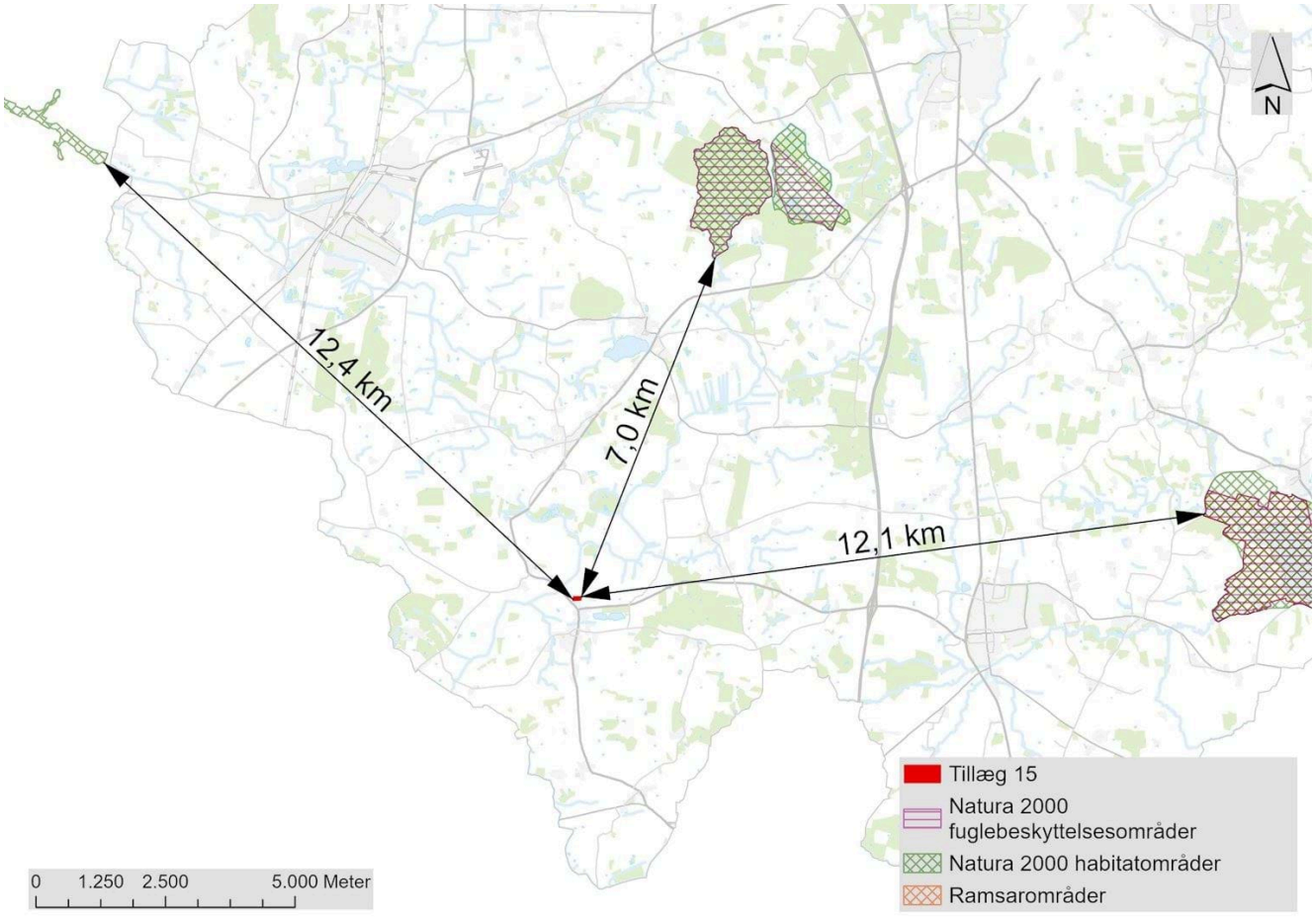
Dermed overføres ejendommen Nørre Alle 30A og et lille stykke af vejen fra rammeområdet 1362-E1 til rammeområde 1362-BE1.

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 ”Svanemosen”, som ligger ca. 7 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at kommuneplantillægget ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.



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

På grund af anvendelsen forventes planlægningen hellere ikke at påvirke fugle beskyttet af fuglebeskyttelsesdirektivet og Bernkonventionen.

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 erhvervsejendom 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.

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

Vandplanlægning

Kolding Kommune har foretaget en vurdering af konsekvenserne af planens indhold i forhold til udledning af overfladevand fra planområdet, herunder i forhold til målsatte vandløb og søer.

Formålet med tillægget til kommuneplanen er alene en ændret anvendelse af eksisterende bygninger. Dette medfører, at der ikke ændres i udledning af hverken regnvand eller spildevand for området som følge af planen.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at realisering af planlægningen ikke vil medføre en forringelse af tilstanden i Bybækken.

I forhold til grundvandsforekomster bemærkes, at der jf. Statens Vandområdeplaner i planlægningsområdet er en regional grundvandsforekomst (DK-dkmj-2-ks) med god kvantitativ tilstand, mens den kemiske tilstand er vurderet til at være dårlig pga. fund af pesticider.
Ændring af arealanvendelse i planområdet fra erhverv til blandet erhverv og bolig vil ikke forringe grundvandstilstanden eller forhindre opnåelse af en god tilstand.

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 15 km fra nærmeste havområde (Lillebælt), 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 til 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.

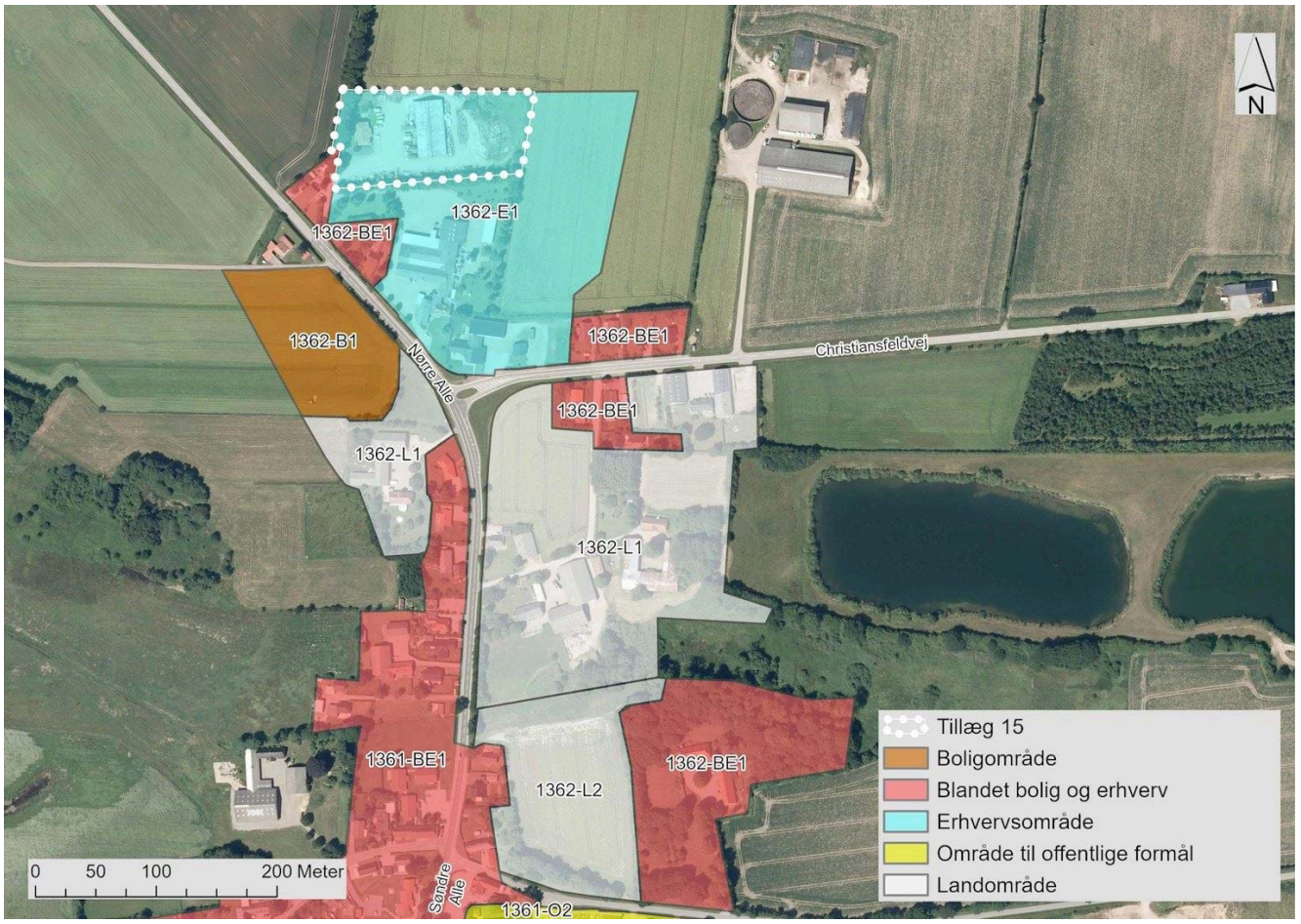
Vedtagelsespåtegning

By- og Fællesforvaltningen har den 10. november 2026 endeligt vedtaget kommuneplantillægget i overensstemmelse med delegation af beslutningskompetencen for vedtagelse af lokalplaner, som blev vedtaget af Kolding Byråd den 17. marts 2026.

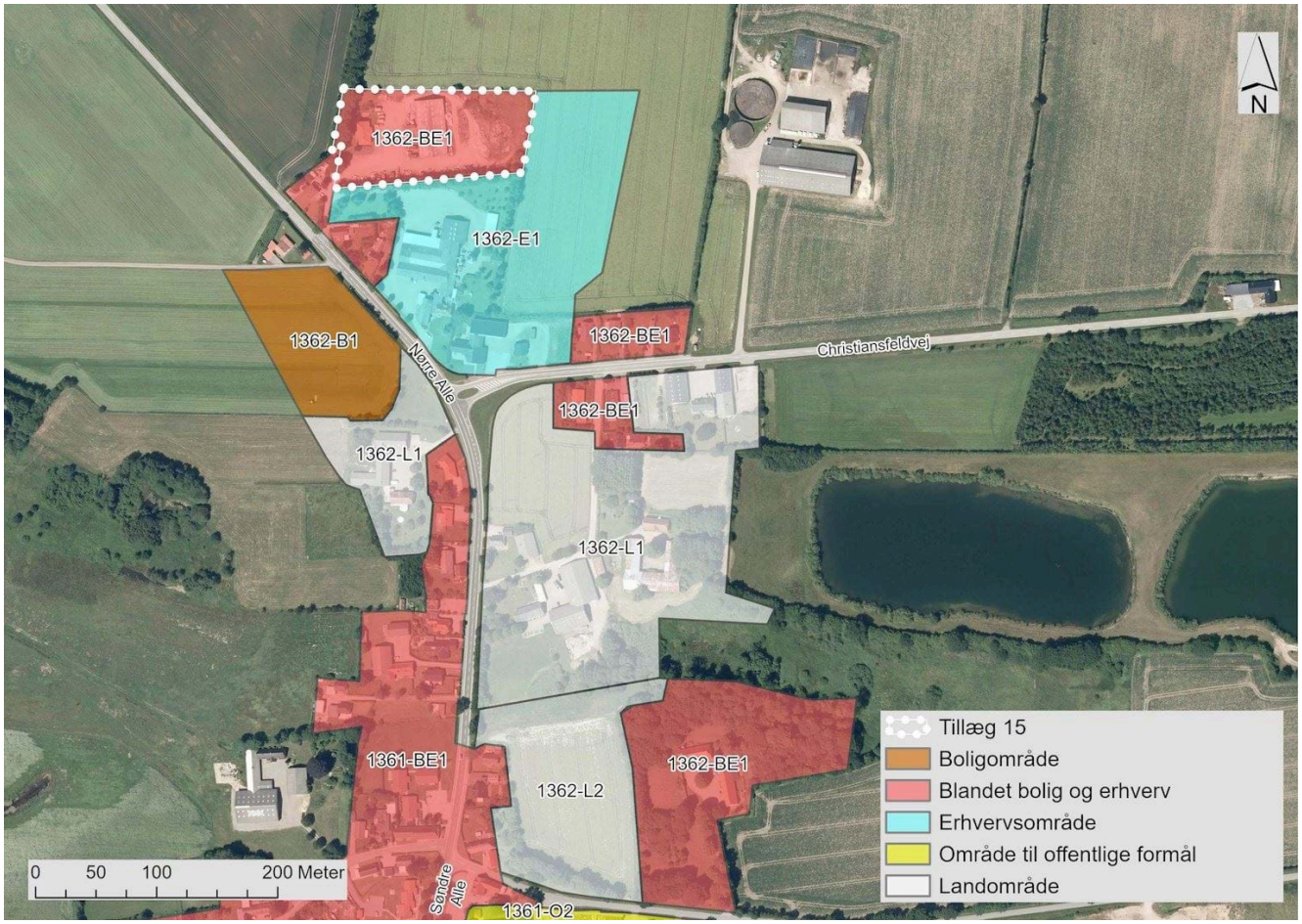
Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 12. november 2026.

Ændringer i kommuneplanen - Rammer

Rammer før kommuneplantillægget



Rammer efter kommuneplantillægget

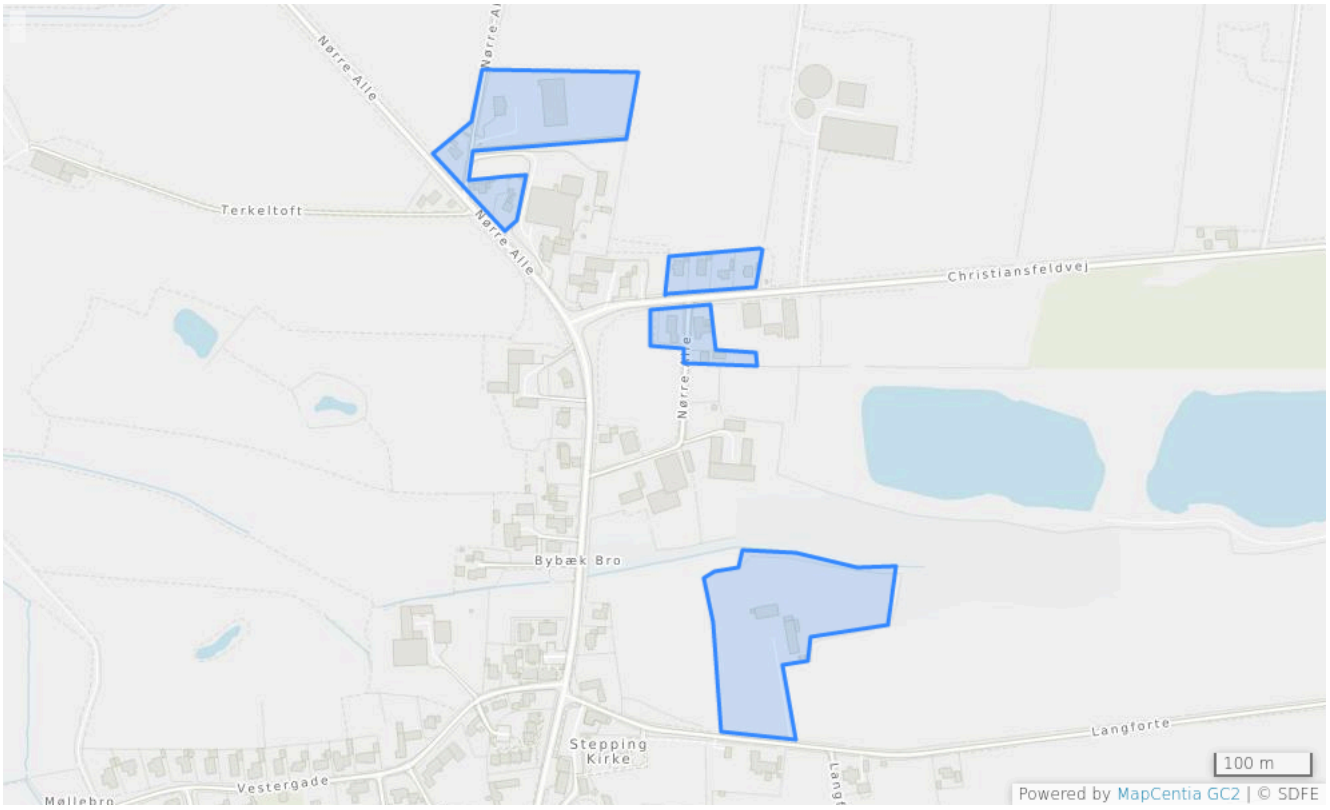


Rammer efter kommuneplantillægget

1362-BE1 - Stepping Nord

1362-E1 - Stepping Nord

1362-BE1 - Stepping Nord



Planstatus
Kladde til vedtaget

Rammenummer

1362-BE1

Navn på enkeltområde

Stepping Nord

Anvendelse generelt

Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik

Boligområde

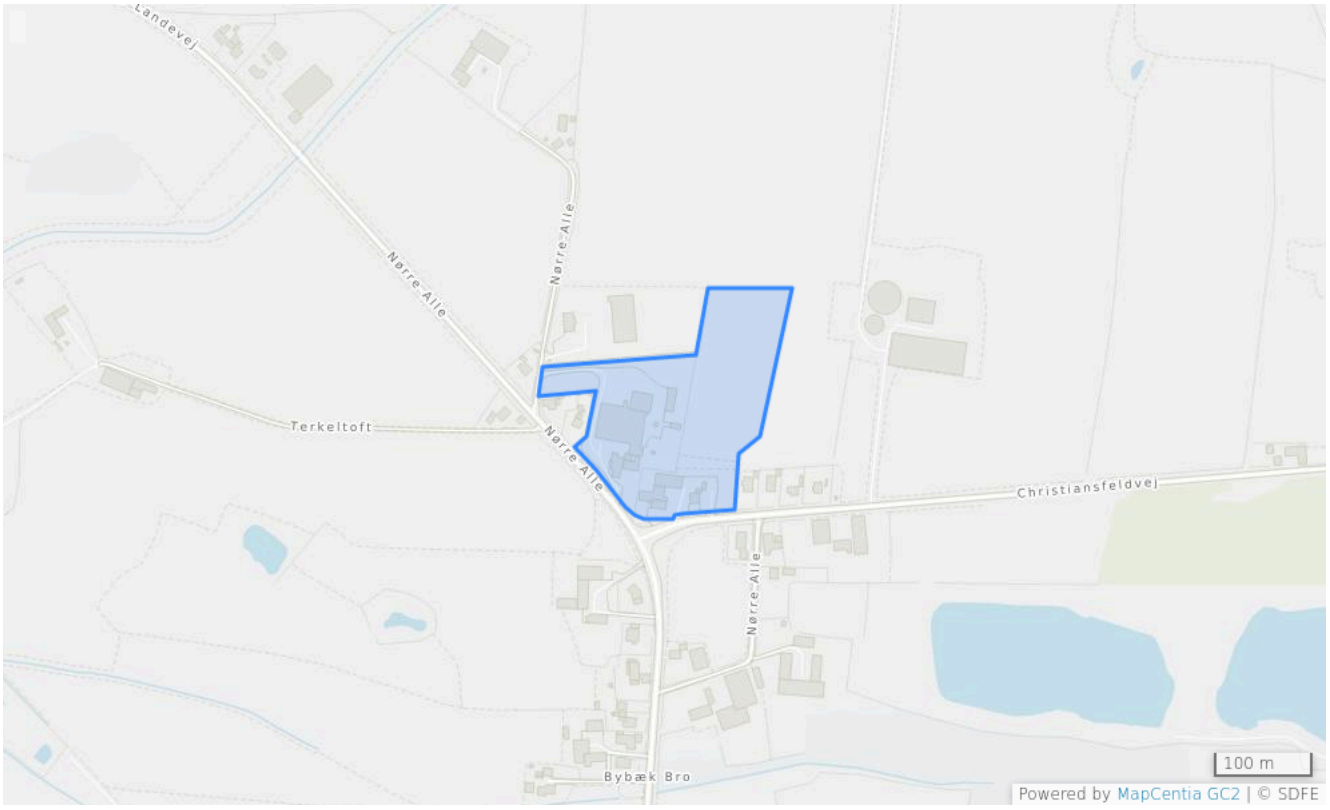
Erhvervsområde

Butikker til lokalområdets forsyning

Notat til anvendelse specifikt
Blandet byområde med enkeltstående butikker
Min. miljøklasse
1
Max. miljøklasse
3
Max. antal etager
1.5
Max. bygningshøjde [m]
8.5
Supplerende bestemmelser
Særlige detailhandelsrammer (se retningslinje 2.3). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).
Fremtidig zonestatus
Byzone

Der gælder også generelle rammer.

1362-E1 - Stepping Nord



Planstatus
Kladde til vedtaget

Rammenummer

1362-E1

Navn på enkeltområde

Stepping Nord

Anvendelse generelt

Erhvervsområde

Anvendelse specifik

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Bebyggelsesprocent 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Min. miljøklasse 1
Max. miljøklasse 3
Max. antal etager 1.5
Max. bygningshøjde [m] 11
Supplerende bestemmelser Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).
Fremtidig zonestatus Byzone

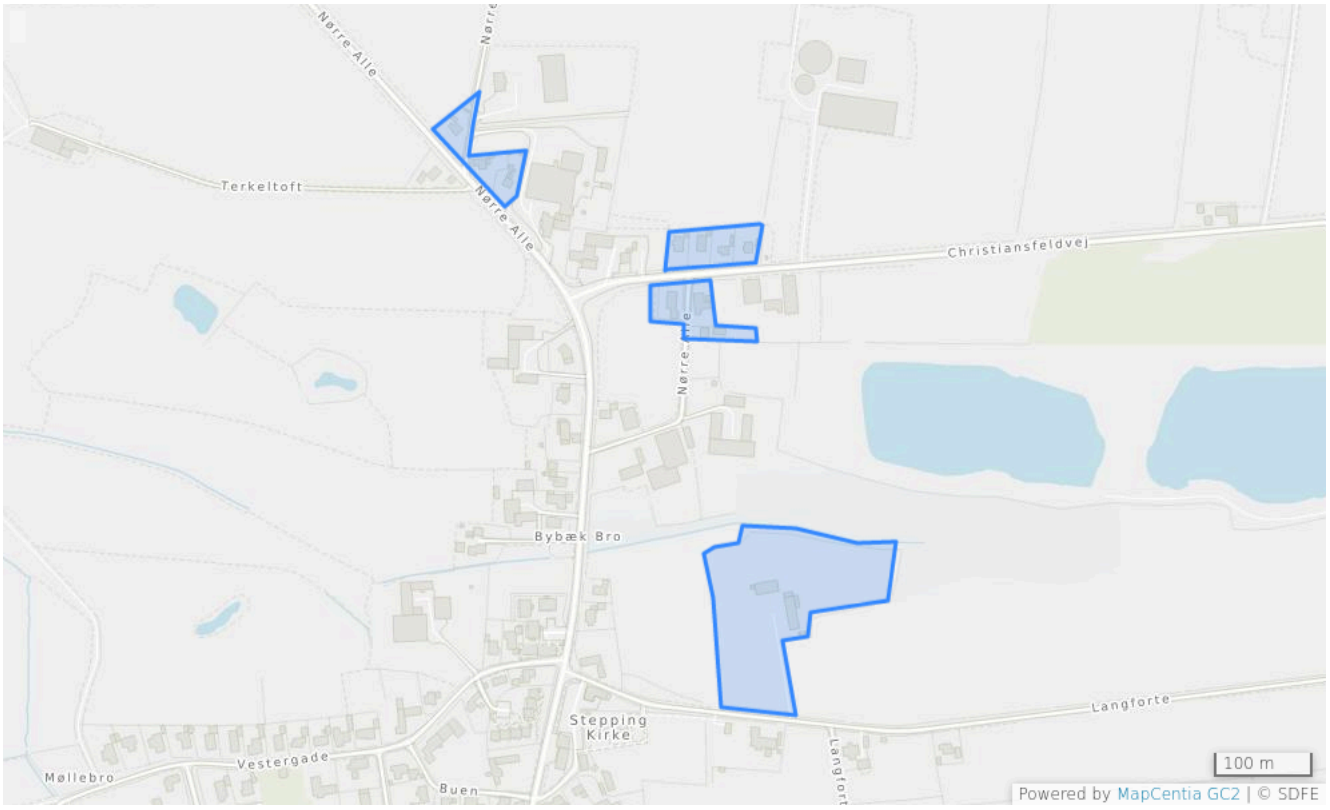
Der gælder også generelle rammer.

Rammer før kommuneplantillægget

1362-BE1 - Stepping Nord

1362-E1 - Stepping Nord

1362-BE1 - Stepping Nord



Planstatus
Vedtaget

Rammenummer

1362-BE1

Navn på enkeltområde

Stepping Nord

Anvendelse generelt

Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik

Boligområde

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Erhvervsområde

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Butikker til lokalområdets forsyning

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Notat til anvendelse specifikt

Blandet byområde med enkeltstående butikker

Min. miljøklasse

1

Max. miljøklasse

3

Max. antal etager

1.5

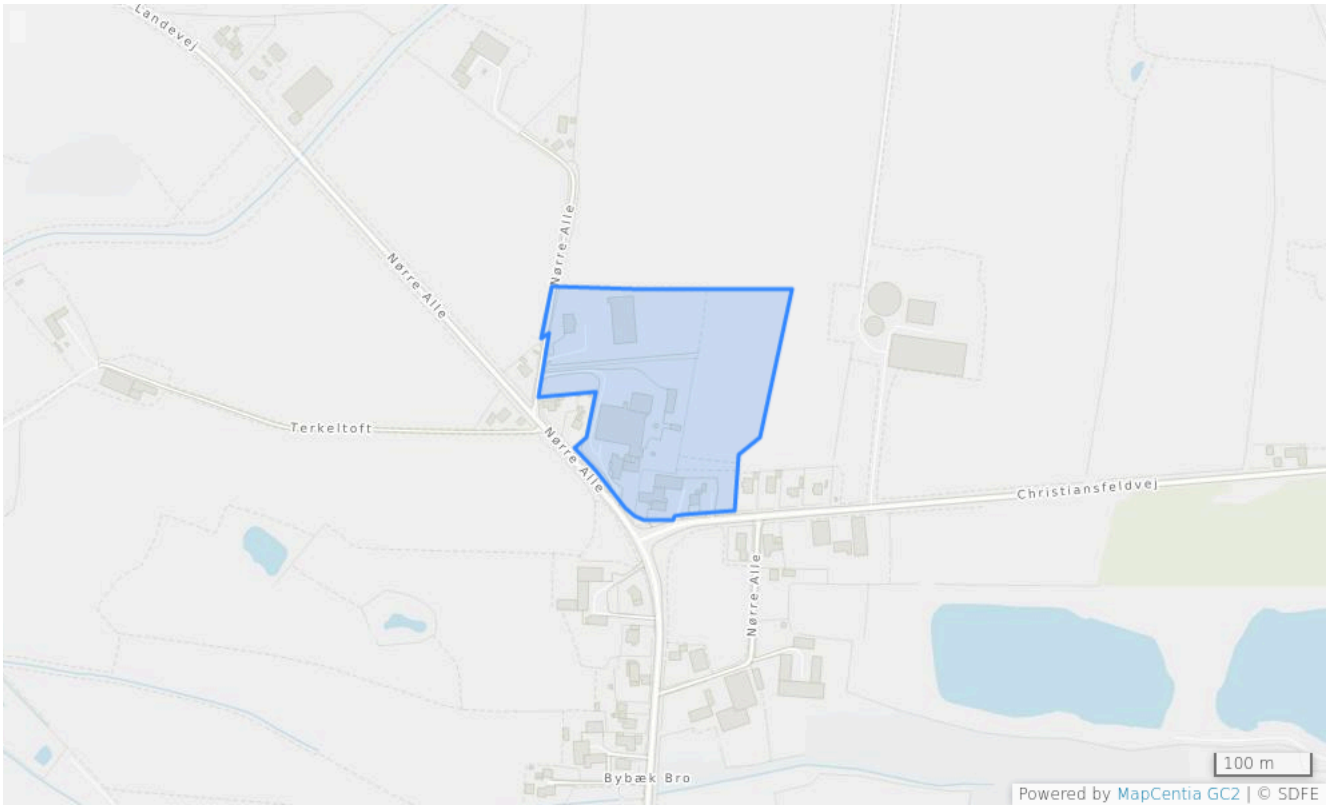
Max. bygningshøjde [m]

8.5

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

Der gælder også generelle rammer.

1362-E1 - Stepping Nord



Planstatus
Vedtaget

Rammenummer

1362-E1

Navn på enkeltområde

Stepping Nord

Anvendelse generelt

Erhvervsområde

Anvendelse specifik

Kontor- og serviceerhverv

Let industri og håndværk

Bebyggelsesprocent 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Min. miljøklasse 1
Max. miljøklasse 3
Max. antal etager 1.5
Max. bygningshøjde [m] 11
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.

Kolding Kommune
en del af trekantområdet

12. november 2026 - Sagsnr. 26/23723 - Løbenr. 206156/26

Endelig vedtagelse af lokalplan og tillæg til kommuneplanen

By- og Fællesforvaltningen vedtog den 10. november 2026 følgende planforslag endeligt:

- Tillæg 15 til Kommuneplan 2025-2036
- Lokalplan 1361-21-01 Stepping – en lokalby – tillæg 1 til Lokalplan 1361-21.

Fra den 12. november 2026 kan de endeligt vedtagne planer ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

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

Du kan se yderligere oplysninger om retsvirkninger og klagevejledning 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

Bilag
Annonce om endelig vedtagelse

—
By- og Fællesforvaltningen
Plan
Nytorv 11
6000 Kolding

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

Endelig vedtagelse af Tillæg 15 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 1361-21-01 Stepping – en lokalby – tillæg 1 til Lokalplan 1361-21

12. november 2026 - Sagsnr. 26/23723 - Løbenr. 206396/26

—

Kort beskrivelse af planerne



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet og området, hvor plangrundlaget ændres.

—

By- og Fællesforvaltningen
Plan
Nytorv 11
6000 Kolding

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

By- og Fællesforvaltningen har den 10. november 2026 vedtaget Tillæg 15 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 1361-21-01 Stepping – en lokalby – tillæg 1 til Lokalplan 1361-21.

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

Planområdet ligger i den nordlige del af Stepping, ved Nørre Alle 30A.

Det nye plangrundlag blev udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren af ejendommen ved Nørre Alle 30A i Stepping, som påtænker at omdanne den eksisterende administrationsbygning til en bolig. Det er formålet med planlægningen at åbne op for, at planområdet ændrer anvendelse fra erhverv til blandet bolig og erhverv uden udstykningsmulighed.

Plandokumenterne er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslagene, der blev offentliggjort den 8. oktober 2026.

Plandokumenterne 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.

Den hidtil gældende Lokalplan 1361-21 Stepping - en lokalby er fortsat gældende i det omfang, den ikke er ændret gennem tillægget til lokalplanen.

Retsvirkninger
Med den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre byrådet meddeler dispensation. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når tillæg til kommuneplanen er vedtaget endeligt, kan kommunen nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggede eller ubebyggede arealer i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Ligeledes kan der nedlægges forbud mod bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. planlovens § 12, stk. 2 og 3

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?
Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planerne.
Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav ikke bliver opfyldt (retlige spørgsmål), f.eks.:

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?
Klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.
Det er klagenævnet, der afgør, hvem er klageberettiget i en konkret sag.

Hvem er klageinstans?
Planklagenævnet.

Hvordan klager man?
Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk 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 10. december 2026, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?
Planloven.

Hvad koster det at klage?
900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Beløbene er i 2016-niveau og reguleres årligt efter det generelle pris- og lønindeks. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk.

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