



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet

Kommuneplantillæg 14 til Kommuneplan 2021-2033

Vedtaget den 19. marts 2024

Indholdsfortegnelse

Indledning

Områdets beliggenhed	3
Kommuneplantillæggets baggrund og formål	3
Kommuneplantillæggets indhold	4
Naturområder	4
Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber	6
Oversvømmelse eller erosion	6
International naturbeskyttelse	8
Miljøvurdering	8

Ændringer i kommuneplanen

Rammebestemmelser	10
Rammekort	12
Retningslinjekort	13

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	14
Endelig vedtagelse	14

Indledning

Områdets beliggenhed

Dette tillæg omfatter eksisterende rammeområde 0643.B1 samt de nye rammeområder 0643.B2 og 0643.G1 Vester Nebel Syd i område 06 Almind-Viuf og Vester Nebel, som er beliggende vest for Koldingvej i det sydlige Vester Nebel.

Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst - et boligområde, for at muliggøre en bedre tilpasning af en kommende byudvikling til de konkrete landskabelige forhold. For at styrke de rekreative muligheder i området og undgå bebyggelse i byranden, som vil have en utilsigtet visuel påvirkning af dallandskabet mod vest, tilrettes udlægget til boligbebyggelse samtidig med, at der udlægges et nyt rammeområde 0643.G1 til natur- og friluftsområde mellem boligområdet og Vester Nebel Ådal.

Luftfoto med afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget.



Kommuneplantillæggets indhold

Med tillægget gives der mulighed for at skabe en afslutning af det nye boligområde, der følger landskabets naturlige udformning og dermed sikrer et mere harmonisk samspil mellem bebyggelse og landskab. Det giver anledning til følgende ændringer:

Med tillægget tilrettes afgrænsningen af rammeområde 0643.B1. Baggrunden er, at de kommuneplanlagte arealer til boligformål (rammeområde 0643.B1) mod vest er beliggende oven for dalsiderne til Vester Nebel Ådal, som er såbare over for byudvikling, idet bebyggelse på og nær dalsiderne vil være meget synligt, hvorved oplevelsen af dallandskabet visuelt sløres. Derfor udtages et ubebygget areal af kommuneplanramme 0643.B1 mod vest på ca. 2,7 ha, som i stedet tillægges i forlængelse af rammeområdet mod syd, så en del af jordstykke matr. nr. 10o V. Nebel By, V. Nebel fremover medtages i rammeområdet. Herved omfordeles og flyttes arealer til boligformål, uden at den samlede rummelighed for byudvikling øges. For det tilrettede område oprettes et nyt rammeområde 0643.B2.

Det nye rammeområde 0643.B2 udlægges til haveboligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30/40, og den maksimale bygningshøjde bliver 2 etager i op til 8,5 meter. Desuden stiller kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning krav om, at grunde til åben-lav boligbebyggelse (frittliggende parcelhuse) skal udstykkes med en størrelse på mindst 700 m². I den konkrete sag vurderes det, at der ved etablering af grunde til åben-lav boligbebyggelse godt kan tillades en grundstørrelse på under 700 m², dog ikke mindre end 500 m², såfremt det sker på grundlag af en fælles samlet bebyggelsesplan for en større del af planområdet.

Langs den vestlige og sydlige del af rammeområde 0643.B2, hvor afgrænsningen tilrettes af hensyn til landskabet, udskiller kommuneplantillægget et nyt rammeområde 0643.G1, som udlægges til natur- og friluftsområde i landzone. Rammeområdet skal beskytte dallandskabet ved at fungere som en overgangszone mellem bebyggelse og landskab. Samtidig vil rammeområdet styrke de rekreative muligheder i relation til boligområdet. Inden for rammeområdet åbnes desuden mulighed for etablering af tekniske anlæg til regnvandshåndtering.

Kommuneplantillægget justerer kommuneplanens udpegninger i forbindelse med Retningslinje 3.1.1 "Retningslinje for særligt værdifulde landbrugsområder", så udpegningen, som omfatter et areal på ca. 1.100 m², tages ud af planområdet. Baggrunden er, at udpegningen ikke er forenelig med den fremtidige anvendelse af arealet, hvor den vestlige del af planområdet udlægges til natur- og friluftsområde. Desuden vurderer Kolding Kommune, at arealets afgrænsning er uhensigtsmæssig og arealets landbrugsmæssige betydning mindre.

Kommuneplanens øvrige retningslinjer ændres ikke med dette kommuneplantillæg.

Naturområder

Den vestlige og skrånende del af det nye rammeområde 0643.G1 er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af Retningslinje 3.4.2 "Retningslinjer for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder".

I områder, udpeget som potentielle økologiske forbindelser, skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Områder, udpeget som potentielle naturområder, skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder.

Arealet har hidtil været anvendt til landbrugsformål i form af en intensivt dyrket mark. Med tillægget udlægges arealet til natur- og friluftsområde i landzone, som skal friholdes for bebyggelse. Planlægningen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinje 3.4.2 i Kommuneplan 2021-2033.



Luftfoto med afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget og den del, der er udpeget som potentielle økologiske forbindelser.



Luftfoto med afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget og den del, der er udpeget som potentielle naturområder.

Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber

Hele planområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af Retningslinje 3.5.1 "Retningslinjer for bevaringsværdige landskaber" og Retningslinje 3.5.2 "Retningslinjer for større sammenhængende landskaber".

Områder, der er udpeget som bevaringsværdige landskaber, skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Hermed sikres, at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske og oplevelsesmæssige værdier, ikke forringes. Ændringer i beplantning, terræn og arealanvendelse inden for bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt tilpasses landskabets karakter.

Områder, der er udpeget som større sammenhængende landskaber, skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, som slører de visuelle og landskabelige sammenhænge, påvirker landskabernes uforstyrrede karakter og som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne. Inden for de større sammenhængende landskaber tillades større byggerier og større tekniske anlæg kun, hvis de ved placering og udformning kan indpasses i landskabet, så de ovenstående hensyn varetages.

Vurderingen af planernes påvirkning på landskabet er foretaget med udgangspunkt i Kolding Kommunes landskabsanalyse, som er udarbejdet efter landskabskaraktermetoden.

Kolding Kommune vurderer, at rammeudlægget til lav boligbebyggelse ikke væsentligt vil forringe landskabets karakter. Planområdet ligger i naturlig forlængelse af byen med det tilgrænsende boligområde mod nord. Mod vest afgrænses rammeområdet oven for dalen omkring Vester Nebel Ådal. Planområdet er altså placeret på plateauet mellem de to markante dalstrukturer - den brede dal omkring Donsøerne mod øst og den smalle Vester Nebel Ådal mod vest. Landskabet omkring plateauet er vurderet særligt karakteristisk, men uden for de stedbundne oplevelsesværdier i dalene og uden for de særlige udsigtsmuligheder omkring Donsøerne. Derfor vurderes placeringen af bebyggelse på plateauet at være i overensstemmelse med landskabets karakter. Modsat er landskabet sårbart over for bebyggelse nede i dalene eller på dalsiderne, hvor det i langt højere grad vil påvirke landskabets oplevelsesværdier og dalenes visuelle kvaliteter og udsigter. Derfor udlægges der, i forbindelse med planlægningen, et nyt rammeområde til fritidsformål 0643.G1, med en anvendelse som natur- og friluftsområde, mellem boligområdet (0643.B2) og Vester Nebel Ådal. Rammeområdet skal beskytte dallandskabet ved at fungere som en overgangszone mellem bebyggelse og landskab. Kolding Kommune havde i forbindelse med kommuneplanrevision 2021 vurderet og redegjort for, at det er muligt at indpasse en lav boligbebyggelse i det eksisterende rammeområde 0643.B1, samtidig med at hensynet til landskabsværdierne i området blev varetaget. Derfor er både kommuneplanens afgrænsning af det eksisterende rammeområde 0643.B1 udlagt til boligformål, og afgrænsningen af bevaringsværdige landskaber bibeholdt med de overlap, der er mellem de to udpegninger i Kommuneplan 2021-2033. Ved oprettelsen af det nye rammeområde 0643.B2, i forbindelse med planlægningen, fastholdes bestemmelserne fra det eksisterende rammeområde 0643.B1 i forhold til lav boligbebyggelse. Derfor vurderer Kolding Kommune, at argumentationen og redegørelsen i forbindelse med kommuneplanrevision 2021 fortsat gør sig gældende. Planlægningen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinje 3.5.1 og 3.5.2 i Kommuneplan 2021-2033.

Oversvømmelse eller erosion

Den vestlige og skrånende del af det nye rammeområde 0643.G1 er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af Retningslinje 7.1.2 "Retningslinje for oversvømmelse og erosion".

Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse m.v. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.



Luftfoto med afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget og den del, der er udpeget som bevaringsværdige landskaber.



Luftfoto med afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget og den del, der er udpeget som større sammenhængende landskaber.



Aralet har hidtil været anvendt til landbrugsformål i form af en intensivt dyrket mark. Med tillægget udlægges arealet til natur- og friluftsområde i landzone, som skal friholdes for bebyggelse. Planlægningen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinje 7.1.2 i Kommuneplan 2021-2033.

Luftfoto med afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget og den del, der er udpeget for oversvømmelse og erosion.

International naturbeskyttelse

Kolding Kommune har, på baggrund af habitatdirektivet, 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 Egtved Ådal, som ligger ca. 11 km fra planområdet. Inden for en afstand af 14 km ligger yderligere et Natura 2000-område, som er Lillebælt. 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 inden for området. På grund af arealets hidtidige anvendelse til landbrugsformål vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter og derfor vurderes det, at kommuneplantillægget 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.

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 planlægningen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet. (De sandsynlige og væsentlige miljøpåvirkninger knytter sig til realisering af lokalplanens bestemmelser).

Vurderingen begrundes i, at planlægningen vil resultere i nogle få sandsynlige miljøpåvirkninger, der dog vurderes ikke at være væsentlige. Miljøpåvirkningerne falder i følgende grupper:

- **Trafik.** Etablering af et nyt boligområde forventes at medføre en mindre trafikforøgelse på Koldingvej, som giver vejadgang til planområdet. Dette forventes dog ikke at give anledning til fremkommelighedsproblemer eller oplevelse af mærkbar trafikforøgelse på Koldingvej, idet der planlægges for et boligområde.
- **Boligmiljø og naboerområde.** Oboende kan forvente, at deres landbrugsprægede omgivelser vil forandre sig til, hvad der kan forventes i et almindeligt boligområde. Planlægningen sikrer, at området i bebygget stand fremstår indpasset i landsbyen.
- **Overordnede landskabsinteresser.** Inden for hele planområdet overlapper kommuneplanens eksisterende rammeområde 0643.B1 og det nyoprettede rammeområde 0643.B2 til boligformål udpegningen af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. Kolding Kommune vurderer dog, at rammeudlæggene til lav boligbebyggelse ikke væsentligt vil forringe landskabets karakter. Vurderingen af planernes påvirkning på landskabet er foretaget med udgangspunkt i Kolding Kommunes landskabsanalyse, som er udarbejdet efter landskabskaraktermetoden. Planområdet ligger i naturlig forlængelse af byen med det tilgrænsende boligområde mod nord. Mod vest afgrænses rammeområdet oven for dalen omkring Vester Nebel Ådal. Planområdet er altså placeret på plateauet mellem de to markante dalstrukturer - den brede dal omkring Donssøerne mod øst og den smalle Vester Nebel Ådal mod vest. Landskabet omkring plateauet er vurderet særligt karakteristisk, men uden for de stedbundne oplevelsesværdier i dalene og uden for de særlige udsigtsmuligheder omkring Donssøerne. Derfor vurderes placeringen af bebyggelse på plateauet at være i overensstemmelse med landskabets karakter. Modsat er landskabet sårbart over for bebyggelse nede i dalene eller på dalsiderne, hvor det i langt højere grad vil påvirke landskabets oplevelsesværdier og dalenes visuelle kvaliteter og udsigter. Derfor udlægges der, i forbindelse med planlægningen, et nyt rammeområde til fritidsformål 0643.G1, med en anvendelse som natur- og friluftsområde, mellem boligområdet (0643.B2) og Vester Nebel Ådal. Rammeområdet skal beskytte dallandskabet ved at fungere som en overgangszone mellem bebyggelse og landskab. Kolding Kommune havde i forbindelse med kommuneplanrevision 2021 vurderet og redegjort for, at det er muligt at indpasse en lav boligbebyggelse i det eksisterende rammeområde 0643.B1 samtidig med, at hensynet til landskabsværdierne i området blev varetaget. Derfor er både kommuneplanens afgrænsning af det eksisterende rammeområde 0643.B1 udlagt til boligformål, og afgrænsningen af bevaringsværdige landskaber bibeholdt med de overlap, der er mellem de to udpegninger i Kommuneplan 2021-2033. Ved oprettelsen af det nye rammeområde 0643.B2, i forbindelse med planlægningen, fastholdes bestemmelserne fra det eksisterende rammeområde 0643.B1 i forhold til lav boligbebyggelse. Derfor vurderer Kolding Kommune, at argumentationen og redegørelsen i forbindelse med kommuneplanrevision 2021 fortsat gør sig gældende.
- **Visuel påvirkning på lokalt plan.** De umiddelbare naboer til planområdet kan forvente en ændring i deres udsigtsforhold, dog ikke ud over, hvad der kan forventes i forbindelse med et almindeligt boligområde. Planlægningen sikrer, at området i bebygget stand fremstår indpasset i landsbyen.

Således forventes disse sandsynlige miljøpåvirkninger af planlægningen at blive håndteret, hvorved de ikke er væsentlige.

Samlet set vurderer Kolding Kommune, at gennemførelse af planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der udarbejdes derfor ikke en miljørapport i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

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.

Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med forslag til kommuneplantillægget.

Ændringer i kommuneplanen

Rammebestemmelser

De specifikke rammebestemmelser før kommuneplantillægget:

Enkeltområde	0643-B1
Navn	VESTER NEBEL SYD
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30/40/40
Max etager	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter
Zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

De specifikke rammebestemmelser efter kommuneplantillægget:

Enkeltområde	0643-B1
Navn	VESTER NEBEL SYD
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30/40/40
Max etager	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter
Zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0643-B2
Navn	VESTER NEBEL SYD
Anvendelse generelt	<i>Boligområde</i>
Anvendelse specifik	<i>Haveboligbebyggelse</i>
Bebyggelsesprocent	<i>30/40</i>
Max etager	<i>2 etager</i>
Max bygningshøjde	<i>8,5 meter</i>
Zonestatus	<i>Landzone</i>
Fremtidig zonestatus	<i>Byzone</i>
Supplerende bestemmelser	<i>Ved udstykning af grunde til fritliggende parcelhuse kan der tillades en grundstørrelse på under 700 m², dog ikke mindre end 500 m², såfremt det sker på grundlag af en fælles samlet bebyggelsesplan for en større del af rammeområdet.</i>

Enkeltområde	0643-G1
Navn	VESTER NEBEL SYD
Anvendelse generelt	<i>Område til fritidsformål</i>
Anvendelse specifik	<i>Natur- og friluftsområde</i>
Bebyggelsesprocent	-
Max etager	-
Max bygningshøjde	-
Zonestatus	<i>Landzone</i>
Fremtidig zonestatus	<i>Landzone</i>
Supplerende bestemmelser	<i>Naturområde med ekstensiv pleje og fauna-passage. Mulighed for etablering af regnvandsbassin med tilhørende anlæg. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</i>

Retningslinjekort

Retningslinjekort - 3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder før kommuneplantillægget:



Retningslinjekort - 3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder efter kommuneplantillægget:



Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Kommuneplantillægget er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 21. november 2023.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 27. november 2023.

Endelig vedtagelse

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 19. marts 2024.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 21. marts 2024.

Om tillæg til kommuneplan

Kommuneplanen fastlægger mål for udviklingen i Kolding kommune, og består af 3 dele:

- Hovedstruktur - 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.

21. marts 2024 - Sagsnr. 24/3189 - Løbenr. 46883/24

Endelig vedtagelse

Byrådet vedtog den 19. marts 2023 følgende planforslag endeligt:

- tillæg 14 til Kommuneplan 2021-2033
- lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde

Fra den 21. marts 2024 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.

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

<https://udvalg.kolding.dk/?request.kriterie.udvalgid=6ff241c0-2961-488e-8608-6aa1b7fa97d7>

Klik på 'Byrådet' og klik på 'Referat 19. marts 2024'

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

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til de fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på jakre@kolding.dk eller 79 79 16 14.

Venlig hilsen

Jakob Revsbeck
Byplanlægger - arkitekt maa

Bilag

Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af tillæg 14 til Kommuneplan 2021-2033 med tilhørende miljøscreening og lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde

Kort beskrivelse af planerne



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet og området for kommuneplantillægget

Byrådet har den 19. marts 2024 vedtaget tillæg 14 til Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde.

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

Planområdet er beliggende umiddelbart syd for Vester Nebel by og omfatter et areal på ca. 14 ha. Området afgrænses mod nord af boligområdet Elkærholmparken og mod øst af Koldingvej. Mod vest grænser området op til Vester Nebel Ådal og mod syd det åbne land.

Kommuneplantillæggets formål er at muliggøre en bedre tilpasning af en kommende byudvikling til de konkrete landskabelige forhold. Det eksisterende udlæg til boligformål tilrettes, og der udlægges et nyt område til natur- og friluftsområde mellem de nye boliger og Vester Nebel Ådal. Herved styrkes de rekreative muligheder i området, og byranden trækkes tilbage og vil få en mindre synlighed i dallandskabet.

Tillægget er uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 27. november 2023.

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål i form af fritliggende parcelhuse;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i landskabet;
- at sikre etablering af fælles fri- og opholdsarealer;
- at sikre adgang til områdets naturværdier;
- at sikre en bevaring af de eksisterende levende hegn;
- at skabe en harmonisk overgang til det åbne land;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at overføre dele af lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanen er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 27. november 2023.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en miljørapport, der beskriver, hvordan realisering af planlægningen forventes at påvirke miljøet. Miljørapportens sammenfattende redegørelse er vedlagt planerne som bilag.

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 13 20.

Retsvirkninger

Med den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre byrådet meddeler dispensation. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. 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 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 den sammenfattende redegørelse,
- 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 den 18. april 2024, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

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:

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