



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet

Forslag

Lokalplan 0421-13-01

**Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13 Industri Syd
- et erhvervsområde**

Offentlig høring 6. januar - 3. marts 2026

Indholdsfortegnelse

Indledning

Beliggenheden af området for lokalplantillægget	
Lokalplantillæggets formål	
Lokalplantillæggets baggrund	

Bestemmelser

§ 1	Lokalplantillæggets formål
§ 2	Område og zonestatus
§ 3	Områdets anvendelse
§ 4	Udstykning
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold
§ 6	Tekniske anlæg
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering
§ 8	Bebyggelsens udformning og fremtræden
§ 9	Ubebyggede arealer
§ 10	Terræn
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
§ 12	Grundejerforening
§ 13	Bevaring
§ 14	Servitutter
§ 15	Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt
§ 16	Retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	8
------------------------------	---

Redegørelse

3	Eksisterende forhold	9
4	Lokalplantillæggets indhold	10
4	Lokalplantillæggets forhold til anden planlægning	12
	Tilladelser fra andre myndigheder	14
5	Arkæologisk vurdering	14
5	Ekspropriation	14

Kortbilag

6	Kortbilag 1: Matrikelkort	16
6	Kortbilag 2: Delområder	17



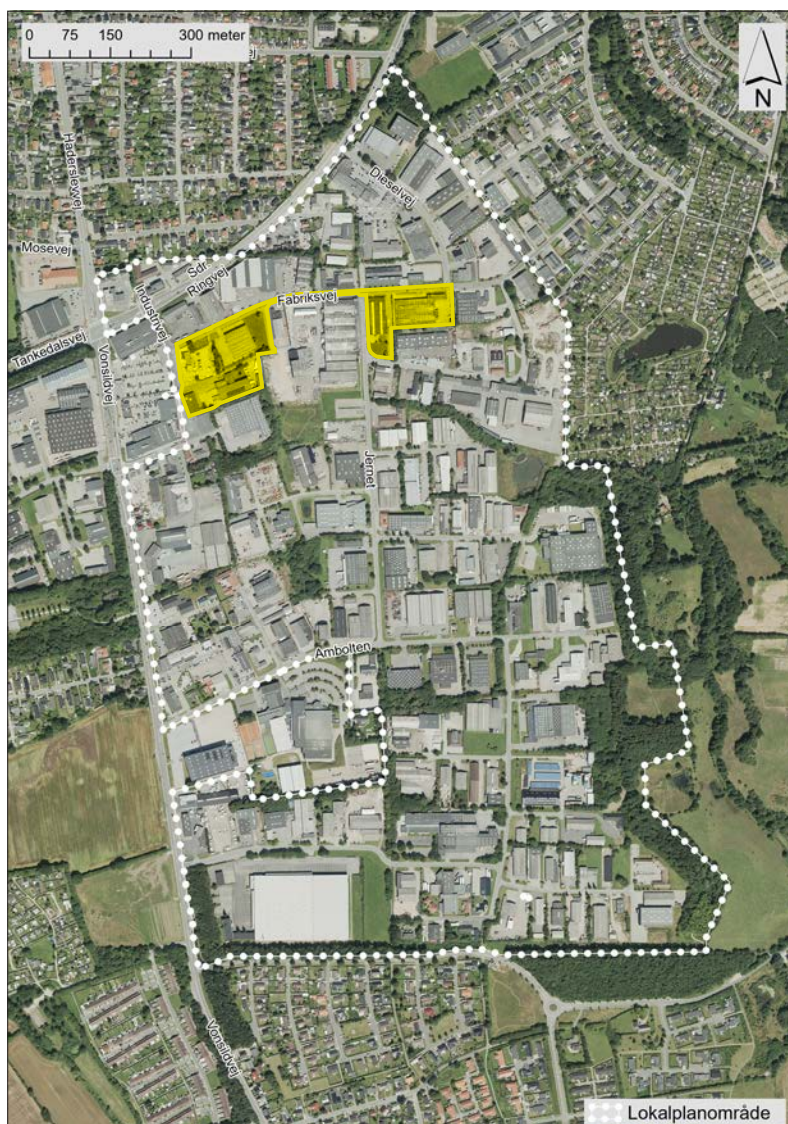
Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Indledning

Beliggenheden af området for lokalplantillægget

Planområdet er beliggende i det sydlige Kolding og er afgrænset af Vonsildvej mod vest og Sdr. Ringvej mod nord. Mod syd afgrænses planområdet af Blåbærvej i Vonsild og mod øst af et grønt område og kolonihaver.

Planområdet er beliggende i tæt bymæssig bebyggelse med blandede anvendelser som erhverv og industri, detailhandel, skole, idrætsområde og boliger.



Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning. Området hvor lokalplantillægget ændrer og tilføjer få bestemmelser er markeret med gul farve.

Lokalplantillæggets formål

Lokalplantillægget har til formål at muliggøre handel med pladskrævende varegrupper inden for en afgrænset del af den gældende lokalplans område.

Lokalplantillæggets baggrund

Inden for planområdet for den gældende Lokalplan 0421-13 er der i dag en stenhugger virksomhed, der ønsker at supplere sin forretning med salg til private af sand, sten og grus mv. Denne type salg er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplans bestemmelser.

For at virksomhedsønsket kan imødekommes er det derfor nødvendigt at tilvejebringe et nyt plangrundlag, der muliggør en anvendelse til salg af pladskrævende varegrupper, som salg af de pågældende varer er kategoriseret.

På baggrund af dialog med virksomheder i området og analyse af områdets karakter og udvikling er det vurderet, at områdets handelsstruktur, siden vedtagelsen af Lokalplan 0421-13 i 2007, har ændret sig som følge af nye indkøbsmønstre og kundetyper. Denne udvikling har medført behov for at udvide mulighederne for handel med pladskrævende varer i området. Udvidelsen vurderes at kunne indpasses i det eksisterende bymiljø, idet de gældende bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og friarealer fortsat fastholdes.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2.

Om lokalplantillæg

Det er muligt at supplere eller ændre bestemmelser i en gældende lokalplan ved at tilvejebringe en lokalplan, der alene indeholder de bestemmelser, som den gældende lokalplan ønskes ændret eller suppleret med. En sådan supplerende lokalplan kaldes et lokalplantillæg.

§ 1 Lokalplantillæggets formål

§ 1.1

Lokalplantillæggets formål er:

- at udlægge supplerende arealer, hvor en anvendelse til pladskrævende varegrupper er mulig.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende ejendomme:

Kolding Markjorder 1.Afd.: Matr. nr.: 3a, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3ah, 3an, 3aq, 3d, 3h, 3i, 3k, 3l, 3m, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 3aa og del af 21el samt del af vejlitra 7000aq, 7000aø og 7000bp;

Kolding Markjorder 3.Afd.: Matr. nr.: 151, 154, 155, 219, 128f, 128g, 128h, 128i, 128l, 128m, 128n, 128p, 128r, 128z, 129c, 129d, 152a, 152b, 153a, 153b, 153c og del af 128k samt vejlitra 7000af og 7000aq samt del af vejlitra 7000ap og 7000y;

Vonsild By, Vonsild: Matr. nr.: 12ab, 12hq, 12hr, 12hs, 12ht, 12hu, 12hx, 12hy, 12hz, 12hæ, 12hø, 12ia, 12ib, 12id, 12ie, 12if, 12ii, 12ik, 12il, 12im, 12in, 12ip, 12iq, 12ir, 12it, 12iu, 12iv, 12ix, 12iz, 12iæ, 12iø, 12ka, 12kc, 12kd, 12ke, 12kf, 12kg, 12kh, 12ki, 12kk, 12km, 12kn, 12s, 14d, 14i, 14k, 14l, 14n, 14o, 14u, 14x, 14y, 14æ, 28ab, 28ae, 28af, 28ag, 28ah, 28ai, 28al, 28am, 28ao, 28ap, 28as, 28aø, 28ba, 28bb, 28g, 28h, 28k, 28l, 28m, 28n, 28s, 28u, 28v, 28x, 28y, 28æ, 28aa, 58a, 58f, 58l, 58m, 58p, 58q, 58r, 58s, 58t, 58u, 58v, 58x, 7ar, 7as, 7at, 7au, 7av, 7ax, 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bb, 7bc, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bi, 7bm, 7bn, 7bo, 7bs, 7bt, 7h, 7k, 9y, 9aa samt del af 12a, del af 12kb, del af 12q, del af 28ad, del af 28o og del af 58d samt vejlitra 7000y og del af vejlitra 7000a og 7000t

samt alle parceller, der efter den 05.01.2026 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

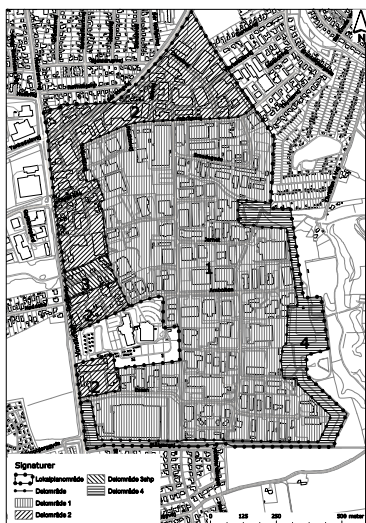
§ 2.2

Lokalplantillæggets område er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 2.3

I Lokalplan 0421-13, vedtaget den 27. august 2007, foretages følgende ændringer:

Kortbilag 2 udgår og erstattes med et nyt kortbilag, vist som "Kortbilag 2: Delområder" i nærværende lokalplantillæg.



Kortbilag 2 fra den gældende Lokalplan 0421-13, der med nærværende lokalplantillæg ersattes af et nyt kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

Ingen yderligere bestemmelser om områdets anvendelse.

§ 4 Udstykning

Ingen yderligere bestemmelser om udstykning.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Ingen yderligere bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold.

§ 6 Tekniske anlæg

Ingen yderligere bestemmelser om tekniske anlæg.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Ingen yderligere bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Ingen yderligere bestemmelser om bebyggelsens udformning og fremtræden.

§ 9 Ubebyggede arealer

Ingen yderligere bestemmelser om ubebyggede arealer.

§ 10 Terræn

Ingen yderligere bestemmelser om terræn.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ingen yderligere bestemmelser om forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 12 Grundejerforening

Ingen yderligere bestemmelser om grundejerforening.

§ 13 Bevaring

Ingen yderligere bestemmelser om bevaring.

§ 14 Servitutter

Ingen yderligere bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Ingen yderligere bestemmelser om ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt.

Lokalplan 0421-13 gælder fortsat

Hvor der i lokalplantillægget står

Ingen yderligere bestemmelser,

henledes opmærksomheden på, at Lokalplan 0421-13 kan indeholde bestemmelser, der i forvejen regulerer de relevante forhold.

§ 16 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af forslaget til lokalplantillæg

I perioden fra forslaget til lokalplantillæg offentliggøres, og indtil det af byrådet endeligt vedtagne lokalplantillæg er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af forslaget til lokalplantillæg, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplantillæggets midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af forslaget til lokalplantillæg.

Lokalplantillæggets endelige retsvirkninger

§ 16.1

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplantillægget må der ifølge § 18 i planloven ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplantillæggets bestemmelser.

§ 16.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplantillægget medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.

§ 16.3

Kolding Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplantillægget, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

§ 16.4

Privatretlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplantillæggets bestemmelser, jf. planlovens § 18.

§ 16.5

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplantillæggets formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplantillægget.

§ 16.6

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Kolding Byråd har givet samtykke hertil, jf. planlovens § 42. Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet kræver udarbejdelse af en lokalplan, jf. planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. planlovens § 44.

§ 16.7

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplantillægget.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 16. december 2025.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 6. januar 2026.

Redegørelse

Redegørelsen har til formål at uddybe og forklare lokalplanens bestemmelser samt at redegøre for en række eksisterende forhold. Redegørelsen er ikke direkte bindende for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet, men indgår som en central del i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling. Her vil redegørelsens beskrivelser underbygge fortolkningen af lokalplanen og dens hensigter.

Eksisterende forhold

Områdets beliggenhed og zonestatus

Planområdet er beliggende i byzone i den sydlige del af Kolding, der grænser op til bydelen Vonsild. Mod nord afgrænses området af Sdr. Ringvej, mod syd af Blåbærvej og mod øst af kolonihaver og Dalby Møllebæk og mod vest af Vonsildvej.

Området udgør ca. 115 ha og er beliggende i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Området er et fuldt udbygget erhvervsområde med mange forskellige typer af anvendelse, der spænder over for eksempel håndværksvirksomheder, autoværksted og engroshandel til tung produktions- og forarbejdningsindustri foruden detailhandel med pladskrævende varer.

De specifikke ejendomme, som nærværende tillæg til den gældende lokalplan omhandler, anvendes, på tidspunktet for lokalplantillæggets udarbejdelse, til blandt andet stenhuggeri, engroshandel, låseservice, autopolstring m.m.

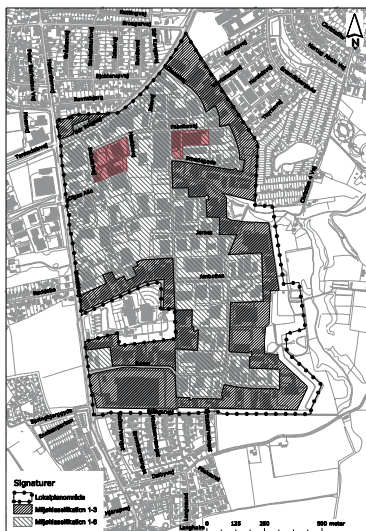
Trafikale forhold

De ejendomme, som berøres direkte af tillægget til den gældende lokalplan, har vejadgang fra Industrivej og Fabriksvej, der er dobbeltrettede kommunale veje med fortov i den ene eller begge sider. Herfra er der kort forbindelse til omfartsvejen Sdr. Ringvej og hovedindfaldsvejene Vonsildvej og Tankedalsvej.

Særlige eksisterende miljøforhold

Planområdet er udlagt til anvendelse til virksomheder i henholdsvis miljøklasse 1-3 og 1-6, som det fremgår af kortbilag 3 i den gældende Lokalplan 0421-13, vedtaget den 27. august 2007.

De ejendomme, der berøres direkte af nærværende Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13, er alle beliggende inden for det område, hvor der tillades nye virksomheder i miljøklasse 1-6, som det kan ses på en gengivelse af kortbilag 3 i denne sides margin, hvor de ejendomme, der berøres af nærværende tillæg til lokalplanen, er markeret med rød farve.



Gengivelse af kortbilag 3 i Lokalplan 0421-13, der viser de tilladte miljøklasser for ny virksomhed inden for planområdet. De ejendomme, der berøres direkte af nærværende Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13, er markeret med rød farve og er beliggende inden for den del af lokalplanområdet, hvor der tillades ny virksomhed i miljøklasse 1-6.

Omgivelser til området for lokalplantillægget

Planområdet er omgivet af parcelhusområder, andre mindre erhvervsområder, et butiksområde med dagligvarebutik og udvalgswarebutikker, idrætsområde, skole, kolonihaver og mod øst et grønt område omkring Dalby Møllebæk.

Trafikalt er området beliggende nær hovedindfaldsvejene til Kolding, Vonsildvej fra syd og Tankedalsvej fra vest og er desuden beliggende med direkte vejforbindelse til Sdr. Ringvej, der udgør en del af Koldings bymæssige ringvejssystem.

Lokalplantillæggets indhold

Anvendelse

Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13 udvider den geografiske udbredelse af delområde 2, så flere ejendomme inden for planområdet får mulighed for at drive virksomhed med handel af pladskrævende varegrupper. De øvrige bestemmelser vedrørende anvendelse i Lokalplan 0421-13 forbliver uændret.

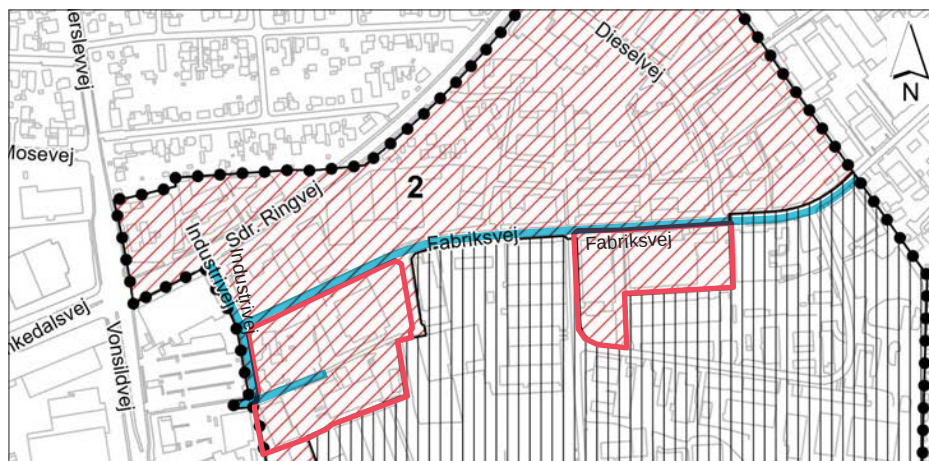
Detailhandel

Nærværende Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13 udlægger arealer til detailhandel med pladskrævende varegrupper som en udvidelse af et område, der i forvejen er udlagt til denne form for detailhandel.

På baggrund af forvaltningens nærmere analyse af områdets karakter og udvikling samt dialog med virksomheder i området, vurderes det, at forholdene for områdets virksomheder med tiden har udviklet sig, så der nu er en anden handelsstruktur bl.a. som følge af nye indkøbsmønstre og kundetyper, siden den gældende Lokalplan 0421-13 blev vedtaget i 2007 og at denne udvikling medfører behov for en udvidelse af området for handel med pladskrævende varegrupper.

Det vurderes, at en udvidelse af mulighederne for handel med pladskrævende varer vil kunne indpasses i det eksisterende bymiljø i forhold til bebyggelsestype og friarealer, da tillægget til lokalplanen ikke ændrer de allerede gældende bestemmelser for omfang, placering og udformning af bebyggelse inden for planområdet.

Det vurderes desuden, at de trafikale konsekvenser vil være ubetydelige i forhold til, at de veje, der vil betjene de ejendomme, hvor der muliggøres handel med pladskrævende varer, i forvejen betjener samme type af virksomheder på modsatte side af vejen. Det drejer sig om Fabriksvej og Industrivej, hvor muligheden for handel med pladskrævende varer allerede er til stede henholdsvis nord for Fabriksvej og vest og syd for Industrivej, som det kan ses på nedenstående kortudsnit af lokalplantillæggets Kortbilag 2, hvor udvidelsen af området med pladskrævende varegrupper er markeret med rødt omrids og vejbetjeningen er markeret med blå streg.



Udsnit af kortbilag 2 i nærværende Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13 med angivelse af vejbetjeningen af det eksisterende og det udvidede område for detailhandel med pladskrævende varegrupper. Eksisterende område med mulighed for handel med pladskrævende varegrupper er beliggende nord for Fabriksvej og syd for Industrivej (vejforløbet er vist med blå). Det udvidede område er markeret med rødt omrids.

- Lokalplanområde
- Delområde 1
- Delområde 2
- Delområde 3
- Delområde 4
- Udvidelse af område med mulighed for handel med pladskrævende varegrupper.
- Vejbetjening af detailhandel med pladskrævende varegrupper (Fabriksvej og Industrivej).

Veje, stier og parkering

Lokalplantillægget ændrer ikke bestemmelser om veje, stier og parkering i den gældende Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde.

Natur og miljø

Miljøvurdering

Lokalplantillægget 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 lokalplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplantillæg.

Støj og vibrationer

I følge planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Med nærværende Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13 udlægges ikke arealer til støjfølsom anvendelse.

Støv, lugt og anden luftforurening

Ifølge planlovens §15 b må en lokalplan kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til miljøfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Med nærværende Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13 udlægges ikke arealer til miljøfølsom anvendelse.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening, skal arbejdet standses i følge jordforureningsloven og forureningen anmeldes til Kolding Kommune.

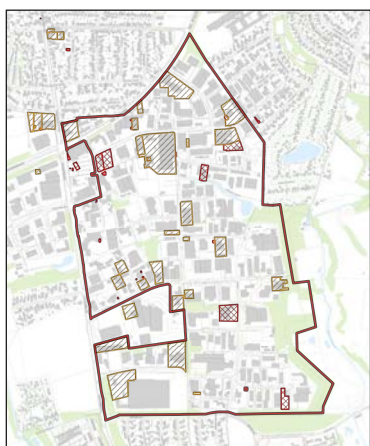
Enhver, der flytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver, der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

Nedenstående kortbilag viser de konstaterede og mulige forureninger, der i øjeblikket er kortlagt inden for planområdet .

Et areal er kortlagt på vidensniveau V1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til en jordforurening på arealet.

Et areal er kortlagt på vidensniveau V2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Kortudsnit, der viser de konstaterede og mulige forureninger inden for planområdet. Planområdet er angivet med rød kontur.



Signaturforklaring

Jordforurening

-  Forurening V1
-  Forurening V2

International naturbeskyttelse

På baggrund af habitatdirektivet har Kolding Kommune foretaget en vurdering af, om lokalplantillægget kan medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper inden for internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder og fuglebeskyttelsesområder) samt dyre- og plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV (de såkaldte bilag IV-arter).

Nærmeste Natura 2000-område er "Svanemosen", som ligger 4 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplantillægget ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter indenfor planområdet. Det er dog sandsynligt at der yngler, raster og fouragere flagermus langs med Seest Mølleå og på det grønne område, der er udlagt som delområde 4 i den gældende Lokalplan 0421-13, vedtaget den 27. august 2007.

Det grønne område ligger dog ud til et naturområde øst for lokalplanområdets afgrænsning og det fremgår i øvrigt af formålet med den gældende Lokalplan 0421-13, at beplantningen i det grønne område i delområde 4 skal bevares. Indholdet af nærværende lokalplantillæg ændrer desuden ikke på forhold med betydning for det grønne område. 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.

Lokalplantillæggets forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde. Denne lokalplan bibeholdes og er fortsat gældende sammen med nærværende lokalplantillæg.

Lokalplantillæggets forhold til kommuneplanen

Lokalplantillægget er ikke i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2025-2036 i forhold til anvendelsen i rammeområde 0421-E2.

For at bringe lokalplantillægget i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2025-2036 er der udarbejdet Tillæg 12 til Kolding Kommuneplan 2025-2036.

Kommuneplantillægget udvider den geografiske afgrænsning af rammeområde 0421-E1 og justerer kommuneplanens udpegninger i forbindelse med retningslinjer om pladskrævende varegrupper.

Retningslinjer

Lokalplanområdet i sin helhed er omfattet af en række retningslinjer, som angivet i listeform herunder. I det følgende redegøres dog kun for forholdet til de retningslinjer, der er relevante for indholdet af nærværende Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13, da den gældende Lokalplan 0421-13 er uændret på alle andre punkter.

- 2.2.3 Retningslinje for risikovirkomheder
- 2.3.5 Retningslinje for områder til butikker med pladskrævende varegrupper
- 3.4.2 Retningslinje for naturområder, herunder de særligt værdifulde
- 3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder
- 3.5.1 Retningslinje for bevaringsværdige landskaber
- 3.5.2 Retningslinje for større sammenhængende landskaber
- 3.5.4 Retningslinje for kystnærhedszone
- 7.1.2 Retningslinje for oversvømmelse og erosion

2.3.5 Retningslinje for områder til butikker med pladskrævende varegrupper

Området for lokalplantillægget er omfattet af retningslinjen for områder til butikker med pladskrævende varegrupper. Med et tillæg til kommuneplanen, der udarbejdes parallelt med

Kommuneplanen

Kommuneplan 2021-2033 er den samlede plan for hele kommunens fysiske udvikling i en periode på 12 år. Den er udarbejdet med baggrund i planloven og skal revideres hvert 4. år. Kommuneplanen består dels af en hovedstruktur dels af rammer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur

Kolding Kommuneplan 2021-2033 har en fælles hovedstruktur for Trekantområdets 7 kommuner og en lokal hovedstruktur for Kolding kommune alene. I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen i byerne og det åbne land. Herudover fastlægges retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen som helhed. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser eller refererer til specifikke geografiske udpegninger af interesseområder, der skal varetages af kommunens administration.

Rammer for lokalplanlægning

I rammerne for lokalplanlægning fastlægges bestemmelser for udviklingen af de enkelte områder. Kommuneplanens rammebestemmelser har betydning for kommunens kompetence til at lave lokalplaner. Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, men kan godt være strammere end kommuneplanens rammebestemmelser, f.eks. gennem fastsættelse af lavere bebyggelsesprocenter.

nærværende lokalplantillæg, udvides den geografiske afgrænsning af retningslinjen, så lokalplantillægget vil være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Områder til butikker med pladskrævende varegrupper placeres generelt uden for bymidter og bydelscentre, hvor der er mulighed for tilkobling til det overordnede vejnet og desuden offentlig transport. Begge dele er gældende for arealet, der med nærværende lokalplantillæg udlægges til denne type anvendelse i direkte forlængelse af arealudpegningen for den gældende retningslinje. Området for pladskrævende varegrupper ved Mosevej/Sdr. Ringvej har således direkte forbindelse til de overordnede veje Sdr. Ringvej og Vonsildvej, hvor der ligeledes er busforbindelser.

Den samlede arealramme for pladskrævende varegrupper i Mosevej/Sdr. Ringvej er i kommuneplanen angivet som 10.000 m². I dag er der udnyttet 3.500 m² og dermed er der en udbygningsramme på 6.500 m².

Den maksimale størrelse for butikker i området er 5.000 m².

Sektorplaner

Renovation

Der skal i området for lokalplantillægget sikres det fornødne areal til opbevaring og håndtering af erhvervsaffald. Opbevaring og håndtering af erhvervsaffald skal ske i overensstemmelse med gældende affaldsbekendtgørelse samt Kolding Kommunes regulativer og retningslinjer.

Varme

Området for lokalplantillægget kan i henhold til forsyningsselskabet forsynes med fjernvarme.

Spildevand

Området for lokalplantillægget forsynes med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning i henhold til kommunens spildevandsplan. Området er separatkloakeret.

Drikkevandsinteresser

En del af området for lokalplantillægget ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og som tillige er nitratfølsomt indvindingsområde. Dele af den øvrige del af lokalplanområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser (OD).

Hensynet til grundvandet prioriteres specielt højt i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker. Det betyder, at planlægning af aktiviteter, der kan forurene grundvandet, så vidt muligt undgås i disse områder. Tilsyn, overvågning og afværge prioriteres her tilsvarende højt.

Bebyggelse i OSD og indvindingsoplande kan opføres på særlige vilkår, der tilgodeser grundvandsinteresserne.

Realisering af lokalplantillægget vil ikke ændre de allerede gældende betingelser for etablering af bebyggelse, parkering eller lignende, som er fastslået i den gældende Lokalplan 0421-13.

Statslige interesser

Vandplanlægning

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

Tag- og overfladevand fra området forsinkes og renses via regnvandsbassiner, inden det udledes til Dalby Møllebæk. Kommunen har på den baggrund vurderet, at realisering af planlægningen ikke vil medføre en forringelse af tilstanden i Dalby Møllebæk eller hindre fremtidig målopfyldelse i vandløbet.

Kystnære dele af byzonen

Nærværende Tillæg 1 til den gældende Lokalplan 0421-13 ændrer ikke de allerede gældende bebyggelsesmuligheder, hvorfor der ikke redegøres nærmere for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Risikovirkksomheder

Inden for det gældende lokalplanområde er en risikovirksomhed ved Essen beliggende og relevante myndigheder er derfor hørt. Da planlægningen kun vedrører anvendelsesændringer i et konkret område, der er beliggende uden for planlægningszonen på 500 meter for risikovirksomheden og da konsekvenszonen for den pågældende virksomhed desuden er mindre end planlægningszonen, havde de berørte myndigheder ingen bemærkninger til planlægningen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

Alle konkrete projekter omfattet af krav om miljøvurdering skal have en tilladelse efter miljøvurderingsloven baseret på den gennemførte miljøvurderingsproces.

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplan-tillæggets område. Museet vurderer, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig. Museets oprindelige vurdering fra 2007 fastholdes dog for nybyggeri mv. som beskrevet i vedtagne Lokalplan 0421-13.

Ekspropriation

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

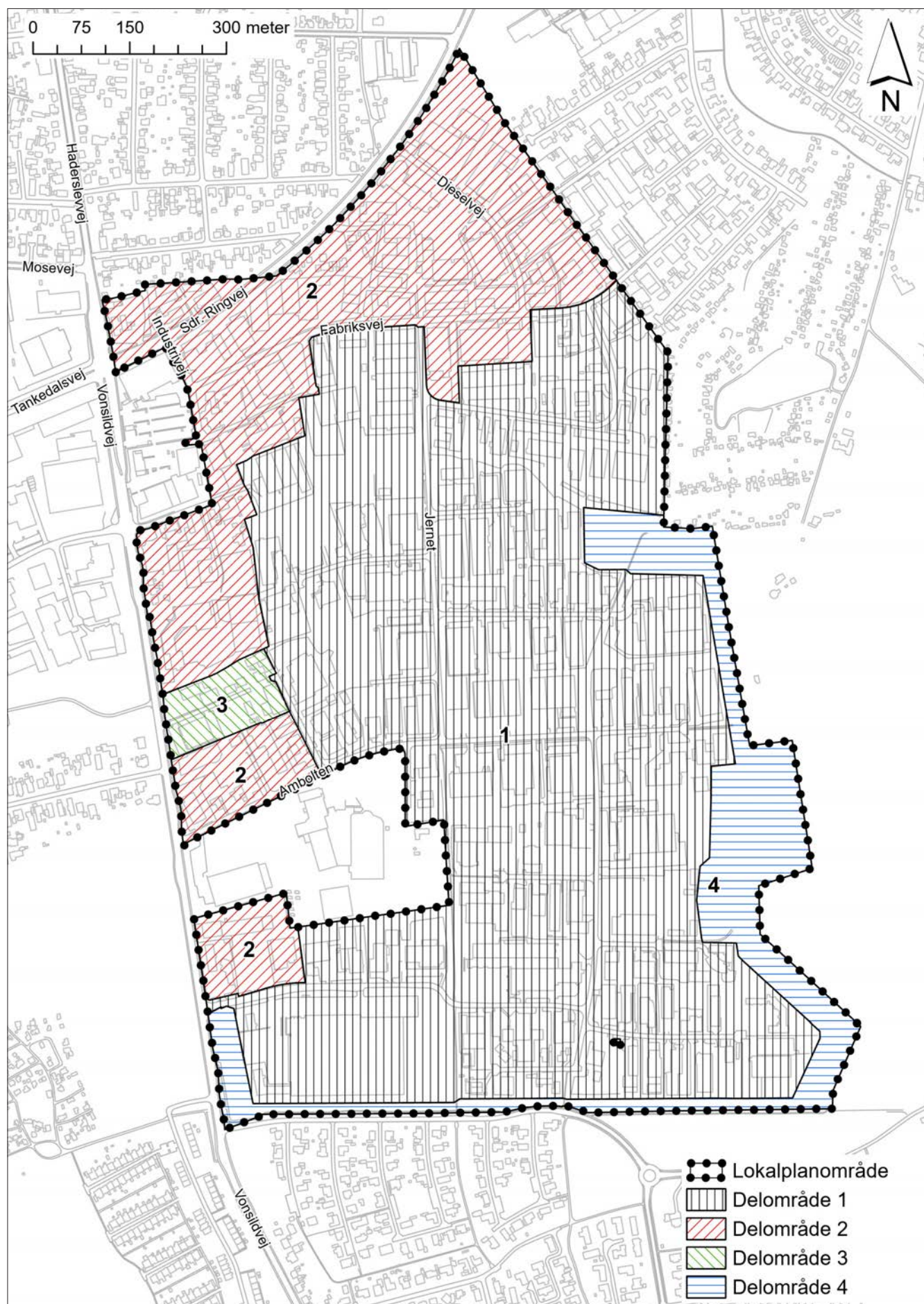
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af endelige lokalplan.

Kortbilag

Kortbilag 2: Delområder



Om lokalplaner

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udføres inden for et bestemt område. Lokalplanen er bygget op med følgende indhold:

- Indledningen, der beskriver lokalplanområdets afgrænsning samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.
- Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.
- Redegørelsen, der i mere udførlig tekst og illustrationer forklarer og begrundes lokalplanens bestemmelser og beskriver planens forudsætninger.
- Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i byrådet.
- Matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse. Lokalplankort vil ofte være flere kortbilag.
- Eventuel illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er kun juridisk bindende i det omfang, bestemmelserne henviser til den.

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommunalplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man f.eks. ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område, for eksempel om:

- områdets anvendelse
- udstykning
- vej-, sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger og beplantning
- etablering af fællesanlæg

6. januar 2026 - Sagsnr. 25/14536 - Løbenr. 186729/25

Offentlig høring

Byrådet vedtog den 16. december 2025 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- Tillæg 12 til Kommuneplan 2025-2036
- Lokalplan 0421-13-01 Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde

Høringsperioden er 8 uger fra den 6. januar 2026 til den 3. marts 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 16. december 2025 www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/

Vi forventer, at planforslagene med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Byrådet den 28. april 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 riksc@kolding.dk eller 79 79 60 98.

—

Venlig hilsen

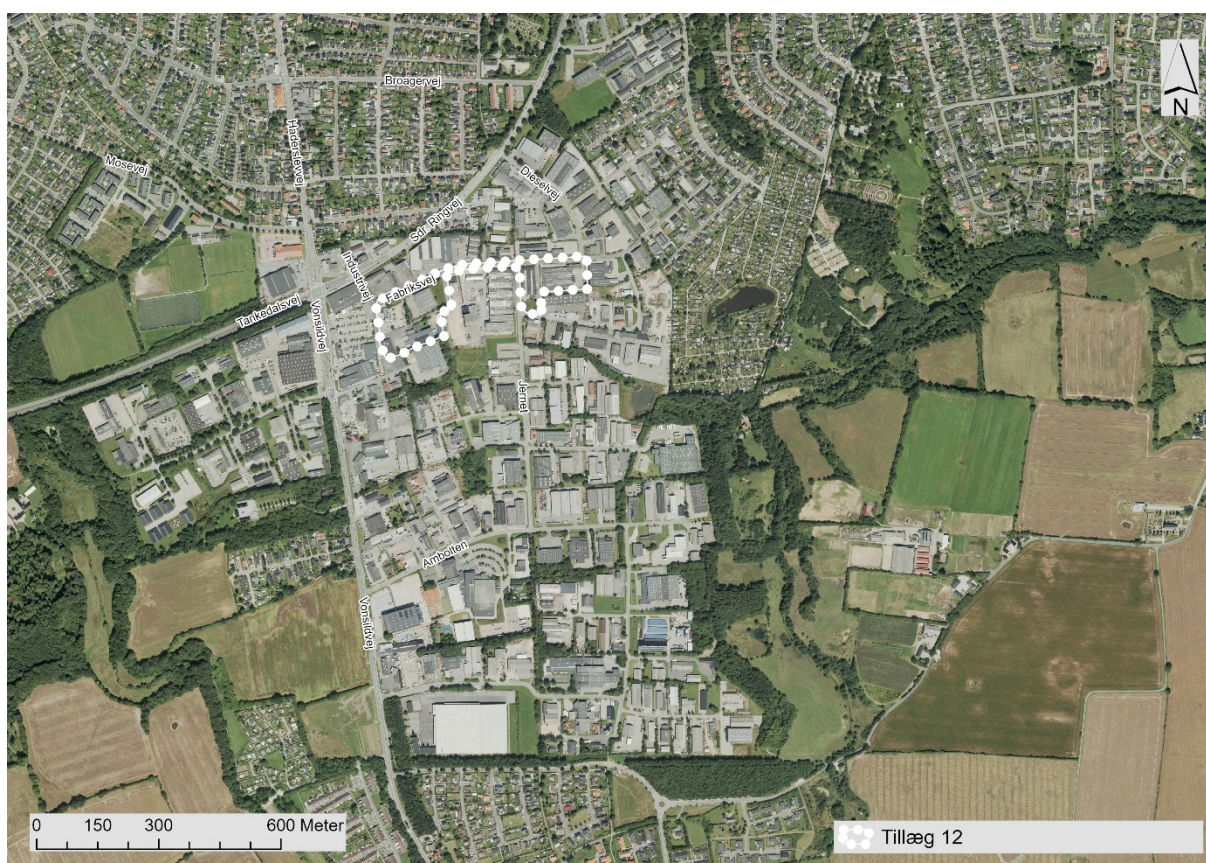
Rikke Marie Schumann
Arkitekt

—
By- og Fællesforvaltningen
Plan
Nytorv 11
6000 Kolding

Rikke Marie Schumann
79 79 60 98
riksc@kolding.dk

Offentlig høring af forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 0421-13-01 Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde

Kort beskrivelse af planforslagene



Luftfoto med afgrænsningen af området for kommuneplantillægget.



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Byrådet har den 16. december 2025 vedtaget at sende forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 0421-13-01 Tillæg 1 til Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde i offentlig høring. Offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33. Planområdet ligger i den sydlige del af Kolding og er afgrænset af Vonsildvej mod vest og Sdr. Ringvej mod nord. Mod syd afgrænses planområdet af Blåbærvej i Vonsild og mod øst af et grønt område og kolonihaver.

Kommuneplantillæggets formål er at udvide muligheden for handel med pladskrævende varegrupper inden for et bestående erhvervsområde.

Lokalplantillæggets formål er:

- at udlægge supplerende arealer, hvor en anvendelse til pladskrævende varegrupper er mulig.

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 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde fortsat være gældende i det omfang, det ikke ændres gennem tillægget.

Du kan se den hidtil gældende Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde ved at følge dette link:

[Lokalplan 0421-13 Industri Syd - et erhvervsområde](#)

Høringsperiode

Planforslagene er fremlagt i 8 uger i perioden fra den 6. januar 2026 til den 3. marts 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. marts 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 6. januar 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 planforslagene 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 3. februar 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.