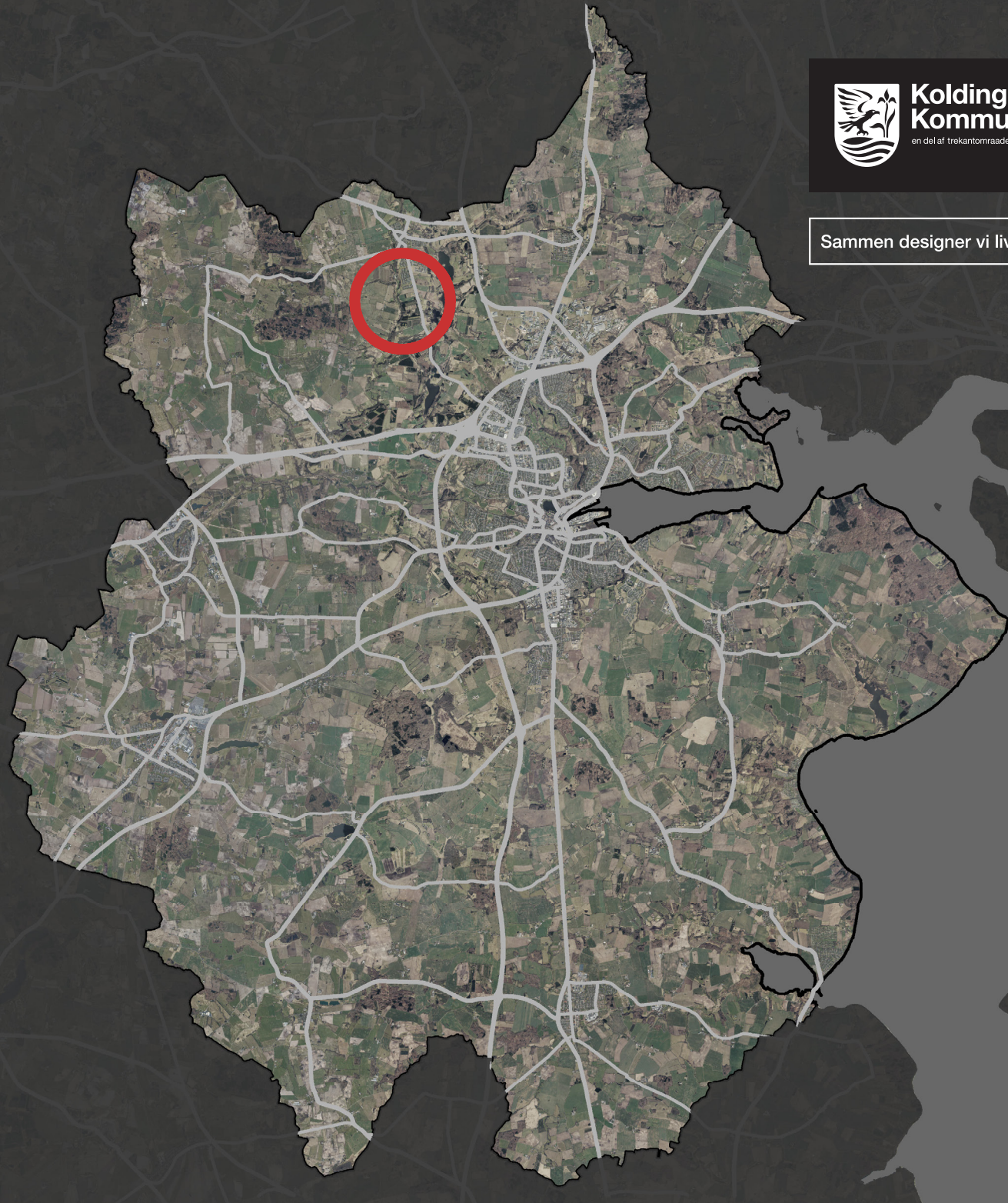




**Kolding  
Kommune**  
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Forslag

# **Kommuneplantillæg 14 til Kommuneplan 2021-2033**

Offentlig høring 27. november 2023 - 22. januar 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
------------------------------	----



# 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 (fritliggende parcelhuse) skal udstykkes med en størrelse på mindst 700 m<sup>2</sup>. I den konkrete sag vurderes det, at der ved etablering af grunde til åben-lav boligbebyggelse godt kan tillades en grundstørrelse på under 700 m<sup>2</sup>, dog ikke mindre end 500 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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

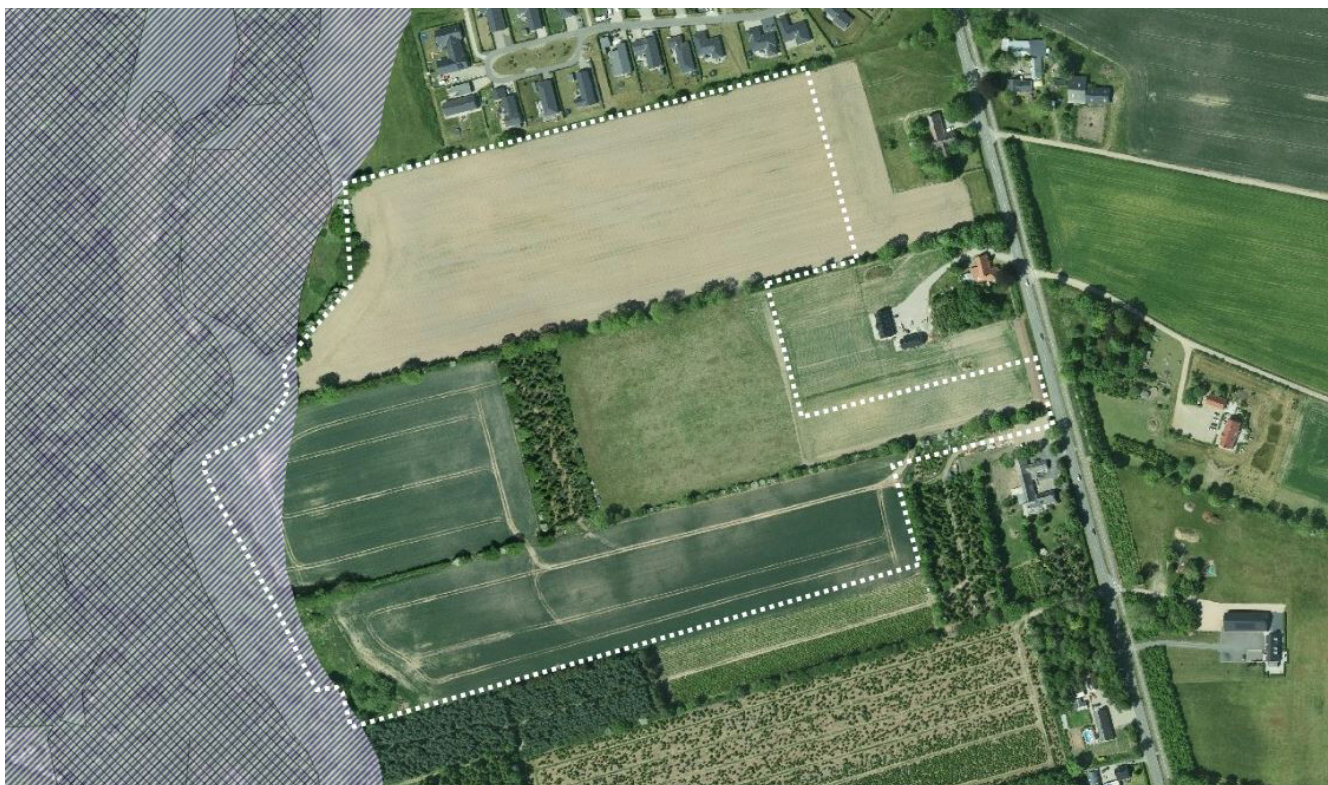
Den vestlige og skrånende del af det nye rammeområde 0643.G1 er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af Retningslinje 3.4.2 "Retningslinjer for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder".

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:

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

### De specifikke rammebestemmelser efter kommuneplantillægget:

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



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

<b>Enkeltområde</b>	<b>0643-G1</b>
<b>Navn</b>	<b>VESTER NEBEL SYD</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	<i>Område til fritidsformål</i>
<b>Anvendelse specifik</b>	<i>Natur- og friluftsområde</i>
<b>Bebyggelsesprocent</b>	-
<b>Max etager</b>	-
<b>Max bygningshøjde</b>	-
<b>Zonestatus</b>	<i>Landzone</i>
<b>Fremtidig zonestatus</b>	<i>Landzone</i>
<b>Supplerende bestemmelser</b>	<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>



## Rammekort

Rammekort før kommuneplantillægget:



Rammekort efter kommuneplantillægget:





## 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.





# 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.

27. november 2023 - Sagsnr. 22/29339 - Løbenr. 216276/23

## Offentlig høring

Byrådet vedtog den 21. november 2023 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

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

Høringsperioden er 8 uger fra den 27. november 2023 til den 22. januar 2024.

Planforslagene med tilhørende miljøscreening og miljørapport kan ses på [www.kolding.dk/plansager](http://www.kolding.dk/plansager) (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Udviklingsforvaltningen, 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 i Byrådet ved at følge dette link:

Referat 21. november 2023 [www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/](http://www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/)

Vi forventer, at planforslagene med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Byrådet den 19. marts 2024

Dette brev og offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 32.

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 [jakre@kolding.dk](mailto:jakre@kolding.dk) eller 79 79 16 14

Venlig hilsen

Jakob Revsbeck

Byplanlægger – arkitekt maa

Bilag Annonce om offentlig høring



# Offentlig høring af forslag til tillæg 14 til Kommuneplan 2021-2033 med tilhørende miljøscreening og lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde med tilhørende miljørapport

## Kort beskrivelse af planforslagene



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet og området for kommuneplantillæg.

Byrådet har den 21. november 2023 vedtaget at fremlægge forslag til tillæg 14 til Kommuneplan 2021-2033 og forslag til lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde. Offentliggørelse af planforslagene samt miljøscreeningen og miljørapporten sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 32.

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.

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.

Planforslagene samt miljøscreeningen og miljørapporten kan ses på [www.kolding.dk/plansager](http://www.kolding.dk/plansager) (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Planafdelingen kan kontaktes på telefon 79 79 13 20.

### **Høringsperiode**

Planforslagene med tilhørende miljøscreening og miljørapport er fremlagt i 8 uger i perioden fra den 27. november 2023 til den 22. januar 2024. 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 Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller via kommunens høringsportal [www.kolding.dk/plansager](http://www.kolding.dk/plansager) (klik på "Kommune- og lokalplaner"), så vi har det senest den 22. januar 2024. 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 27. november 2023, 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 ministeren med ansvar for planloven 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 kommuneplantillæggets indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at kommuneplantillægget ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport for dette planforslag, da de sandsynlige og væsentlige

miljøpåvirkninger knytter sig til realisering af lokalplanens bestemmelser. Miljøscreeningen med screeningsafgørelsen af forslaget til kommuneplantillæg 14 er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Som et grundlag for beslutningen om at fremlægge lokalplanen og senere meddele tilladelse til projektet er der udarbejdet en miljørapport for forslaget til lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde. Miljørapporten beskriver, hvordan lokalplanens realisering forventes at påvirke miljøet. Følgende emne er beskrevet i miljørapporten: Biologisk mangfoldighed i forhold til påvirkning af bilag IV-arten flagermus. Miljørapporten er offentliggjort sammen med forslaget til lokalplan.

## **Klagevejledning vedrørende klager til klagenævn**

### **Hvad kan der klages over?**

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planforslagene 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 miljørapportens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Desuden kan du klage over afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af forslaget til kommuneplantillæg 14.

### **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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'.

I særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Det er klagenævnet, der afgør, om en borger kan fritages. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg. Hvis du er fritaget for at bruge Digital Post, bedes du oplyse dette i din anmodning.

Hvis du ansøger klagenævnet om at blive fritaget for brug af Klageportalen, bedes du også give kommunen besked, så vi ved, at der er en klage på vej. Du kan orientere os via mail på [plan@kolding.dk](mailto:plan@kolding.dk), på telefon 7979 1320 eller ved at sende et brev til Planafdelingen, By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

### **Hvad er klagefristen?**

Klagefristen 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](http://www.naevneneshus.dk).

**Søgsmålsfrist:**

Ønsker du at afprøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen.