



Kommuneplantillæg 31 til Kommuneplan 2021-2033

Vedtaget den 26. september 2023

Indholdsfortegnelse

Indledning

Områdets beliggenhed	3
Kommuneplantillæggets baggrund og formål	3
Kommuneplantillæggets indhold	4
Grundvandsinteresser	4
International naturbeskyttelse	5
Miljøvurdering	5

Ændringer i kommuneplanen

Hovedstruktur	6
Rammebestemmelser	7
Rammekort	8

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	9
------------------------------	---

Indledning

Områdets beliggenhed

Dette tillæg omfatter eksisterende rasteplads mellem Hovedvejen og Viuf Kro, ved Viuf, samt matr. nr. 13l, 13o og en del af matr. nr. 13m Viuf By, Viuf. Rastepladsen ligger i landzone, og umiddelbart øst for rammeområde 0631-BE1 i område Viuf. Del af matr. nr. 13l, 13o og del af 13 m Viuf ligger i byzone.

Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Baggrunden for kommuneplantillægget er et ønske om at etablere en ny dagligvarebutik med parkerings- og manøvrearealer, samt el-ladepladser for elbiler, og showroom, på området beliggende Storgaden 108-110, samt på den kommunale hidtidige rasteplads langs Hovedvejen, og del af matr. nr. 13m Viuf By, Viuf.

Luftfoto med afgrænsning af området omfattet af kommuneplantillægget.



Derudover vil bevaringsværdig bygning blive udtaget af listen over bevaringsværdige bygninger.

Formålet er at muliggøre erhverv i området, dagligvarebutik med tilhørende trafik- og parkeringsareal, samt el-ladepladser med tilhørende showroom.

Kommuneplantillægget udarbejdes sideløbende med udarbejdelse af en ny lokalplan gældende for samme området.

Kommuneplantillæggets indhold

Med tillægget gives der mulighed for at tilføje et areal til et eksisterende kommuneplanlagt rammeområde, som idag ligger uden for et kommuneplanlagt rammeområde.

Kommuneplantillægget skal derudover udtage en bygning fra kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger, samt reducere krav til opholdsarealer.

Område afgrænsning

Den østlige del af rammeområde 0631.BE1 udvides dels mod øst, på området som hidtil har været rasteplads langs med Hovedvejen, samt mod syd på del af matr. nr. 13 m Viuf By. Viuf. Kommuneplanens rammeområde 0631.BE1 vil dermed blive udvidet på arealer som hidtil ikke har været rammelagt i kommuneplanen.

Opholdsarealer

De generelle rammer for opholdsarealer for bolig og erhvervsområder (BE), reduceres med dette kommuneplantillæg fra 15% til 10% inden for lokalplan 0631-21 Ved Storgaden - en dagligvarebutik og elladestation. Opholdsareal på 10 % vil blive tilføjet de specifikke bestemmelser i kommuneplanramme 0631.BE1. Reduktionen af opholdsarealet er nødvendig for at tilgodese bygherres ønske til antal parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

Bevaringsværdig bygning

Krobygningen (bygning nr. 1) beliggende Storgaden 110, 6052 Viuf, er registreret med bevaringsmæssig værdi på 3, og optaget på listen over bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2021-2033. Ved en ekstraordinær SAVE-registrering udført 05.august 2022 - som del af Kolding Kommunes planarbejde for en dagligvarebutik i området, er bygningens bevaringsmæssige værdi genvurderet til 3.

Jf. kommuneplanens retningslinje 4.3.1 for bevaringsværdige bygninger udpeges bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 som bevaringsværdige.

Kolding Kommune vil med nærværende kommuneplantillæg 31 udtage krobygningen (bygning nr. 1) beliggende Storgaden 110, 6052 Viuf fra kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger, for at muliggøre dagligvarebutik på området.

Detailhandel

Planloven giver ved planlægning mulighed for, at der uden for bymidter og bydelscentre kan placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets forsyning. Loven fastlægger den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer til 1.200 m² (total inklusiv personalefaciliter mv.).

Kommuneplantillæggets udvidelse af rammeområde 0631.BE1 betyder en geografisk udvidelse af bolig- og erhvervsområdet i Viuf. Mulighed for dagligvarebutik i Viuf er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur om, at der skal sikres en god forsyning af dagligvarebutikker i de enkelte bydele og landsbyer.

Grundvandsinteresser

Kommuneplantillægget indeholder supplerende rammebestemmelser, der gør opmærksom på drikkevandsinteresser i området og henviser til kommuneplanens generelle rammer vedrørende drikkevandsområder.

Der foreligger allerede en grundvandsredegørelse til Kommuneplan 2021-2033.

Der vil i området ikke indebære en væsentlig fare for forurening i OSD eller indvindingsopland, så længe overfladevand håndteres via offentlig kloak.

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 "Højen Bæk", som ligger ca. 8 km fra planområdet. 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 og det vurderes, at planlægningen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Da områdets hidtidige anvendelse er midlertidig ophold/rasteplads og et mindre område med klippet græsplæne, vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter. Derfor vurderes det at planlægningen ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det kan dog ikke udelukkes, at bilag IV-arter med tiden kan indfinde sig i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af aktiviteter, som nybyggeri o.a., laves en konkret vurdering af, om projektet eller aktiviteten kan påvirke bilag IV-arter.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med forslag til kommuneplantillægget.

Ændringer i kommuneplanen

Hovedstruktur

Listen over bevaringsværdige bygninger:

Kommuneplantillæg nr. 31 ændrer i listen over bevaringsværdige bygninger.

Bygning nr. 1 beliggende Storgaden 110, 6052 Kolding udtages fra listen over bevaringsværdige bygninger.

Rammebestemmelser

De specifikke rammebestemmelser før og efter kommuneplantillægget:

Kommuneplantillæg nr. 31 ændrer rammebestemmelserne, men kun afgrænsningen af rammeområde 0631.BE1, samt tilføjer til at der inden for lokalplan 0631-21 skal etableres opholdsarealer på 10% til butiksformål.

Enkeltområde	0631-E1
Navn	VIUF BY
Anvendelse generelt	Blandet bolig- og erhvervsområde
Anvendelse specifik	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	30/40/40
Max etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter
Zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

De specifikke rammebestemmelser efter kommuneplantillægget:

Enkeltområde	0631-E1
Navn	VIUF BY
Anvendelse generelt	Blandet bolig- og erhvervsområde
Anvendelse specifik	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	30/40/40
Max etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter
Zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2). Der skal inden for lokalplan 0631-21 etableres opholdsarealer på 10 % til butiksformål.

Rammekort

Rammekort før kommuneplantillægget:



Rammekort efter kommuneplantillægget:



Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Kommuneplantillægget er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 25. april 2023.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 10. maj 2023.

Endelig vedtagelse

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 26. september 2023.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 11. oktober 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.

11. oktober 2023 - Sagsnr. 23/18459 - Løbenr. 174553/23

Endelig vedtagelse

–

Byrådet vedtog den 26. september 2023 følgende planforslag endeligt:

- Tillæg 31 til Kommuneplan 2021-2033
- Lokalplan 0631-21 Ved Storgaden - dagligvarebutik og ladestation.

Fra den 11. oktober 2023 kan de endeligt vedtagne planer ses på <https://www.kolding.dk/plansager> (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

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

[Referat 26. september 2023.](#)

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 sval@kolding.dk eller 79 79 13 92.

Venlig hilsen

Stephen Valentin Jensen
Byplanlægger - arkitekt maa

Bilag
Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af tillæg 31 til Kommuneplan 2021-2033 og Lokalplan 0631-21 Ved Storgaden i Viuf – dagligvarebutik og ladestation

Kort beskrivelse af planerne



Luffoto med afgrænsningen af lokalplanområdet. Afgrænsningen af lokalplanområdet er identisk med afgrænsningen af kommuneplantillæg 31

Byrådet har den 26. september 2023 vedtaget tillæg 31 til Kommuneplan 2021-2033 og Lokalplan 0631-21 Ved Storgaden – dagligvarebutik og ladestation.

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

Planområdet ligger Planområdet har et areal på ca. 7.650 m² og er beliggende ved Storgaden 108-110 i Viuf, samt del af rastepads langs med Hovedvejen.

Kommuneplantillæggets formål er:

- at muliggøre geografisk udvidelse af kommuneplanramme 631.BE1.
- at muliggøre at opholdsarealer kan reduceres inden for lokalplanområdet.
- at oplyse om, at bevaringsværdig bygning udtages af kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger.

Tillægget er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 10. maj 2023.

Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til butik til lokalområdets forsyning, elladestation til elbiler og showroom for elproduktion,
- at sikre at byggeri placeres og udformes så det understøtter bymiljøet,
- at sikre en hensigtsmæssig disponering med bebyggelse, stiføring, parkering- og manøvrearealer samt begrønnede fri- og opholdsarealer,
- at sikre en stiforbindelse øst-vest gennem lokalplanområdet.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 10. maj 2023, på følgende punkter

- Der er indsat bestemmelser om, at der skal etableres visuel afskærmning langs med skellet til Storgaden 112, med en maksimal højde på 2,5 meter.
- Der er indsat bestemmelse om at visuel afskærmning skal etableres som en forudsætning for ibrugtagning.

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Der er samtidig med vedtagelsen af lokalplanen indgået en udbygningsaftale jf. planlovens § 21b med Rema Etablering A/S. Aftalen er vedlagt planen som bilag.

Plandokumenterne kan ses på <https://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.

Retsvirkninger

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

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

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planerne. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav ikke bliver opfyldt, 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'.

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, på telefon 7979 1320 eller ved at sende et brev til Planafdelingen, By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er den 8. november 2023, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven.

Hvad koster det at klage?

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

Søgsmålsfrist:

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