



**Kolding  
Kommune**  
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet

Forslag

# Lokalplan 0042-51

**Ved Skamlingvejen - et område til fritidsformål**

Offentlig høring 27. juni - 22. august 2024



# Indholdsfortegnelse

## Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens baggrund	4

## Bestemmelser

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

## Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	12
------------------------------	----

## Redegørelse

Eksisterende forhold	13
Lokalplanens indhold	15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	24
Arkæologisk vurdering	29
Ekspropriation	29

## Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	31
Kortbilag 2: Lokalplankort	32
Kortbilag 3: Eksisterende terræn	33



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

# Indledning

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende nord for Skamlingvejen i Kolding, umiddelbart vest for lystbådehavnen Marina Syd.

## Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at skabe plangrundlag for den eksisterende bådoplagsplads med tilhørende faciliteter og sikre byggeri og anlægs indpasning i omgivende by og landskab. Desuden skal lokalplanen sikre eksisterende bevaringsværdig beplantning og fastlægge principper for klimatilpasning mht. højvande.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.



## Lokalplanens baggrund

Planområdet er en del af den nye bydel Marina City, som påtænkes at rumme en udvidelse af lystbådehavnen Marina Syd op til ca. 1.000 bådpladser i kombination med boliger og servicefunktioner. Visionen om Marina City indeholder mange delelementer, som forventes realiseret over en længere årrække (nogle delelementer er allerede realiseret, mens andre forventes tilvejebragt i forskellige tempi).

I planområdet findes en bådoplagsplads, som blev realiseret på baggrund af lokalplan 0042-21 Marina City fra 2021. Lokalplan 0042-21 blev senere ophævet af Planklagenævnet. Den nye lokalplan 0042-51 skal danne plangrundlag for den anvendelse, som var indtænkt i den underkendte lokalplan for Marina City: bådoplagsplads med bådhus, reparations- og servicefaciliteter, parkering med tilhørende vej- og manøvrearealer samt kortvarige publikumsorienterede arrangementer som marked og udstilling med tilhørende mobile mad- og salgsvogne og lignende.

I den vestlige del af planområdet opføres en 10kV og 60kV transformerstation i overensstemmelse med Lokalplan 0042-84 fra 2023. Transformerstationen skal sikre elforsyningen for de eksisterende områder i Koldings sydøstlige bydel, erhvervshavnen, Kolding Havn samt det kommende pumpe- og sluseanlæg ved udmundingen af Kolding Å, der skal bidrage til klimasikring af Kolding by. Lokalplan 0042-51 skal rumme den samme mulighed for byggeriet.



# Bestemmelser

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

## § 1 Lokalplanens formål

### § 1.1

Lokalplanens formål er:

- at skabe plangrundlag for den eksisterende bådoplagsplads med tilhørende faciliteter;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i omgivende by og landskab;
- at sikre eksisterende bevaringsværdig beplantning;
- at fastlægge principper for klimatilpasning mht. højvande.

## § 2 Område og zonestatus

### § 2.1

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

Matr. nr.: matr. nr. 17i, Kolding Markjorder, 1. Afd. og en del af matr.nr. 17a Kolding Markjorder, 1. Afd.

samt alle parceller, der efter den 1. juni 2024 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

### § 2.2

Inden for tre år fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan gælder det inden for skovbyggelinje ved etablering af bådoplag og bebyggelse i byggefeltene i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser, at lokalplanen indeholder de dispensationer fra § 17, stk. 1 i lov om naturbeskyttelse, jf. § 65, stk. 1 og 2, i lov om naturbeskyttelse, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

### § 2.3

Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til fritidsformål i form af lystbådehavnens bådoplagsplads med bådhus, reparations- og servicefaciliteter, parkering med tilhørende vej- og manøvrearealer samt kortvarige publikumsorienterede arrangementer som marked og udstilling med tilhørende mobile mad- og salgsvogne og lignende. Der må i området kun etableres reparations- og servicefaciliteter, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne svarende til miljøklasse 1-3.

Efter tre år bortfalder dispensationerne og der skal søges om ny dispensation til det konkrete projekt.

Derudover må der i lokalplanområdet opføres byggeri og anlæg til teknisk forsyning, herunder strømforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til synlig håndtering af regnvand m.v. Der kan dog ikke opstilles vindmøller og mobilantennemaster.

## § 4 Udstykning

Ingen bestemmelser om udstykning.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### § 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skamlingvejen, som vist på kortbilag 2.

### § 5.2

Der udlægges en vejbyggelinje langs Skamlingvejen som vist på kortbilag 2. Vejbyggelinjen udlægges i en afstand på 5 meter fra bagkant fortov. Ved niveauforskul kommer dertil et højde- og passagetillæg svarende til to gange højdeforskul i forhold til vejmidten plus 1,5 meter til passage.

Arealerne mellem vejbyggelinje og vejskel skal henligge som grønt friareal med beplantning i form af græs, enkeltstående træer og buske samt grupper af træer og buske. Arealerne må ikke bebygges eller indgå i faste anlæg, dog undtaget vejanlæg og busstoppested.

### § 5.3

Der udlægges areal til en servicevej i princippet som vist på kortbilag 2. Servicevejen udlægges med en bredde på minimum 7,5 meter og skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 meter. Inden for vejudlægget må der kun etableres fast belægning i form af kørebane. Kørebanelen skal fremstå med fast belægning eller stabilgrus.

### § 5.4

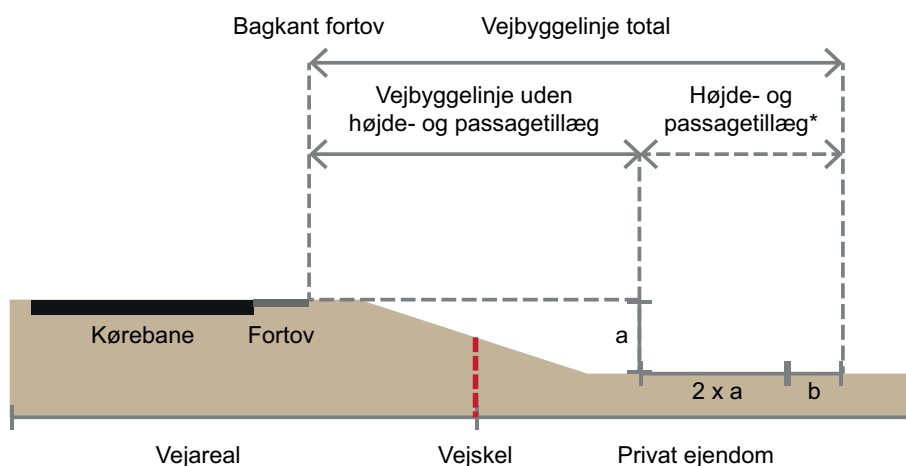
I den vestlige ende af servicevejen skal der etableres en vendeplads til en 12 meter lastbil i overensstemmelse med vejreglerne.

### § 5.5

I den østlige ende skal servicevejen tilsluttes lystbådehavnens eksisterende interne vej uden for lokalplanområdet.

### § 5.6

Ved alle vejtilslutninger, interne veje, passager til bådtransporter og stier skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne.



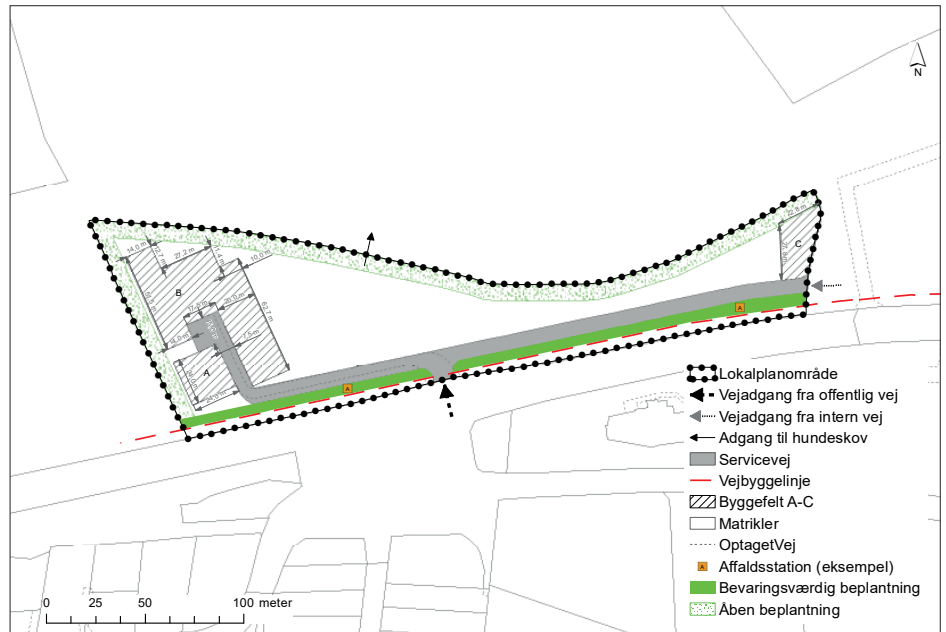
\* Højde- og passagetillægget udgør: 2 gange højdeforskellen (a) mellem vejniveau og terrænniveauet ved vejbyggelinjen uden tillæg + en nærmere fastsat afstand til passage (b).

**Udstykning**

Når der under § 4 Udstykning står 'ingen bestemmelser om udstykning', betyder det, at udstykning kan ske efter reglerne i bygningsreglementet og udstykningsloven.



Kortbilag 2. Kortbilaget i større format findes bagerst i lokalplanen.



#### § 5.7

Der skal sikres offentlig tilgængelig gangpassage mellem vejadgang til Skamlingvejen og adgang til hundeskov, som er vist på kortbilag 2.

## § 6 Tekniske anlæg

#### § 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger, bortset fra anlæg til håndtering af regnvand, der også kan udføres synlig på jordoverfladen i hele lokalplanområdet.

#### § 6.2

Der må ikke opsættes vindturbiner og vindmøller - herunder minimøller - inden for lokalplanområdet. Bestemmelsen hindrer ikke, at der på både kan anvendes tilhørende vindmøller til egen strømforsyning.

#### § 6.3

Der må ikke opsættes mobilantennemaster inden for lokalplanområdet.

#### § 6.4

Der skal i lokalplanområdet sikres den fornødne plads til opbevaring og håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner. Anlæg til opsamling af erhvervsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende kan eksempelvis placeres som vist på kortbilag 2. Anlæggene kan både etableres som nedgravede beholdere og som en traditionel affaldsopsamling i form af fritstående affaldsbeholdere. Fritstående beholdere skal enten integreres med øvrig bebyggelse eller afskærmes med beplantning eller faste hegn i træ og i træets naturfarve..

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

#### § 7.1

Bebyggelse må opføres i skel med forskriftsmæssig brandadskillelse.

#### § 7.2

Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter A, B og C. Mindre bygninger på op til 25 m<sup>2</sup> kan placeres uden for byggefelterne.

#### § 7.3

Inden for lokalplanområdet må der højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 3.300 m<sup>2</sup>.

## § 7.4

Bebyggelse til strømforsyning må kun placeres inden for byggefelt A.

## § 7.5

Faste konstruktioner til opbevaring af både, f.eks. bådreoler, som ikke afskærmes med vægge og tag, så de fremstår som en bygning, må kun placeres i byggefelt B.

## § 7.6

Bebyggelse i lokalplanområdet må ikke opføres højere end i én etage.

## § 7.7

Bebyggelse i byggefelter A, B og C må ikke opføres højere end kote 12 meter (DVR90). Øvrig bebyggelse må ikke opføres højere end kote 8,5 meter (DVR90). Ingen bebyggelse må dog opføres højere end 8 meter fra eksisterende terræn.

Antenner, ventilationsafkast og lignende må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

## § 7.8

Bebyggelse til strømforsyning skal opføres med gulvkote beliggende i mindst kote 2,8 meter (DVR90).

## § 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

### Bygninger

## § 8.1

Bebyggelsens udseende i lokalplanområdet skal understøtte områdets maritime præg.

## § 8.2

Bebyggelse inden for byggefelter A og B skal fremstå som arkitektonisk helhed med hensyn til tagform, udvendige materialer og farver.

## § 8.3

Bebyggelse skal fremstå med ydervægge i lodret fyr eller gran træbeklædning.

## § 8.4

Bebyggelsens ydervægge skal fremstå i træets naturfarve.

## § 8.5

Tage på bebyggelsen i byggefelter A og B skal fremstå som rækker af symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 35 og 45 grader. Tag på én bygning kan fremstå som en række af flere identiske symmetriske saddeltage.

## § 8.6

Øvrige tage, herunder bl.a. på bebyggelsen i byggefelt C, skal fremstå som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 20 og 50 grader.

## § 8.7

Gavle må ikke udføres med valm eller halvvalm.

## § 8.8

Tage skal fremstå med overflader i sort eller gråt tagpap. Tage må desuden fremstå med anlæg til udnyttelse af solenergi.

## § 8.9

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 14, bortset fra vinduer og anlæg til udnyttelse af solenergi.

## § 8.10

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal gives en mat overflade, der fremstår som antirefleksbehandlet.



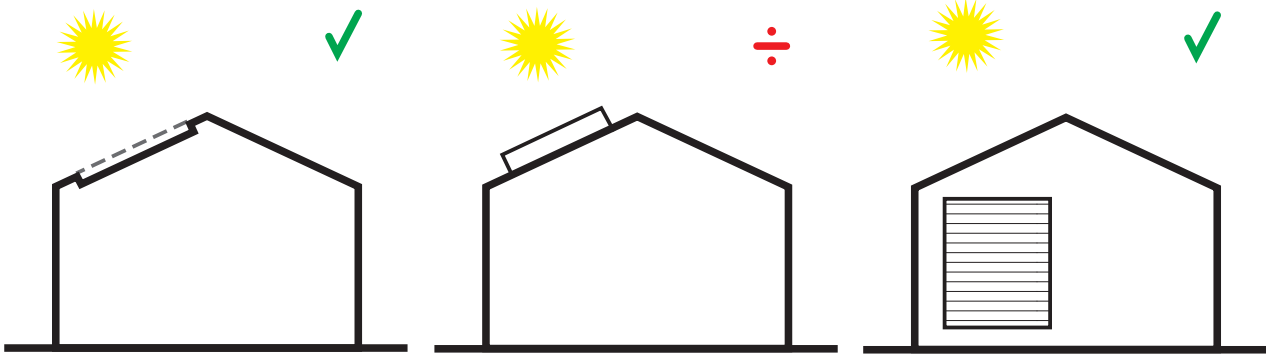
Referencefoto: bådreol (Kilde: Google Street View).

### Det danske højdesystem

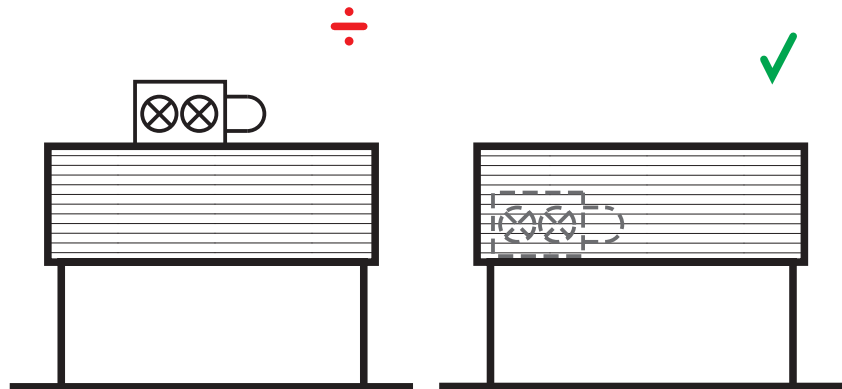
DVR90 står for Dansk Vertikal Reference. I det danske højdesystem måles i koter ud fra et referenceplan der svarer til middelvandstanden i havene ved Danmarks kyster. Referenceplanet er fastlagt i 1990.

Terræn, som er eksisterende på tidspunktet af lokalplanens udarbejdelse, er vist på kortbilag 3.





Principper for placering af anlæg til udnyttelse af solenergi og tekniske installationer integreret i bygningens arkitektur.



#### § 8.11

Tekniske installationer på tagfladen eller facaden, dog undtaget anlæg til udnyttelse af solenergi integreret i tagfladen eller facaden, skal udføres som en del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.



Eksempel på flagskilt.

### Skiltning

#### § 8.12

Der tillades ingen form for skiltning og reklamering i lokalplanområdet. Mindre vejvisningsskilte og midlertidig skiltning i forbindelse med særlige arrangementer, f.eks. sejlsportsstævner, i form af frithængende bannere, fritstående skilte, flagalléer og flag eller bannere på udvendige bygningssider er dog undtaget forbudtet.

#### § 8.13

Skiltning med bevægeligt eller blinkende lys tillades ikke.

## § 9 Ubebyggede arealer

#### § 9.1

Permanente oplag af grej og materialer må kun finde sted i indhegnede depoter etableret inden for byggefeltet A, B og C som er angivet på kortbilag 2.

#### § 9.2

Eventuelle hegn skal fremstå som trådhegn eller i træ og i træets naturfarve.

#### § 9.3

Den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træbeplantning skal bevares som sammenhængende træbeplantning og suppleres med buskbeplantning. Træernes rodzone og 1 meter omkring rodzonen skal sikres mod tiltag, der hindrer træernes vækst.

Der må under anlæg og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge denne træbeplantning eller væsentligt forringe deres levevilkår, dog undtaget renovering og udskiftning af de eksisterende kloakledninger. Hvis nogle af træerne går til, skal de erstattes

af nye træer, som plantes i én eller to rækker langs Skamlingvejen. Ved plantning af nye træer skal disse være eg.

Bestemmelsen hindrer ikke, at der med hensyntagen til træerne kan etableres vejadgang og to affaldsstationer, som i princippet vist på kortbilag 2.

#### § 9.4

Træer må ikke beskæres udover sædvanlig pleje, så de fremstår i deres naturlige form.

#### § 9.5

Arealer markeret "åben beplantning" på kortbilag 2 udlægges med en bredde på mindst 8 meter langs vandløbet i den vestlige del af lokalplanområdet. Arealerne skal fremstå som grønne arealer med beplantning i form af græs, urter, enkeltstående træer og buske samt grupper af træer og buske. Arealerne skal have naturpræg med ekstensiv pleje.

#### § 9.6

Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som kørebane, sti eller beplantning, skal fremstå med grønt præg f.eks. som græsarmering, grusforstærket græsareal, begrønnede afvandingsgrøfter og filtermuldsbede eller lignende.

#### § 9.7

Belysning i lokalplanområdet skal ske med en blanding af forskellige typer lysarmaturer (f.eks. spot, vejarmatur), som harmonerer indbyrdes med hensyn til materiale og karakter. Armaturerne skal have retningsbestemt lyskegle og lyspunktshøjde på maksimum 8 meter.

#### § 9.8

I lokalplanområdet må der opstilles maksimum 8 meter høje master til overvågning, kommunikation, signalregulering og lignende.

#### § 9.9

Lygtemaster skal fremstå i metal og i farven RAL 8001 Okker brun.

**RAL 8001 Okker brun**

## § 10 Terræn

#### § 10.1

Terrænet inden for lokalplanområdet må højst reguleres op til kote 3,6 meter (DVR90). Der må dog ikke ske nogen form for terrænregulering inden for de arealer, som er markeret "åben beplantning" på kortbilag 2.

Terræn, som er eksisterende på tidspunktet af lokalplanens udarbejdelse, er vist på kortbilag 3.

## § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ingen bestemmelser.

### Ibrugtagning

I henhold til byggerlovens § 4 kan kommunen inden byggearbejdets opstart kræve garantistillelse for, at der inden bebyggelsens ibrugtagning bliver tilvejebragt:

- adgang til vej,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand,
- drikkevandsforsyning, og
- mulighed for brandslukning.

## § 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser om grundejerforening.

## § 13 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

## § 14 Servitutter

Ingen bestemmelser om servitutter.



## § 15 Ophævelse af lokalplan

### § 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves

- Lokalplan 0042-13 Kolding Åpark - et center- og naturområde, offentliggjort den 17. november 2010, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan, og
- lokalplan 0042-84 Ved Skamlingvejen - et område til tekniske anlæg, offentliggjort den 7. juni 2023.

## § 16 Retsvirkninger

### Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan 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 lokalplanforslaget, 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.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

#### § 16.1

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

#### § 16.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen 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 lokalplanen, 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

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.

#### § 16.5

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.

# Vedtagelsespåtegning

## Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Plan og Teknik den 10. juni 2024.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 27. juni 2024.

# 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

Lokalplanområdet har et areal på ca. 2,2 ha og ligger ved Skamlingvejen i Kolding, umiddelbart vest for lystbådehavn Marina Syd. Mod vest og nord afgrænses lokalplanområdet af et vandløb. På modsat side af vandløbet er der grønne naturarealer: det vestlige er registreret som beskyttet mose, mens det nordlige er registreret som fredskov og anvendes til hundeskov.







Øverst: Egetræer i den sydlige del af lokalplanområdet set langs Skamlingvejen mod øst.

Til højre øverst: Indkørsel til bådoplagspladsen fra Skamlingvejen.

Til højre i midten: Bådoplagspladsen set mod vest. I baggrunden ses højhuset Kolding Sky.

Til højre nederst: Bådoplagspladsen set mod sydøst fra lokalplanområdets nordvestlige hjørne. I baggrunden ses højhuse ved Fjordbrynet og Kløvervej.





I lokalplanområdets sydvestlige del opføres en transformerstation.



Lokalplanområdet anvendes til bådoplagsplads med vejadgang fra Skamlingvejen i krydset med Kløvervej og med en intern vejforbindelse direkte til lystbådehavnen mod øst. Når lystbådene er på vandet, anvendes pladsen til parkering. Pladsen er etableret med belægning i grus og med nord-syd gående afvandingsgrøfter udført med filterbede. I den sydvestlige del af planområdet opføres en 60/10 kV transformerstation. Der er ingen andre bygninger i planområdet. Bådoplagspladsen er indhegnet med trådhegn med åbninger til kørende trafik til Skamlingvejen og lystbådehavnen samt en åbning for bløde trafikanter mod hundeskoven. Uden for indhegningen er der en stribe grønt areal med lav beplantning mod vandløbet og to rækker store egetræer mod Skamlingvejen.

Arealerne i planområdet er opfyldsarealer med slam og afvasket jord fra sukkerroer fra sukkerproduktion, som ophørte omkring 1970. Siden da lå arealet hen og udviklede sig naturligt til en kratbevoksning. Ved en besigtigelse i 2017 konstaterede Miljøstyrelsen, at arealet ikke kunne klassificeres som skov. Beplantningen blev efterfølgende ryddet og bådoplagspladsen blev anlagt.

Terrænet i planområdet skråner jævnt fra Skamlingvejen i niveau ca. 4-4,5 meter (DVR) mod vandløbet i kote 2 - 2,2 meter (DVR).

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplanen udlægger planområdet til fritidsformål i form af lystbådehavnens bådoplagsplads og åbner op for, at der på bådoplagspladsen kan etableres bådhus, reparations- og servicefaciliteter. Afhængigt af bådernes størrelse forventes bådoplagspladsen at rumme ca. 180 lystbåde. Lokalplanen muliggør endvidere parkering og kortvarige publikumsorienterede arrangementer som marked og udstilling med tilhørende mobile mad- og salgsvogne og lignende, som kan blive relevante i sommerhalvåret, når bådene er på vand.

Reparations- og servicefaciliteter tillades kun i miljøklasser 1-3. Grundlaget for anvendelsesbestemmelserne er en virksomhedsklassificering, hvor alle virksomhedstyper er klassificeret efter deres miljøbelastning af omgivelserne. Virksomhedsklassificeringen for de enkelte klasser kan kort beskrives som:





Flyfoto af området. Afgrænsning af lokalplanområdet skitseret med røde prikker.



Visualisering af mulig bebyggelse i lokalplanens byggefelt på baggrund af ovenstående flyfoto af området. Afgrænsning af lokalplanområdet skitseret med røde prikker.



Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzone tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Lokalplanområdet grænser ikke direkte mod miljøfølsomme anvendelser, hvorfor disse miljøklasser vurderes til ikke at medvirke påvirke omgivelserne negativt.

## Veje, stier og parkering

Lokalplanområdets tilkørsel skal foregå fra Skamlingvejen i det eksisterende kryds med Kløvervej. Desuden rummer lokalplanen mulighed for direkte vejforbindelse til lystbådehavns interne vej umiddelbart øst for lokalplanområdet. Bådoplagspladsen kan også anvendes til parkering.

Langs Skamlingvejen udlægges en vejbyggelinje 5 meter fra bagkant fortov. Dertil kommer højde- og passagetillæg på 2 x niveauforskellen + 1,5 meter. Der må ikke etableres bebyggelse eller andre faste installationer inden for vejbyggelinjen.

Inden for lokalplanen udlægges en servicevej til vejbetjening af byggefeltene. Lokalplanen hindrer ikke, at der etableres yderligere kørebaner.

Kørebaner inden for bådoplagspladsen skal etableres med fast belægning eller stabilgrus, som er egnet til de tunge køretøjer, som bruges til transport af bådene. For at sikre et grønt præg af oplagspladsen, som påkrævet i kommuneplanens rammebestemmelser, skal de ubebyggede arealer, som ikke benyttes som kørebane eller beplantning, fremstå f.eks. som græsarmring, grusforstærket græsareal eller lignende.

*Illustrationsplanen viser, hvordan planområdet kan komme til at se ud.*



Lokalplanen sikrer desuden en offentlig tilgængelig gangpassage mellem den eksisterende vejadgang til Skamlingvejen og den eksisterende adgang for gående til hundeskov nord for lokalplanområdet.

## Bebyggelse og anlæg

Der tillades bebyggelse og konstruktioner til opbevaring af både inden for de anviste byggefeltter. Mindre bygninger på op til 25 m<sup>2</sup> kan placeres uden for byggefeltterne, dog kan der inden for lokalplanområdet højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 3.300 m<sup>2</sup>. Det er det maksimale areal, der må bebygges i forhold til den maksimale bebyggelsesprocent fastsat i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning i området.

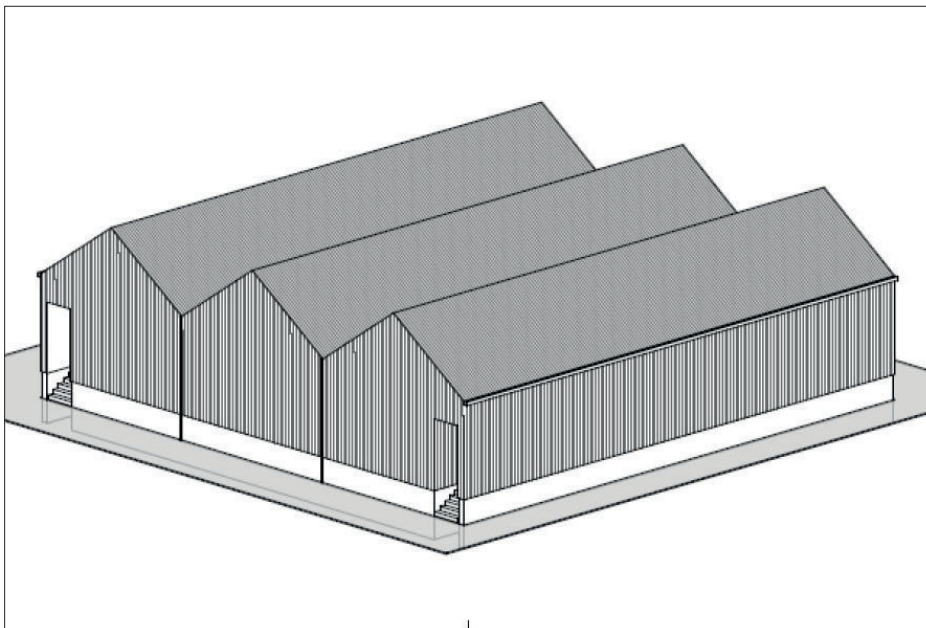
Byggefeltet i det sydvestlige hjørne af planområdet (byggefelt A) er udlagt med en størrelse, som muliggør indpasning af en transformerstation, som er nødvendig for strømforsyning af Koldings sydøstlige bydel, erhvervshavnen Kolding Havn samt det kommende pumpe- og sluseanlæg ved udmundingen af Kolding Å, der skal bidrage til klimasikring af Kolding by..

Idet der er tale om en bådopslagsplads i forbindelse med Marina Syd, er det intentionen, at bebyggelsens udseende skal understøtte områdets maritime præg og fremstå som arkitektonisk helhed med hensyn til tagform, udvendige materialer og farver. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, der kan anvendes til bebyggelse i lokalplanområdet.

Bebyggelse i byggefeltterne må ikke opføres højere end kote 12 meter (DVR90) og ikke højere end 8 meter fra eksisterende terræn. Øvrig bebyggelse må ikke opføres højere end kote 8,5 meter (DVR90). Den maksimale bygningshøjde på 8 meter er videreført fra kommuneplanens rammedel, mens yderligere begrænsning af bygningshøjden i koter indføres i lokalplanen for at minimere bygningens omfang og påvirkning af det skov- og kystnære landskab.

For at sikre den arkitektoniske helhed skal bebyggelse i byggefeltterne i vest (byggefelt A og B) fremstå med tag i form af en række af identiske symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 35 og 45 grader. Øvrige tage i lokalplanområdet skal fremstå med symmetrisk saddeltag med en taghældning på mellem 20-50 grader.

Ydervægge skal fremstå med lodret fyr eller gran træbeklædning og træet skal fremstå i dets naturlige farve. Baggrunden for det snævre valg af tilladte ydervægge er, at der tilstræbes ensartet udtryk af bebyggelsen i planområdet. Der tillades ikke andre facadematerialer eller beklædningsformer, fordi det er lokalplanens formål at sikre byggeriets indpasning i omgivende by og landskab, herunder lystbådehavnen og naturarealer. I denne sammenhæng vurderes, at



Adgang til hundeskoven nord for lokalplanområdet.

Eksempel på, hvordan én bygning kan udformes med tag i form af en række identiske symmetriske saddeltage. Aksonometri af transformerstationen, som opføres i byggefelt A.



andre materialer end lodret fyr eller gran træbeklædning i træets naturfarve ikke kan erstattes med andre facadebeklædninger, som f.eks. vandrette bjælker, eksotisk træ, fibercementplader, metalplader, plastik eller malet træ.

Tage skal fremstå med overflader i tagpap i sorte eller grå farver. Tage må desuden fremstå med anlæg til udnyttelse af solenergi. Ligesom med de tilladte facadematerialer og -farver, skal de tilladte tagmaterialer og -farver sikre landskabelig tilpasning af bebyggelsen.

Efter en konkret vurdering af en ansøgning for et velbelyst projekt kan byrådet give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, som tillader anvendelsen af andre materialer eller farver.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltning. Det er intentionen med bestemmelserne at sikre, at skiltning ikke kommer til at virke dominerende i området, som skal fremstå som en harmonisk overgang mellem lystbådehavnen og omgivende naturarealer.

### **Dispensation fra skovbyggelinje**

Hele lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinje fra skoven umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at inden for tre år fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan erstatter lokalplanen de særskilte dispensationer fra skovbyggelinje, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Redegørelsens afsnit "Bygge- og beskyttelseslinjer" redegør nærmere for dispensationen.

### **Grønne områder, landskab og beplantning**

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for beplantningsprincipper, som sikrer biodiversitet og beplantningens bidrag til en landskabelig tilpasning til omgivelser - overgang mellem skov, by og fjordlandskab.

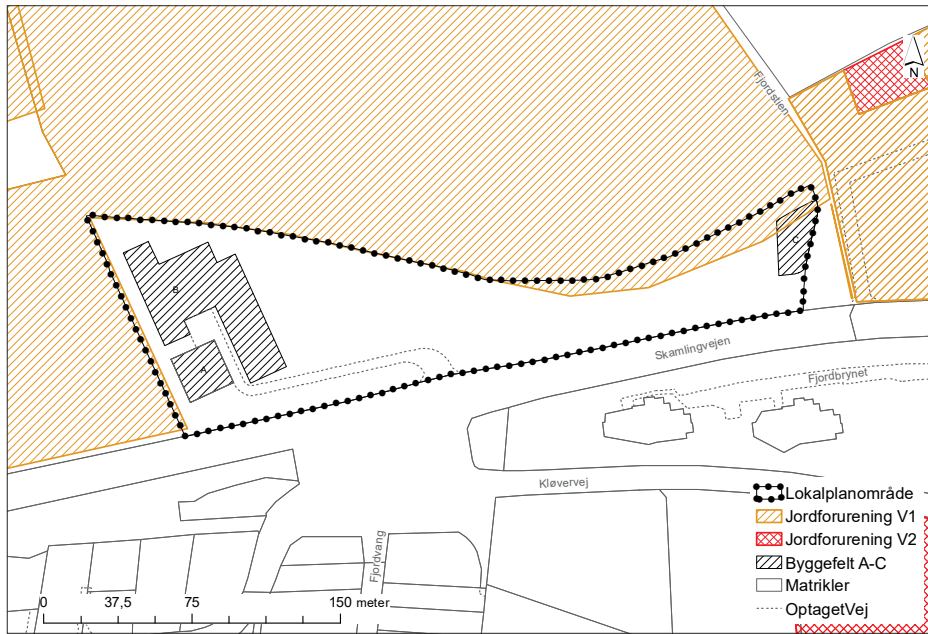
Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at den eksisterende egetræsbeplantning langs Skamlingvejen skal bevares og suppleres med buskbeplantning. Baggrunden for denne udpegning er træernes markante alder og størrelser, som giver indfaldsvejens gaderum det grønne udtryk og samtidig vil virke som effektiv afskærmning af bagvedliggende bådoplag. Hvis nogle af træerne går til, for eksempel ved udskiftning af eksisterende kloakledninger, skal de erstattes med nye egetræer.

Lokalplanen tillader ikke beskæring af træer udover sædvanlig pleje for at sikre, at træerne fremstår i deres naturlige form. Det er intentionen med bestemmelsen at sikre et grønt og frodigt udtryk i området. Træerne skal desuden have en rumdannende virkning og medvirke til læ, skygge og områdets biodiversitet.

Arealer langs vandløbet skal fremstå som grønne arealer med græs, urter, enkeltstående træer og buske samt grupper af træer og buske. Naturpræg af arealerne er ønskeligt, fordi arealerne indgår i en potentiel økologisk forbindelse mellem naturområderne uden for lokalplanområdet.

Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som kørebane, sti eller beplantning, skal fremstå med grønt præg f.eks. som græsarmring, grusforstærket græsareal eller lignende.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimale koter for terrænregulering for at sikre, at terrænet ikke overstiger Skamlingvejens niveau og dermed ikke påvirker landskabet. Der tillades ikke terrænregulering inden for det grønne bælte ved vandløbet, for at sikre vandløbets naturlige karakter. Forbuddet skal særligt iagttages ved planlægning af byggearbejder i byggefeltene, idet der ikke kan forventes tilladelse til etablering af sandpuder eller lignende.



Arealer med registreret jordforurening i og i nærheden af lokalplanområdet.

## Natur og miljø

### Miljøvurdering

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

### Jordforurening

Lokalplanområdet ligger inden for Region Syddanmarks indsatsområde for overfladevand. Det kan medføre restriktioner i forhold til udformning af visse anlæg som f.eks. nedgravede beholdere og anlæg, der kan lede overfladevand ud i området.

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.

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.

### International naturbeskyttelse

På baggrund af habitatdirektivet har Kolding Kommune foretaget en vurdering af, om lokalplanen 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-områder er habitat- og fuglebeskyttelsesområde "Svanemosen", som ligger ca. 6 km vest for planområdet, og habitatområde "Lillebælt", som ligger ca. 7 km øst for planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-områderne.

Kolding Kommune har ikke registreringer af bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Kolding Kommune er opmærksom på, at et areal kan være en del af et yngle- eller rasteområde for en bilag IV-art, selvom arealet ikke aktuelt anvendes af en sådan art. Der er derfor vurderet på,

hvorvidt området er yngle- eller rasteplass for bilag IV-arter, og om en tilstandsændring af arealet kan have negativ indflydelse herpå.

I umiddelbar nærhed af planområdet er der et mose- og skovområde, hvor der er kendskab til forekomst af flagermus. Flagermus har egnede yngle- eller rastelokalteter ved skove, særligt ældre træer og bygninger, og der fourageres ofte ved læhegn, småskove, haver og bygninger, græsarealer, vandflader og vandløb. Da skovbryn og vandløb ofte benyttes som ledelinjer for flagermus, kan det ikke udelukkes, at den nordlige del af lokalplanområdet fungerer som ledelinje og fourageringsområde for flagermus. Skoven, som er en yngre skov, kan have betydning som fourageringslokaliteter for flagermus, men pga. ringe mulighed for forekomst af hulheder, store stykker løs bark og lignende rummer yngre skove sjældent væsentlige forekomster af ynglende og rastende flagermus. Lokalplanen udlægger et bælte på mindst 8 meter langs vandløbet som åbent grønt areal.

De store egetræer langs Skamlingvejen kan potentielt være levested for arter af flagermus og disse træer bevares i lokalplanen. Ved anlæggelsen af bådoplagspladsen i planområdet er der forlods foretaget undersøgelse af, om der skulle være beskyttede dyrearter i form af Flagermus, som kunne lide skade. Dette har ikke været tilfældet.

Allerede på tidspunktet af lokalplanens tilvejebringelse er der forstyrrelse i området, i form af støj, færdsel og lysforurening fra den nærliggende indfaldsvej, bådoplagspladsen og omkringliggende byggeri.

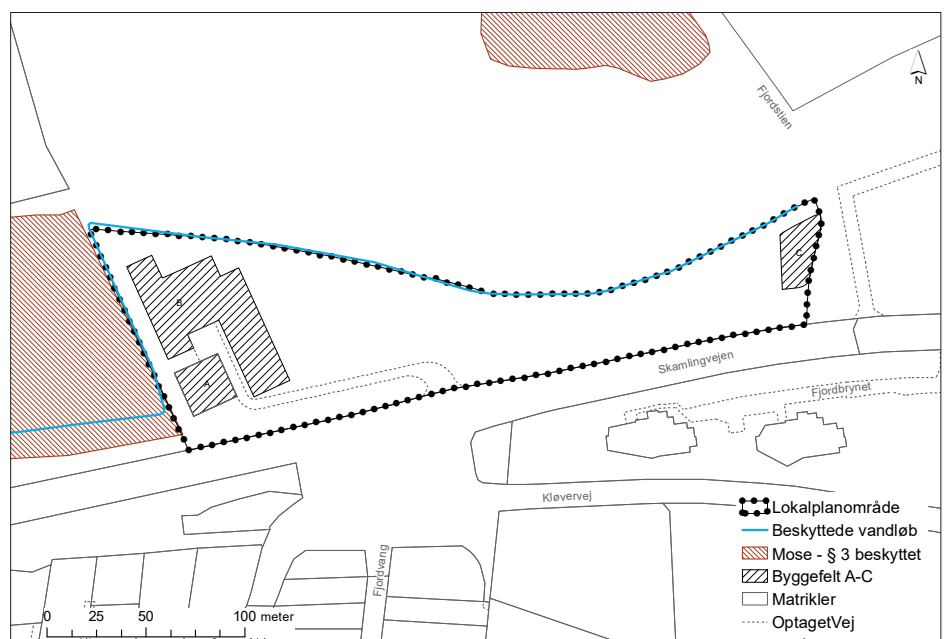
Derfor vurderes det, at realisering af planlægningen ikke vil ændre på flagermus' mulighed for at anvende området som yngle- eller rastested og kan ikke påvirke den økologiske funktionalitet af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Der er registreret Odder i alle vandløbssystemer i Kolding Kommune, herunder Kolding Å-systemet. Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil kunne udgøre en væsentlig påvirkning af odderens levemuligheder i området.

Mosen vest for planområdet kan være levested for Stor vandsalamander. Det vurderes, at Stor vandsalamander ikke har yngle- eller fourageringsområder inden for lokalplanområdet på grund af områdets anvendelse.

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. Eventuel nødvendig beskæring af træerne må kun foretages uden for flagermusenes yngle- eller dvaleperioder.

Arealer med beskyttet natur i nærheden af lokalplanområdet.



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

### Beskyttet natur

Lokalplanområdet grænser mod nord og vest op til et vandløb beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Længere mod vest ligger en beskyttet mose. Realiseringen af lokalplanen vurderes til ikke at påvirke tilstanden af de beskyttede arealer, idet der udlægges et grønt bælte med forbud mod terrænregulering i en afstand af min. 8 meter fra vandløbet.

### Bygge- og beskyttelseslinjer

Det nordvestlige hjørne af planområdet ligger inden for åbeskyttelseslinje fra Kolding Å (åbeskyttelseslinjen er ophævet for lokalplan 0042-13, men træder igen i kraft, når denne lokalplan ophæves). Lokalplanen tillader ikke bebyggelse, oplag eller terrænregulering på arealet inden for beskyttelseslinjen.

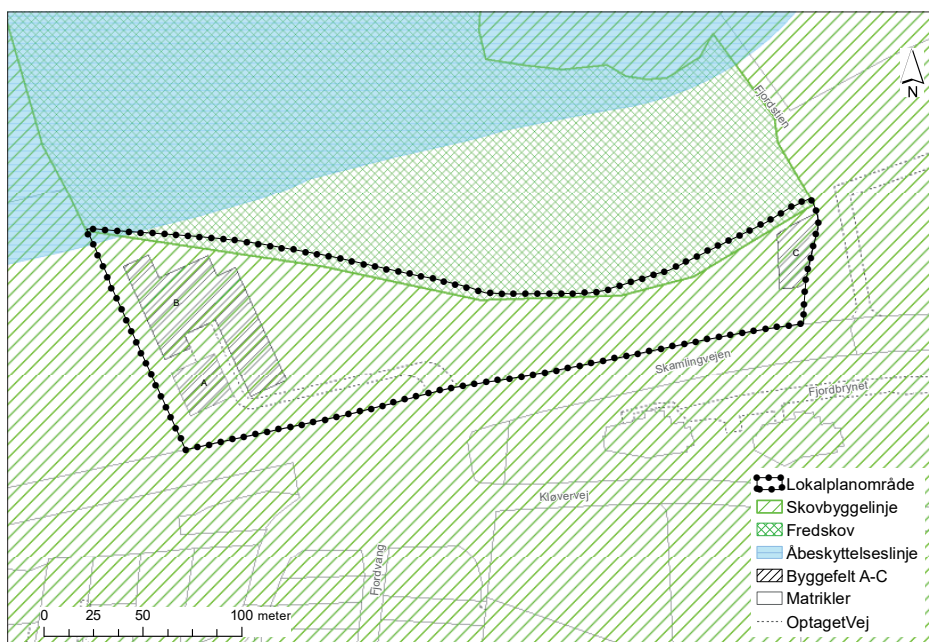
Hele lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinje fra en skov umiddelbart nord for lokalplanområdet på matr. nr. 17a Kolding Markjorder 1. Afd.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at inden for tre år fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan erstatter lokalplanen de særskilte dispensationer fra skovbyggelinje, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Kolding Kommune giver hermed dispensation efter § 65, stk. 1, jf. § 17 (skovbyggelinje) i naturbeskyttelsesloven til etablering af bådoplagsåpladsen og bebyggelse i byggefeltene i overensstemmelse med den nærværende lokalplans bestemmelser.

Dispensationen vedrører alene forholdet til skovbyggelinjen og bortfalder 3 år efter den endeligt vedtagne lokalplans offentliggørelse. Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger fra offentliggørelsen påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Dispensationen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget, har klagen opsættende virkning, hvilket indebærer, at dispensationen ikke må udnyttes før klagesagen er afsluttet, medmindre klagenævnet bestemmer andet.

Lokalplanen udlægger byggefelt, hvor der åbnes op for etablering af bådhus, reparations- og servicefaciliteter samt byggeri og anlæg til teknisk forsyning, herunder strømforsyningsan-



Arealer med fredskovspligt, inden for skovbyggelinje og åbeskyttelseslinje (åbeskyttelseslinjen er ophævet for lokalplan 0042-13, men træder igen i kraft, når denne lokalplan ophæves).



læg. Byggefelt A på 576 m<sup>2</sup>, byggefelt B på 2.637 m<sup>2</sup> og byggefelt C på 551 m<sup>2</sup>. Inden for lokalplanområdet må der dog højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 3.300 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen stiller krav om, at bebyggelse skal etableres med ydervægge med træbeklædning i træets naturfarve, med mørke tage, og ikke højere end kote 12 meter (DVR90), og op til 8 meter fra eksisterende terræn. Tage skal udformes som saddeltage. Der gives også mulighed for etablering af åbne bådreoler i byggefelt B.

Lokalplanen giver desuden mulighed for bådoplag. Bådene opbevares på land i vinterperioden og pladsen forventes at blive stort set tømt for bådene, når disse er på vand i sommerhalvåret.

I matrikelkortet er der registreret fredskov både nord for lokalplanområdet og på en smal stribe inden for lokalplanområdet, syd for vandløbet, som afgrænser lokalplanområdet. Miljøstyrelsen konstaterede dog i 2017, at arealer syd for vandløbet ikke er omfattet af fredskovsplikten. Set fra skoven udlægges byggefelterne i en bredde på ca. 60 og 25 meter og indbyrdes afstand på ca. 270 meter.

Fredskoven nord for lokalplanområdet er en nyere skov, som er opstået omkring 1970 på et areal der er etableret ved opfyld uden for den daværende kystlinje. Skoven ligger i byzone, umiddelbart syd for Kolding Havn. Øst for skoven ligger lystbådehavnen Marina Syd, mod syd Skamlingvejen, som er en af byens indfaldsveje, og større boligområder. Mod vest ligger en mose og centerområdet Design City/Kolding Åpark. Skoven har værdi som bynær skov til rekreative formål og dele af skoven benyttes som hundeskov. Skoven vurderes ikke i sig selv til at være så markant eller karakteristisk, at den udgør et væsentligt landskabselement. Den er på alle sider omgivet af bebyggelse og havneanlæg i kort afstand og opleves derfor ikke i sin helhed.

Den mindste afstand mellem vandløbet, og dermed fredskoven, og de ønskede bebyggelser og bådoplag er minimum 8 meter.

Arealet mellem skovbrynet og byggefelterne og bådoplagspladsen fremstår og skal jf. lokalplanens bestemmelser forblive et åbent grønt areal. Bådoplagspladsen er indhegnet med trådhegn.

Vurdering ift. Natura 2000-områder og bilag IV-arter fremgår af afsnit "International naturbeskyttelse" i lokalplanens redegørelse.

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles dispensation fra skovbyggelinjen.

Der er lagt vægt på, at bebyggelsen og bådoplaget etableres i omgivelserne stærkt præget af blandet bymæssig bebyggelse, lystbådehavn, vejanlæg og lignende. Der er desuden lagt vægt på bebyggelsens begrænsede omfang og markante afstand mellem byggefelterne. Etablering af bebyggelse i byggefelterne og bådoplaget vurderes på baggrund af ovenstående at kunne medføre en påvirkning af det frie udsyn til skoven, og kun mindre påvirkning i perioder, hvor bådoplagspladsen ikke er i brug. Påvirkningen vurderes samlet set at være begrænset, set i forhold til skovens karakter og de eksisterende forhold.

### Klima og bæredygtighed

Kolding by er med sin beliggenhed i bunden af Kolding Fjord ved udmundingen af Kolding Å, udsat i forhold til oversvømmelser, særligt ved klimahændelser som langvarigt nedbør, skybrud og stormflod. For at imødegå disse udfordringer, er der blandt andet igangsat et projekt ved Kolding Havn med etablering af et pumpe- og sluseanlæg ved udmundingen af Kolding Å, som skal sikre bassinkapaciteten i Kolding Å til tag- og overfladevand i forbindelse med skybrud og forhøjet vandstand i fjorden. Sammen med et dige ved havnebassinet vil dette klimasikre området op til kote 2,8 meter (DVR90). Ved etablering af gulvkote i minimum denne højde forventes byggeri sikret mod oversvømmelser ved en 100 års stormflodshændelse i år 2100.

I lokalplanen fastsættes der derfor bestemmelse om, at gulvkote i bygninger til strømforsyning minimum skal ligge i kote 2,8 meter (DVR90). Bådhusene forventes at kunne tåle periodisk oversvømmelse.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om bevaring af træer langs Skamlingvejen. Beplantningen får en klimaregulerende effekt som skygge giver, ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet.

## Grundejerforeninger

Der kan kun fastsættes bestemmelser om grundejerforeninger for nye områder til haveboliger, erhverv, fritidsbebyggelse og byomdannelse. Lokalplanområdet falder ikke ind under disse kategorier og lokalplanen kan således ikke fastsætte bestemmelser om grundejerforeninger.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af den eksisterende Lokalplan 0042-13 Kolding Åpark - et center- og naturområde og Lokalplan 0042-84 Ved Skamlingvejen - et område til tekniske anlæg.

Ved nærværende lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan 0042-84 i sin helhed, mens lokalplan 0042-13 ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplan. Indehold af lokalplan 0042-84 videreføres i denne lokalplan.

### Helhedsplan

Cobe Architects har i 2017 udarbejdet en helhedsplan for Marina City og et tillæg til denne. Helhedsplanen med tillægget viser den ønskede udvikling for området. I forlængelse af helhedsplanen har landskabsarkitekt Schønherr sammen med ÅF Consult i 2018-2019 udarbejdet et projektforslag, som konkretiserer og viderebearbejder helhedsplanens løsninger.

Baggrunden for helhedsplanen er en vision om et fjordnært byområde, hvor by, vand og marina mødes. Dette vil skabe nye spændende muligheder for erhverv, boliger og rekreative

*Områdets disponering jf. Projektforslag for Marina City, udarbejdet af Schønherr og ÅF Consult, 2019.*



## Kommuneplanen

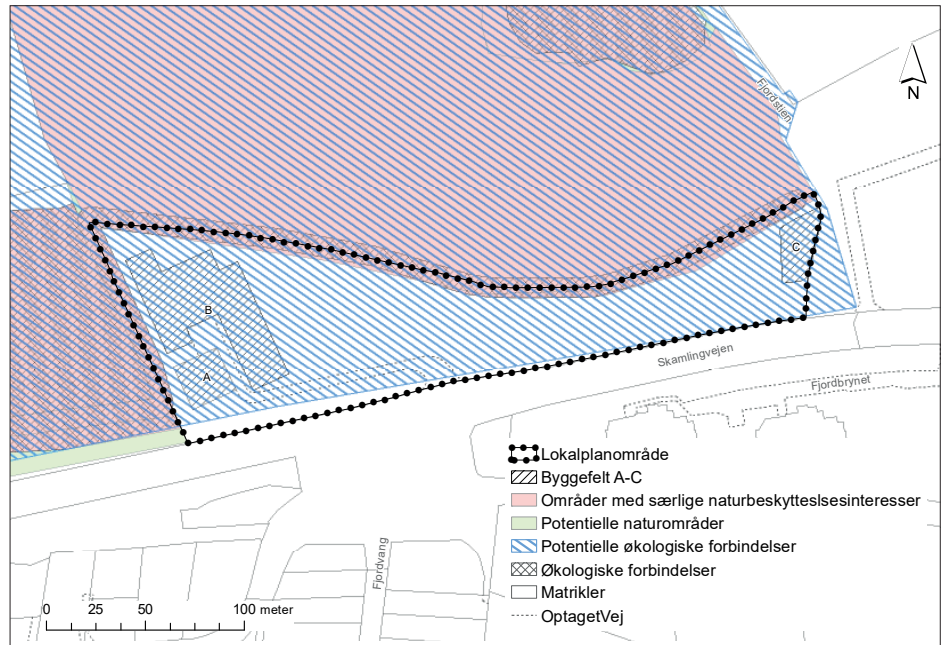
Kommuneplan 2021-2033 er den samlede plan for hele kommunens fysiske udvikling i en periode på 12 år. Den er udarbejdet med baggrund i planloven og skal revideres hvert 4. år. Kommuneplanen består dels af en hovedstruktur dels af rammer for lokalplanlægningen.

## 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.



Lokalplanområdet vist på baggrund af kommuneplanens arealudpegninger i forbindelse med retningslinjer.

aktiviteter, der vil skabe liv i området året rundt. Området kobles sammen med Design City og Kolding bymidte via stier langs Kolding Å. Marina City skal blandt andet rumme en ny bæredygtig bydel med ca. 325-350 nye boliger, op til 29 moderne husbåde, et nyt stort havnemiljø med 1.000 bådpladser, samt diverse tilhørende faciliteter.

Nærværende lokalplan omfatter den vestlige del af Marina City og udlægger den til bådopladsplads mv. i overensstemmelse med helhedsplanens intentioner.

## Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2021-2033 og er indeholdt i rammeområde 0042-G2. Rammeområdet er udlagt til fritidsformål i form af lystbådehavn med tilhørende funktioner som bådoplads, bådhus og værkstedsfaciliteter.

## Retningslinjer

Lokalplanen respekterer kommuneplanens retningslinjer, herunder for områder med naturbeskyttelsesinteresser, økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og for lavbundsarealer, som er gældende i lokalplanområdet.

Angående de potentielle økologiske forbindelser vurderes det, at lokalplanens realisering ikke i væsentlig grad vil forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder, idet arealet omfattet af potentielle økologiske forbindelser udlægges til bådopladsplads med grønt præg og der sikres 8 meter brede grønne arealer med ekstensiv pleje langs vandløbet. Desuden lokaliseres det vestligste byggefelt med afstand til de grønne arealer uden for lokalplanområdet. Udpegningen i kommuneplanen er ikke udtryk for, at området over tid helt skal omdannes til et naturareal, men i stedet udtryk for, at det samlede netværks enkelte naturarealer har en fornuftig indbyrdes afstand og størrelse, der kan opretholde et naturligt dyre- og planteliv.

Vedrørende lavbundsarealer vurderes det, at realisering af lokalplanen ikke i væsentlig grad vil påvirke interesser, som skal varetages i lavbundsområder, idet der ikke er tale om lavbundsarealer, der kan genoprettes. Arealet udlægges til bådoplads med grønt præg og begrænsede byggemuligheder.

I forhold til risiko for oversvømmelse fastsætter lokalplanen en bestemmelse omkring en minimums gulvkote, der skal sikre byggeri til strømforsyning mod højere vandstand.

Planområdet forventes desuden at blive sikret mod oversvømmelse med etablering af et pumpe- og sluseanlæg ved udmundingen af Kolding Å, som skal sikre bassinkapaciteten i Kolding Å til tag- og overfladevand i forbindelse med skybrud og forhøjet vandstand i fjorden. Sammen med et dige vil dette klimasikre området op til kote 2,8 meter (DVR90). Ved etablering af gulvkote i minimum denne højde forventes byggeri sikret mod oversvømmelser ved en 100 års stormflodshændelse i år 2100.

## Sektorplaner

### Renovation

Der skal sikres det fornødne areal til opbevaring og håndtering af erhvervsaffald. Indsamling af erhvervsaffald skal ske i overensstemmelse med gældende affaldsbekendtgørelse samt Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet

Lokalplanen anviser ikke konkrete affaldsløsninger for at holde mulighederne åbne i forhold til udvikling på affaldsområdet.

### Varme

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeområde.

### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og beliggende inden for et ukloakeret kloakopland, der er planlagt til separatkloakering. Spildevandsplanen forventes justeret, så tag- og overfladevand ledes til afvandingskanaler på oplagspladsen og området forbliver ukloakeret.

### Risikostyringsplan

Planområdet er omfattet af Kystdirektoratets udpegning af risikoområde for oversvømmelser. Lokalplanen indeholder en bestemmelse omkring en minimums gulvkote, der skal sikre byggeri til strømforsyning mod højere vandstand. Desuden forventes planområdet at blive sikret mod oversvømmelse med etablering af et pumpe- og sluseanlæg ved udmundingen af Kolding Å. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med risikostyringsplanen.

### Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet berører ikke områder med drikkevandsinteresser, særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsoplande.

## Statslige interesser

### Kystnære dele af byzonen

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen.

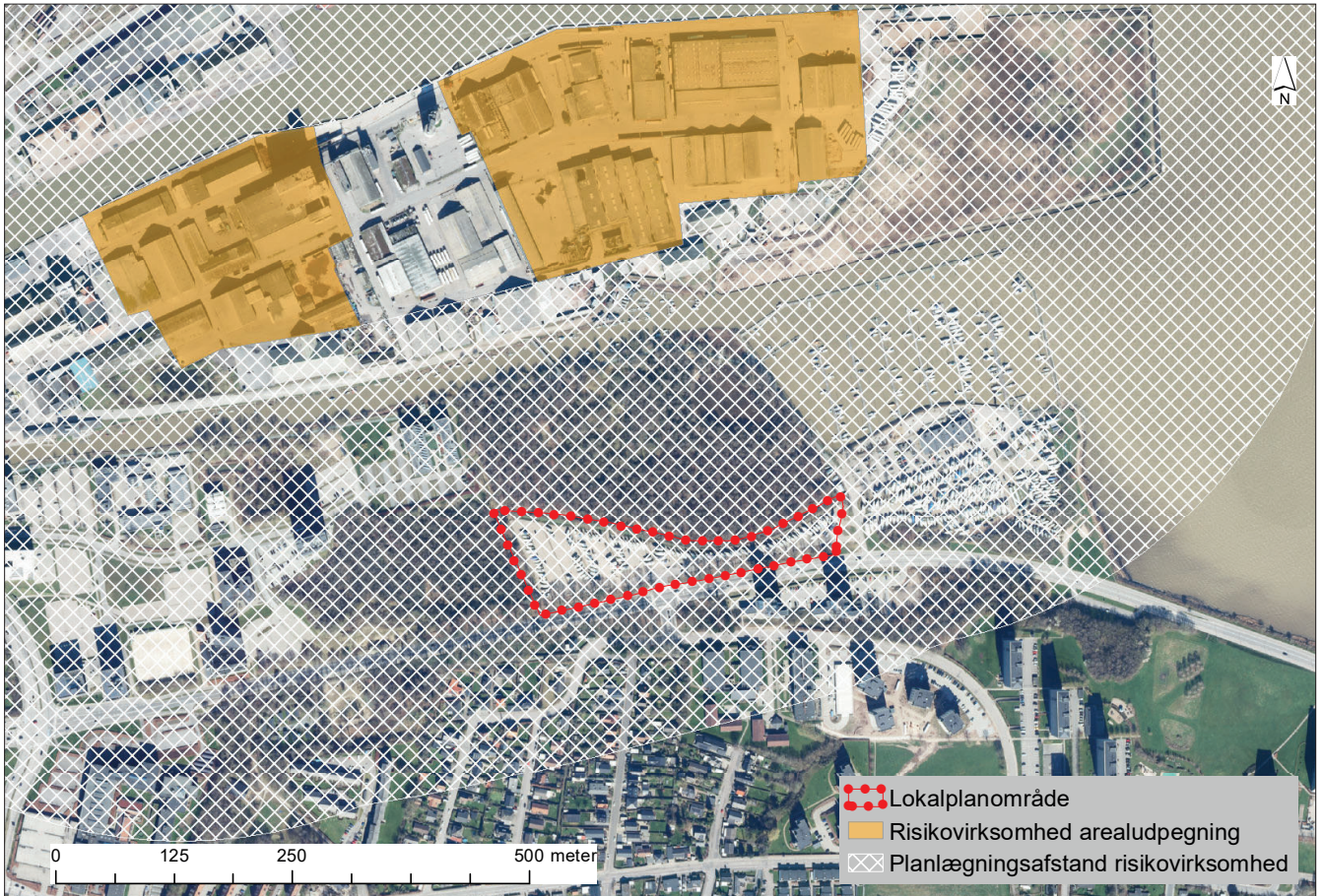
Landskabet i den indre del af fjorden er i høj grad præget af Kolding by, som er stærkt præget af blandet bymæssig bebyggelse, vejanlæg og lignende.

I området omkring lokalplanområdet ligger en række høje markante etagebebyggelser, hvorfor det begrænsede byggeri med en bygningshøjde på maks. 8 meter, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes at ville få en meget ringe synlighed i det samlede landskabsbillede. Det vurderes derfor, at det fremtidige byggeri ikke vil komme til at fremstå markant i landskabet og dermed ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af landskabets karakter.

### Risikovirkomheder

Lokalplanområdet ligger inden for planlægningsafstand på 500 meter fra et område for risikovirkomhed på Kolding Havn, nordvest for området. Der er meddelt accept af sikkerheds-





Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til risikovirksomheder og planlægningsafstand på 500 meter fra disse.

niveauet til risikovirksomhederne, og det er på baggrund af en risikoanalyse vurderet, at der ikke er en væsentlig risiko uden for havnens område og, at den samfundsmæssige risiko er acceptabel.

Der er i forbindelse med planudarbejdelsen gennemført en høring af risikomyndighederne (Arbejdstilsynet, Trekant Brand, Miljøstyrelsen, Sydøstjyllands Politi, Beredskabsstyrelsen og Kolding Kommune som risikomyndighed).

Kolding Kommunes risikomyndighed oplyste i sit høringssvar, at området for lokalplanforslaget ligger indenfor planlægningsafstanden på 500 m til Danish Agro, som er risikovirksomhed. Kolding Kommune er risikomyndighed (vedr. miljøforhold) for Danish Agro. Kolding Kommune har sammen med de øvrige risikomyndigheder Arbejdstilsynet, Beredskabet og Politiet behandlet Danish Agros sikkerhedsdokument og meddelt accept af sikkerhedsniveauet for oplaget af gødning. I det indsendte materiale er risikoen ved opbevaring af gødning på havnens arealer vurderet, og den viser, at der ikke er en væsentlig risiko uden for havnens område. Lokalplanområdet ligger indenfor den maksimale konsekvensafstand for påvirkning med nitrose gasser ved brand i gødningsoplaget. De påtænkte aktiviteter bør således indgå i forbindelse med udarbejdelse af eksterne beredskabsplaner. Lokalområdet ligger dog udenfor den samfundsrelaterede individuelle stedbundne risikokurve på 10-9. Risikomyndigheden vurderede på ovenstående baggrund, at de beskrevne aktiviteter for lokalplanområdet kan accepteres.

Beredskabsstyrelsen oplyste i sit høringssvar en undren over, at der ikke fra kommunens side foreligger en vurdering af, om aktiviteterne i planområdet som følge af lokalplanændringen, herunder den periodiske forøgelse af personbelastningen i forbindelse med publikumsorienterede arrangementer, ændrer på risikobilledet i forhold til acceptkriteriet for den samfundsmæssige risiko (F/N-kurven). Styrelsen havde herudover ingen bemærkninger til høringen, da udstrækningen af planlægningszonen skyldes udslip af stoffer, der hører under miljømyndighedens ressortområde.

Kommunen skal i forbindelse med høringssvaret fra Beredskabsstyrelsen bemærke, at kommunens risikomyndighed blev hørt samtidig med Beredskabsstyrelsen, hvorfor vurderingen ikke fremgik af høringsmaterialet.

Sydøstjyllands Politi oplyste i sit høringssvar, at politikredsen ikke har bemærkninger, idet den beskrevne anvendelse ikke umiddelbart medfører, at der vil opholde sig svært evakuerbare personer i området, ligesom den stedbundne individuelle risiko på 10-6 pr. år ikke rækker ud over havneområdet.

Arbejdstilsynet oplyste i sit høringssvar, at der ingen bemærkninger var til planlægningen.

Trekantbrand har ikke svaret på kommunens høring af risikomyndigheder, men har haft lokalplanudkast til gennemsyn i en anden anledning og oplyste i den forbindelse, at der ikke var bemærkninger til planforslaget.

Der er ikke kommet svar fra Miljøstyrelsens risikomyndighed.

Samlet set vurderes planlægningen sikkerhedsmæssigt forsvarlig, idet der ikke er en væsentlig risiko uden for havnens område. Lokalplanområdet ligger indenfor den maksimale konsekvensafstand for påvirkning med nitrose gasser ved brand i gødningsopløget, men udenfor den samfundsrelaterede individuelle stedbundne risikokurve på 10-9. Desuden giver planlægningen ikke anledning til, at der vil opholde sig svært evakuerbare personer i området.

## Tilladelser fra andre myndigheder

### Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for å-beskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, før der gives dispensation af kommunen i hvert enkelt tilfælde.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, før der gives dispensation af kommunen i hvert enkelt tilfælde.

Inden for tre år fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan erstatter lokalplanen de særskilte dispensationer fra skovbyggelinjen, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse og nævnt i § 2.3.

Der skal således ikke søges om dispensation til bebyggelse og anlæg i overensstemmelse med lokalplanen i de første tre år efter lokalplanens offentliggørelse. Efter denne periode bortfalder dispensationen og der skal søges om ny dispensation til det konkrete projekt.

Dispensationen fra skovbyggelinje, som er indbygget i lokalplanens bestemmelser, kan inden for 4 uger fra offentliggørelsen påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Dispensationen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget, har klagen opsættende virkning, hvilket indebærer, at dispensationen ikke må udnyttes før klagesagen er afsluttet, medmindre klagenævnet bestemmer andet.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttede naturtyper (vandløb og mose), jf. naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune.

### Fredskovspligt

Arealer med fredskov skal varetages i henhold til skovlovens bestemmelser herom og må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke fældes, før der er meddelt tilladelse til det fra Naturstyrelsen Trekantområdet.

## Kystbeskyttelse og terrænregulering mv.

Eventuelle kystbeskyttelsesforanstaltninger må kun udføres efter tilladelse fra Kolding Kommune efter kystbeskyttelsesloven.

Inden for en afstand af 100 meter fra, hvor sammenhængende landvegetation begynder, må der til andre formål end kystbeskyttelse kun etableres faste anlæg, som også etableres på søterritoriet, eller graves, bores, pumpes, suges eller foretages nogen form for terrænændring, hvis der er givet tilladelse hertil fra Kystdirektoratet.

## Vejanlæg

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

## 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 og arkæologisk vurdering af lokalplanens område. Museet vurderer, at der er minimal risiko for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde, og mener derfor, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi adviseres.

## Ekspropriation

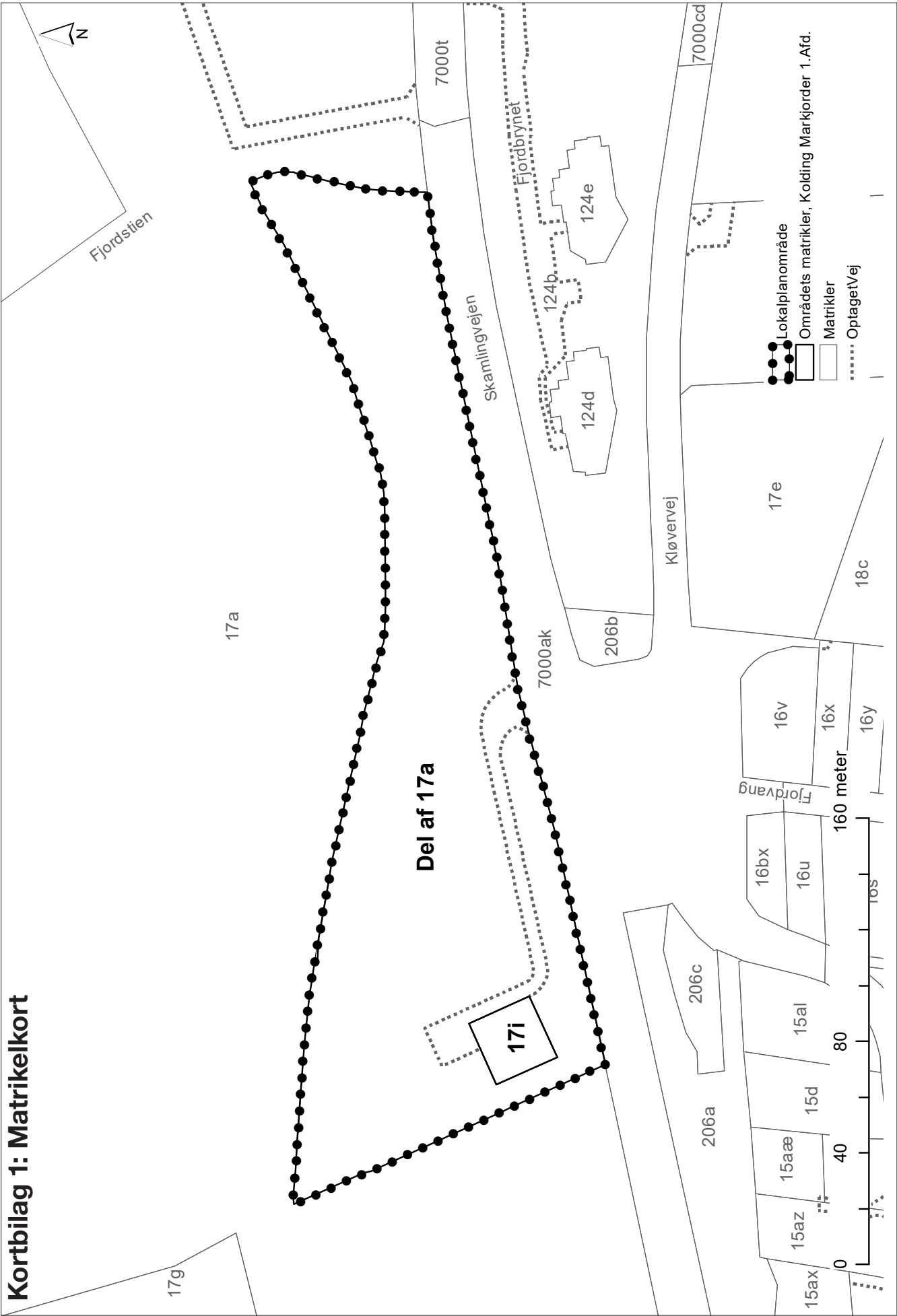
I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

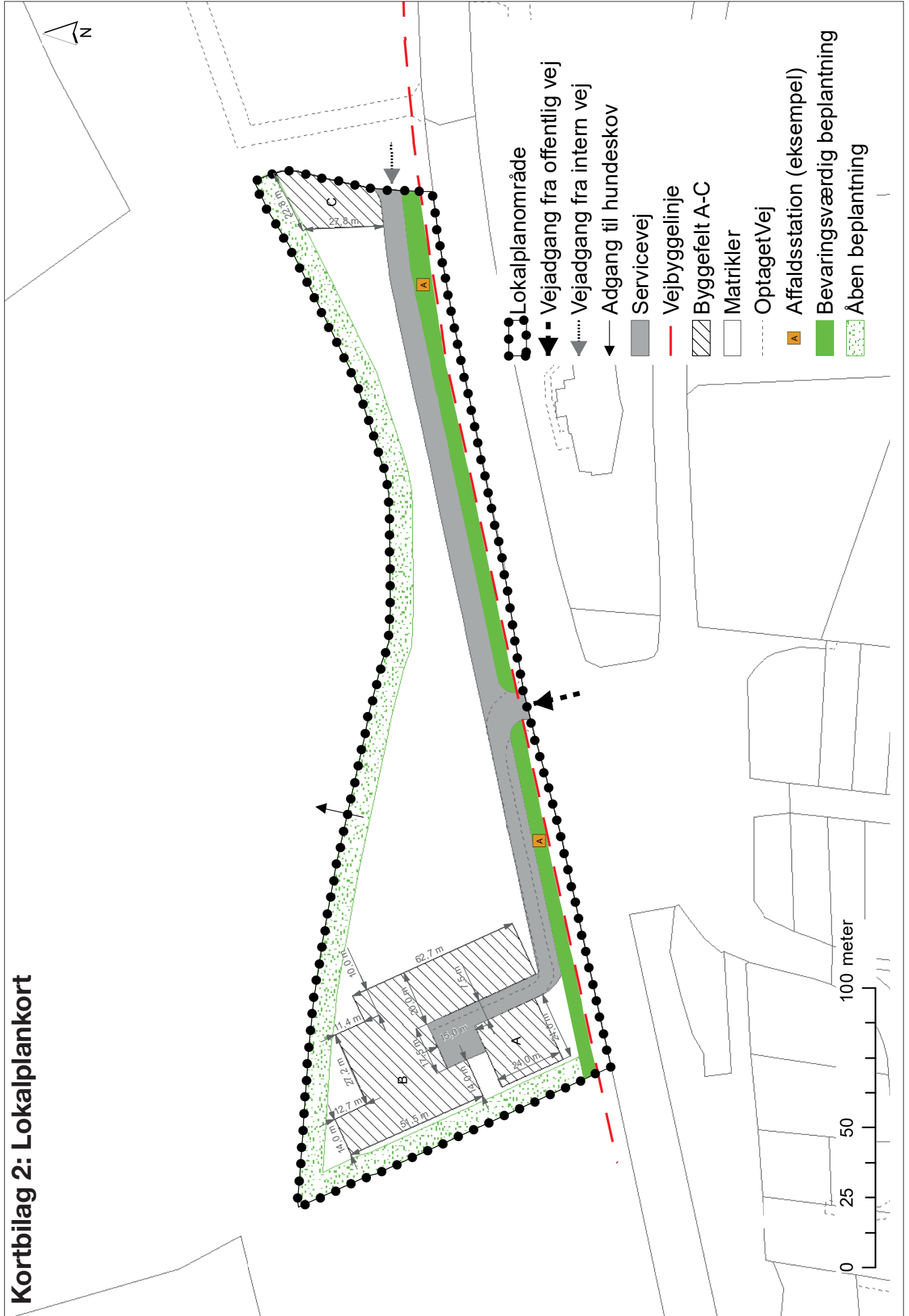
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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



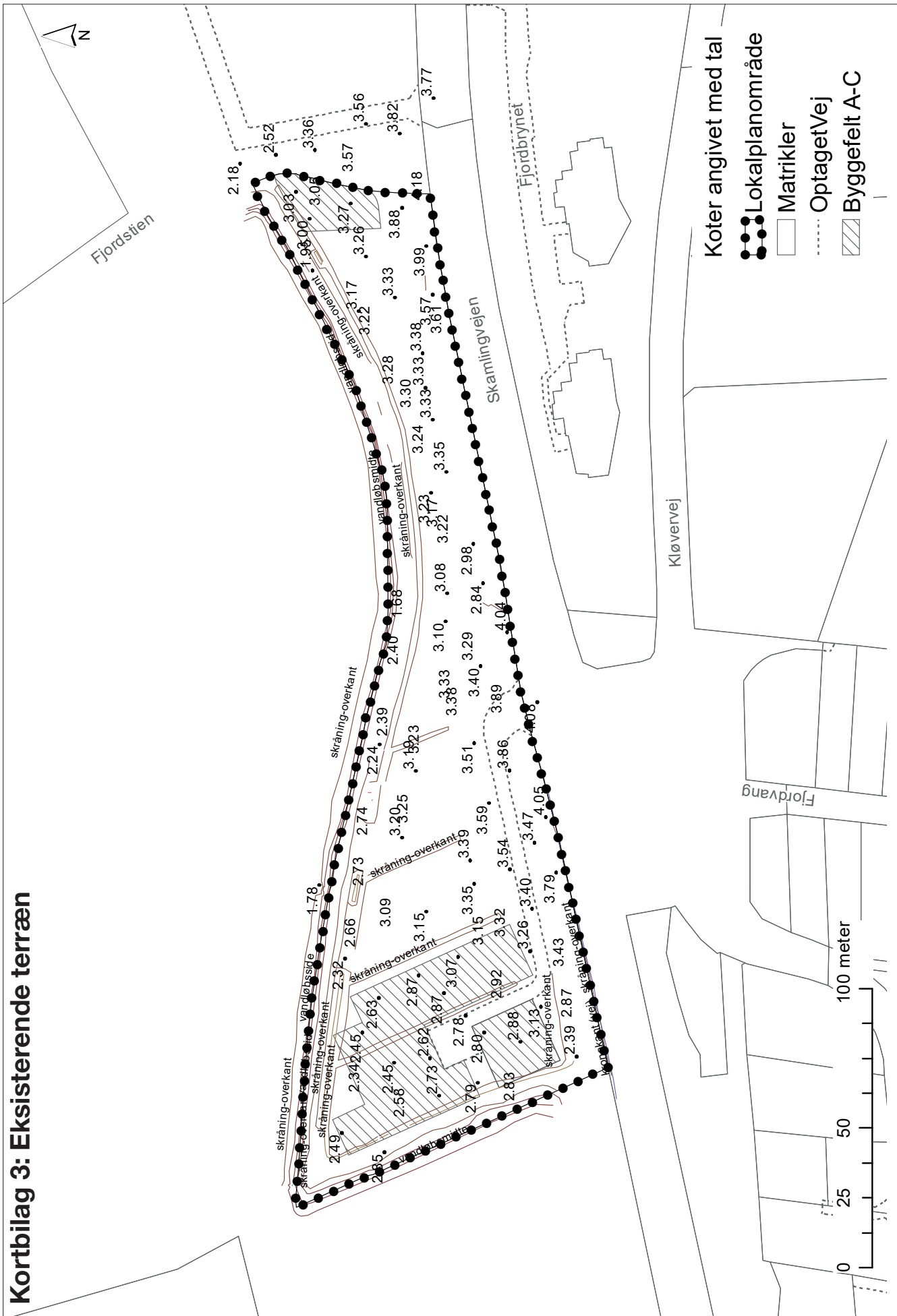
# Kortbilag







### Kortbilag 3: Eksisterende terræn



# 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 kommuneplanens 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

27. juni 2024 - Sagsnr. 24/10728 - Løbenr. 101202/24

## Offentlig høring

Plan-og Teknik vedtog den 10. juni 2024 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- lokalplan 0042-51 Ved Skamlingvejen – et område til fritidsformål.

Høringsperioden er 8 uger fra den 27. juni 2024 til den 22. august 2024.

Planforslaget kan ses på [www.kolding.dk/plansager](http://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 planforslaget.

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

Referat 10. juni 2024 [www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/](http://www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/)

Vi forventer, at planforslaget med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Plan og Teknik den 1. oktober 2024.

Hvis der i høringsperioden ikke kommer bemærkninger eller indsigelser, vil den endelige vedtagelse af planen ske administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut.

Dette brev og offentliggørelse af planforslaget sker efter planlovens §§ 24-26 om offentliggørelse.

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 [jusha@kolding.dk](mailto:jusha@kolding.dk) eller 79 79 16 07.

—

Venlig hilsen

Justyna Strzelecka Hansen  
Teamleder for Lokalplanlægning

Bilag

Announce om offentlig høring

—

By- og Fællesforvaltningen  
Plan  
Nytorv 11  
6000 Kolding

Justyna Strzelecka Hansen  
79 79 16 07  
[jusha@kolding.dk](mailto:jusha@kolding.dk)



# Offentlig høring af forslag til lokalplan 0042-51 Ved Skamlingvejen – et område til fritidsformål

## Kort beskrivelse af planforslaget



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Plan og Teknik har den 10. juni 2024 vedtaget at sende forslag til lokalplan 0042-51 Ved Skamlingvejen – et område til fritidsformål i offentlig høring. Offentliggørelse af planforslaget sker efter planlovens §§ 24-26.

Planområdet ligger nord for Skamlingvejen i Kolding, umiddelbart vest for lystbådehavnen Marina Syd.

Lokalplanens formål er:

- at skabe plangrundlag for den eksisterende bådoplagsplads med tilhørende faciliteter;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i omgivende by og landskab;
- at sikre eksisterende bevaringsværdig beplantning;
- at fastlægge principper for klimatilpasning mht. højvande.

Planforslaget kan ses på [www.kolding.dk/plansager](http://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.

### **Høringsperiode**

Planforslaget er fremlagt i 8 uger i perioden fra den 27. juni 2024 til den 22. august 2024. Herefter vil de indkomne høringssvar blive behandlet.

### **Indsigelse til Kolding Kommune**

Du kan sende bemærkninger eller ændringsforslag om ethvert forhold i planforslaget til By- og Fællesforvaltningen, 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. august 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. juni 2024, 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 planforslagets 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 planforslaget.

## **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 planforslaget.

#### Retlige spørgsmål

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planforslaget. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav til planen ikke bliver opfyldt, f.eks.:

- lovkraft 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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](mailto:plan@kolding.dk).

### **Hvad er klagefristen?**

#### Miljøvurdering

Klagefristen er den 25. juli 2024, 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 den endeligt vedtagne plan. Den endelige vedtagelse af planen 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 prøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen.