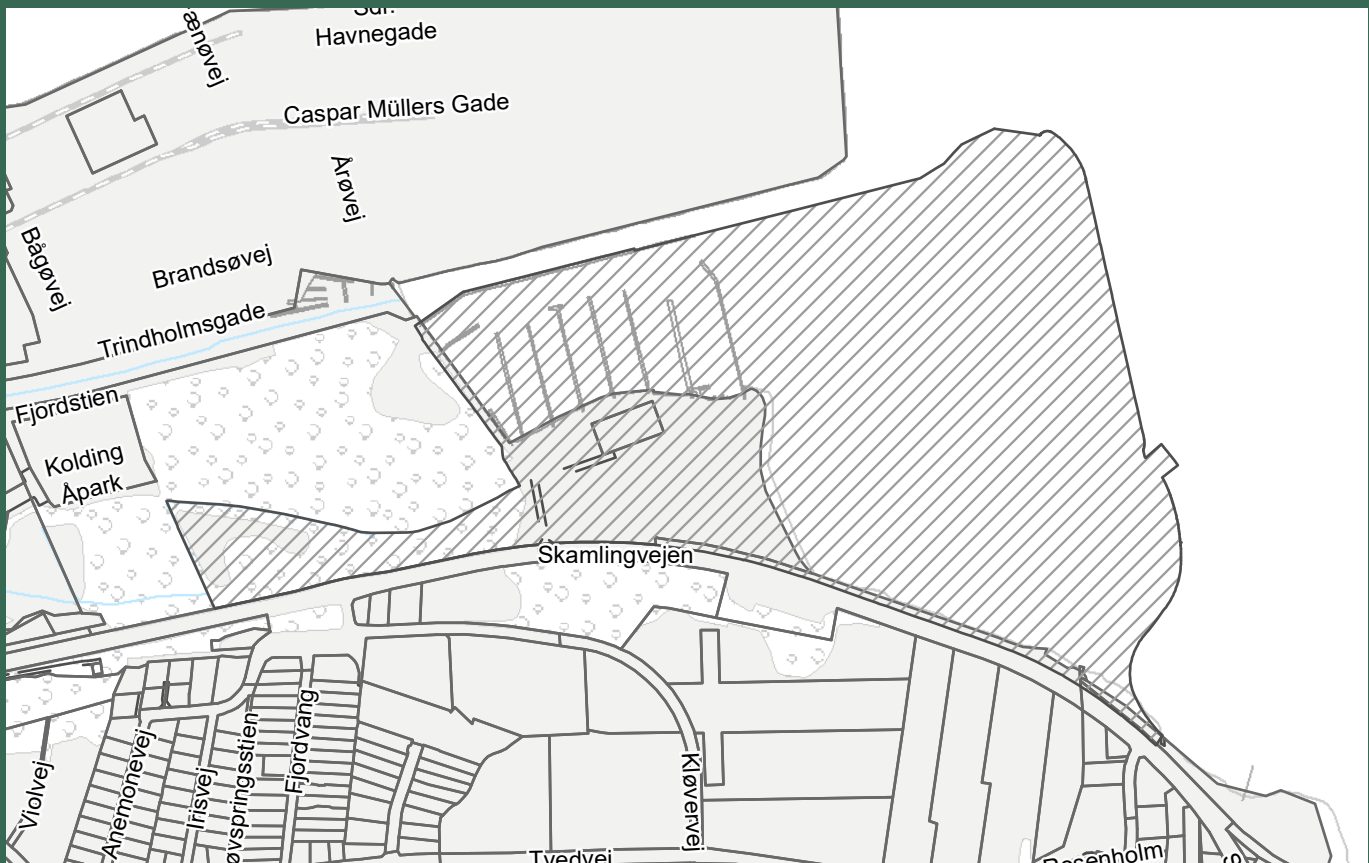


# KOMMUNEPLANTILLÆG 8

## Marina City

- blandet byområde og lystbådehavn



## Kommuneplan 2017-2029

12. februar 2021

---

# Indholdsfortegnelse

## Indledning

Planlægningsområdet	4
Kommuneplantillæggets baggrund og formål	4
Kommuneplantillæggets indhold	5
Planlægning på søterritorium	5

## Redegørelse

<b>Baggrund for planlægning</b>	<b>6</b>
Kommuneplanen	6
Helhedsplan for Marina City	7
Projektforslag for Marina City	9
<b>Kommuneplantillæg - Rammer for lokalplanlægning</b>	<b>10</b>
Rammeområder	10
Detailhandel	12
<b>Kommuneplantillæg - Udpegninger i forbindelse med retningslinjer</b>	<b>12</b>
Kulturarv	12
Naturinteresser	15
Økologiske forbindelser	15
Lavbundsarealer	16
Risiko for oversvømmelse	17
<b>Kommuneplanlægning i en kystnær del af byzonen</b>	<b>17</b>
Begrundelser for kystnær lokalisering	17
Inddragelse af arealer på søterritoriet	19
Turistpolitiske overvejelser	19
Offentlighedens adgang til kysten	22
<b>Forhold til risikovirksomhed</b>	<b>22</b>
<b>Forhold til produktionsvirksomheder af national interesse</b>	<b>23</b>
<b>Byvækst</b>	<b>23</b>
<b>International naturbeskyttelse</b>	<b>23</b>
<b>Miljøvurdering</b>	<b>23</b>

## Ændringer i Kommuneplan 2017-2029

<b>Rammer for lokalplanlægning</b>	<b>24</b>
<b>Udpegninger i forbindelse med retningslinjer</b>	<b>29</b>
Kulturarv - bevaringsværdige bygninger	29
Naturinteresser	29
<b>Vedtagelsespåtegning</b>	<b>31</b>
Forslag til offentlig høring	31
Endelig vedtagelse	31

# Indledning

## Planlægningsområdet

Dette tillæg omfatter et ca. 30 ha stort område, som er beliggende ved lystbådehavn Marina Syd i Kolding, umiddelbart nord for Skamlingvejen.

## Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Kolding har i øjeblikket to lystbådehavne med 500 bådpladser nord for fjorden og 500 pladser syd for fjorden. Kolding Kommune har besluttet at samle alle bådpladser ved Marina Syd og udvikle en ny bydel, Marina City, hvor havnerelaterede funktioner kombineres med et nyt boligområde.

Den nye marina vil være landets største uden for Københavnsområdet og påtænkes som landets mest attraktive. Derfor opstår der behov for en række understøttende funktioner som f.eks. værkstedsfaciliteter, maritime butikker, relevante serviceerhverv, restauranter, café, isbar, kiosk, overnatningsmuligheder og en bred vifte af turismæssige muligheder som oplevelses-, aktivitets- og læringsmuligheder i forbindelse med Kolding Fjord, Lillebælt og Kolding Å. Marinaen skal være attraktiv for alle vandsportsudøvere i regionen, og der skal skabes attraktive miljøer for alle typer vandsportsaktiviteter, som er relevante for Kolding Fjord og Lillebælt.

Visionen er et område, som er en del af byen og for alle. Derfor skal Marina City forbindes til den eksisterende by og være en attraktion for sejlere og andre vandsportsudøvere, borgere, besøgende m.fl. For at sikre liv i bydelen hele året rundt ønskes det at skabe et attraktivt boligområde med 400 attraktive boliger, erhvervs- og servicefunktioner, kultur- og fritidstilbud integreret med et aktivt sejler- og vandsportsmiljø.



Planlægningsområdet for kommuneplantillægget vist på baggrund af et luftfoto.

## Kommuneplantillæggets indhold

Med tillægget gives der mulighed for etablering af en ny lystbådehavn og bydel med en disponering, som er ændret i forhold til den hidtidige planlægning (Kommuneplan 2017-2029).

Den nye disponering vurderes mere hensigtsmæssig (det opfyldte areal placeres på arealer med mere stabil bund, mængden af håndterede sedimenter fra fjordbunden reduceres, lavvandet og aflukket område med dårlig vandudskiftning undgås). Samtidig vurderes den visuelle påvirkning af kystlandskabet at være mindre, da bebyggelser flyttes mod sydvest. Endelig flyttes boliger længere væk fra erhvervshavnen for ikke at skabe miljøkonflikter og begrænse virksomhederne.

Den ændrede disponering giver anledning til ændringer i kommuneplanens rammedel og reduktion af arealudlæg i forbindelse med kommuneplanens retningslinjer for naturinteresser. Desuden udvides kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger med den eksisterende havnebygning.

Nærværende kommuneplantillæg følges op af lokalplan 0042-21.

## Planlægning på søterritorium

Planlægningsområdet er for en stor del beliggende på søterritoriet, hvor der kun i ganske særlige tilfælde må planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet. En realisering af planerne for Marina City forudsætter derfor statens tilladelse efter lov om kystbeskyttelse (forvaltes af Kystdirektoratet) til opfyld og uddybning.



Flyfoto af området.

# Redegørelse

## Baggrund for planlægning

### Kommuneplanen

Bestemmelser i Kommuneplan 2017-2029 vedrørende Marina City stammer fra Kommuneplan 2010-2021.

I Kommuneplan 2010-2021 er knyttet følgende redegørelse til de dengang nye rammer for Marina Syd.

1. Den funktionelle begrundelse. Et bolig- og lystbådehavnprojekt omkring Marina syd er del af en samlet plan for havnens udvikling. Den eneste udvidelsesmulighed af erhvervshavnen ligger der, hvor Marina nord i dag er placeret. Hvis lystbådehavnen skal genetableres længere mod øst på nordkysten, eller hvis områder ved Rebæk strand skal inddrages til lystbådehavn på sydkysten, vil det betyde inddragelse af kyststrækninger med væsentlige natur- og landskabsinteresser. Udbygning af lystbådehavnen ved Marina syd er derfor den løsning, som tager mest hensyn til kystbeskyttelsesinteresser.

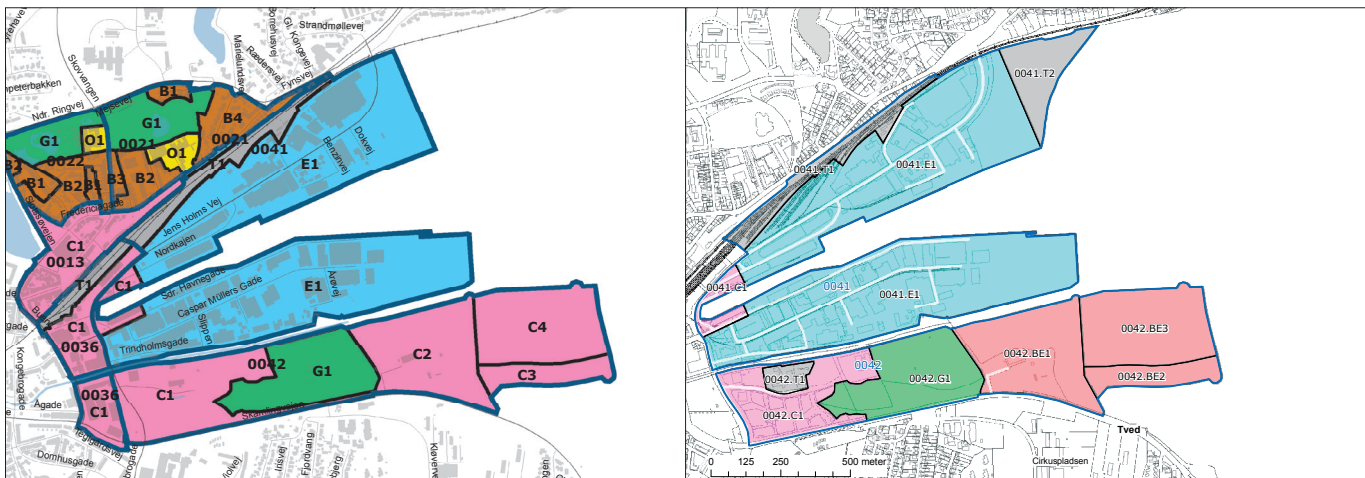
2. Langs Åparken og Marina syd er der tale om en kyststrækning uden store beskyttelsesinteresser. Hovedparten af dette område er skabt med gammel slaggeopfyld. (...) I projektet indgår desuden skabelse af en attraktiv badestrand øst for den nye havn. Den udvidede lystbådehavn vil som helhed forøge kystlinjens attraktion det pågældende sted.

3. Skabe offentlige rum og offentlig adgang. En væsentlig del af projektet er at skabe attraktiv offentlig adgang til kystarealer. Skovarealet i Åparken og den eksisterende lystbådehavn er i dag ikke områder, der indbyder til offentlig færden og udnyttelse. Området omkring den nye lystbådehavn skal samtidig være grønt opholdsområde for de store boligområder i det sydlige Kolding, herunder højhusene mellem Skamlingvejen og Tvedvej. Etablering af boliger i tilknytning til lystbådehavnen vil medvirke til at skabe liv i området året rundt, så havnearealerne ikke ligger øde hen i vinterperioden. Samtidig vil etablering af den nye lystbådehavn medvirke til at give adgang til den del af Åparken, som i dag er sprunget i skov, og som skal omdannes til et attraktivt grønt område for hele bydelen.

Projektet vil i øvrigt være i god overensstemmelse med udmeldte statslige principper for den kommunale planlægning om byfortætning og nærhed til det kollektive trafiknet.



Illustrationsplan fra Kommuneplan 2010, som ligger til grund for de eksisterende kommuneplanrammer.



Kommuneplanrammer for den østlige del af Koldings centrale bydel gennem årene: til venstre Kommuneplan 2010-2021, til højere Kommuneplan 2013-2025 og Kommuneplan 2017-2029.

*De nære omgivelser og kystlandskabet vil ikke blive yderligere visuelt påvirket. Områdets karakter i dag sammen med allerede igangsatte projekter giver allerede et meget bymæssigt præget landskab.*

På baggrund af forhandlinger med Miljøcenter Odense i 2009 blev rammeafgrænsning i Kommuneplan 2010-2021 reduceret i forhold til projektet.

I 2013 blev betegnelsen ændret fra centerområde til blandet bolig og erhverv. Muligheden for etablering af boliger er i hele forløbet begrænset til det vestlige rammeområde: henholdsvis 0042-C2 og senere 0042-BE1. Kommuneplan 2017-2029 videreførte rammeudlæg og rammebestemmelser fra Kommuneplan 2013-2025.

## Helhedsplan for Marina City

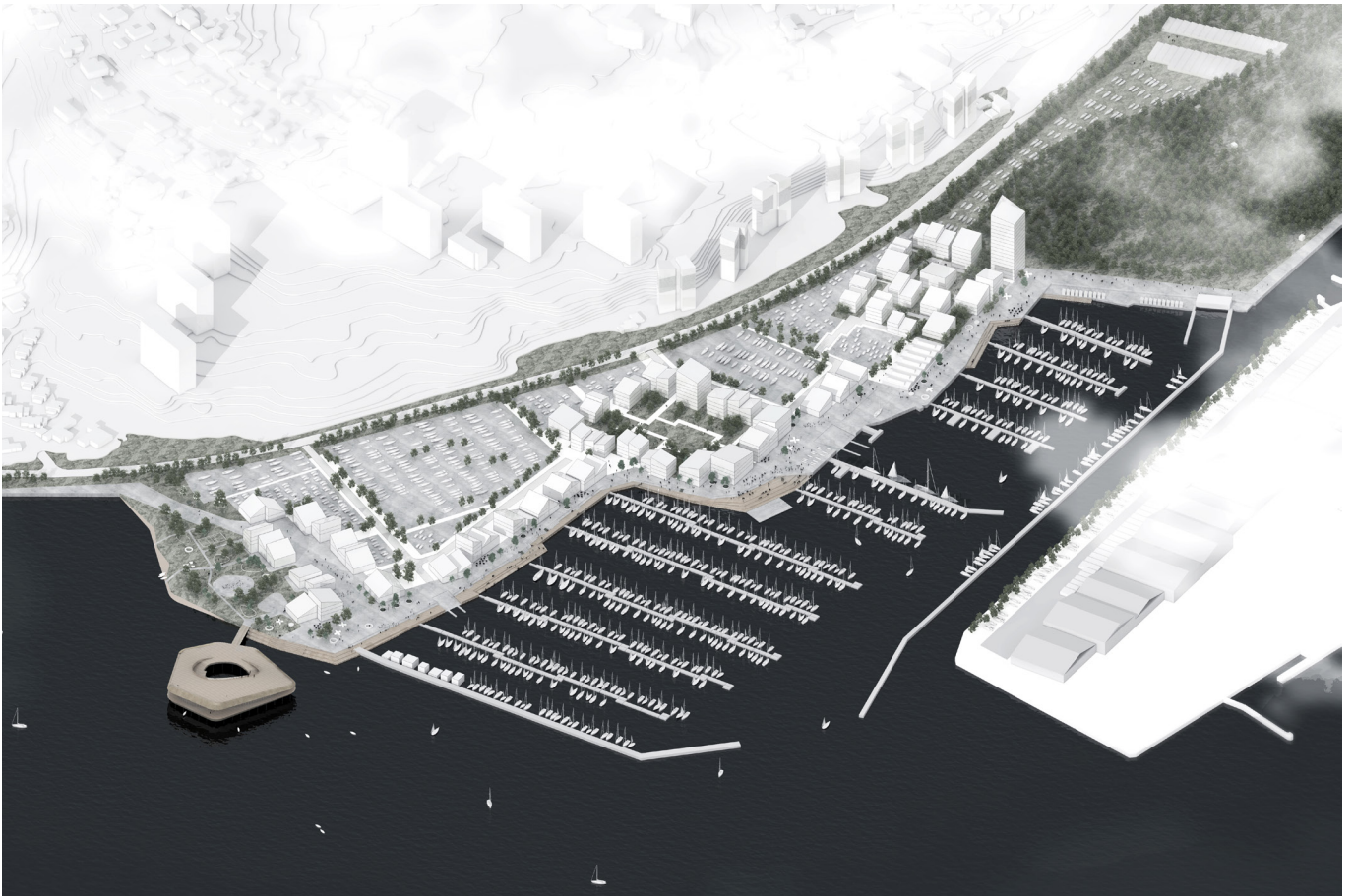
Som forarbejde til realisering af projektet Marina City blev der gennemført forskellige forundersøgelser. Den nye viden og nærmere analyse af relevante forhold i området har ført til forslag til omdisponering af området. I foråret 2017 blev der udarbejdet Helhedsplan for Marina City. I forlængelse af helhedsplanen blev der i 2018-2019 udarbejdet projektforslag, som konkretiserer og viderebearbejder helhedsplanens løsninger.

I helhedsplanen er der lagt vægt på at etablere en bred offentlig promenade langs havnefronten. Promenaden skal sikre, at der gennem hele området er offentlig adgang og ophold langs hele kystlinjen. Samtidig understøttes dette af, at størstedelen af stueetagen i bebyggelsen, som vender ud mod marinaen, skal anvendes til service eller andet med offentlig adgang. Promenaden giver samtidig optimal adgang fra marinaen til Kolding bymidte og er med til at sikre, at boligområdet opleves som et meget bynært område.

Boligbebyggelsen placeres mod syd - bl.a. pga. afstand til støjende virksomhed på Kolding Havn. Boligbebyggelsen i op til 8 etager og en enkelt bygning i op til 16 etager placeres i helhedsplanen udelukkende på det areal, hvor der i gældende rammer tillades boliger – det vil sige den vestlige del af området. I nærværende kommuneplantillæg begrænses placering af boliger til eksisterende landarealer. På de øvrige arealer kan udelukkende etableres bebyggelse til erhverv, service og aktiviteter, der understøtter marinaens virke.

Der åbnes mulighed for et mindre antal husbåde placeret i den indre østlige del af havnebassinet.

I det grønne areal i den vestlige del af området og ud mod Skamlingvejen etableres et areal, som kan anvendes til bådoplag om vinteren, bådhus og evt. inddrages til parkering mm. ved sommerarrangementer ved marinaen. Ligeledes er der udlagt arealer til parkering/bådoplag på arealerne ud mod Skamlingvejen. Det skaber samtidig afstand mellem vejen og boligerne.



Aksonometri af Marina City jf. Helhedsplan for Marina City, udarbejdet af Cobe Architects, 2017.



Aksonometri af området jf. Projektforslag for Marina City, udarbejdet af Schønherr og ÅF Consult, 2019.





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

På baggrund af geotekniske undersøgelser er det opfyldte areal placeret i et område med relativ stabil bund og maksimalt 3 meters vanddybde. Der er tale om en omdisponering – arealet, som opfyldes, har samme samlede areal, som i den gældende kommuneplan.

### Projektforslag for Marina City

I forlængelse af helhedsplanen har landskabsarkitekt Schønherr sammen med ÅF Consult i 2018-2019 udarbejdet et projektforslag, som konkretiserer og viderebearbejder helhedsplanens løsninger. I forhold til helhedsplanen justerer projektforslaget bl.a. forløbet af vandkanten, omfang af parkarealer mod øst og placering af bådvaskepladsen.

Projektforslaget ligger til grund for den nye afgrænsning af kommuneplanrammer og bestemmelserne, som tilvejebringes med nærværende kommuneplantillæg.

På baggrund af projektforslaget blev der også udarbejdet en designmanual, som beskriver designmæssige hovedtræk for Marina Citys landskab og byrum. Designmanualen fastholder og kvalificerer projektforslagets byrum bl.a. i forhold til byrumsinventar som lygtepæle m.v.

# Kommuneplantillæg - Rammer for lokalplanlægning

## Rammeområder

Nærværende kommuneplantillæg omfatter arealer beliggende i Område 00 - Bymidten. Kommuneplantillægget ændrer rammeafgrænsninger og bestemmelser for rammeområderne 0042-BE1 og 0042-BE2. Samtidig udgår rammeområdet 0042-BE3 og der dannes nye rammeområder 0042-E1 og 0042-G3. En del af rammeområdet 0042-G1 udskilles til et nyt rammeområde 0042-G2. De konkrete rammeændringer fremgår af tabeller og kort i afsnittet "Ændringer i Kommuneplan 2017-2029" bagerst i kommuneplantillægget.

De nye rammebestemmelser muliggør etablering af den nye lystbådehavn og bydel Marina City i overensstemmelse med Projektforslag for Marina City. Afgrænsning mellem rammeområderne fastlægges således, at

- området 0042-BE1, hvor der tillades etablering af boliger, består primært af allerede i dag landfaste arealer langs Skamlingvejen og forudsætter mindre opfyld på søterritorium, boliger tillades kun etableret på eksisterende landarealer,
- området 0042-BE2 rummer vandarealer, havnepladser og havnepromenaden i den kommende lystbådehavn,
- området 0042-E1, som omfatter lystbådehavn med tilhørende funktioner, udlægges på nuværende søterritorium og forudsætter opfyld langs Skamlingvejen,
- afgrænsning af området 0042-G2, som udlægges til bådoplag mv., følger et eksisterende vandløb,
- området 0042-G3 udlægges til grønt område og forudsætter opfyld på søterritorium.

Rammeområdet 0042-BE2 vil dermed fungere som en bufferzone mellem boliger i rammeområdet 0042-BE1 og virksomheder i erhvervshavnen i rammeområdet 0041-E1 nord for området omfattet af kommuneplantillægget. Området 0042-G2 vil fremstå som en overgang mellem det grønne område 0042-G1 uden for planlægningsområdet og den bymæssige bebyggelse i Marina City og syd for Skamlingvejen.



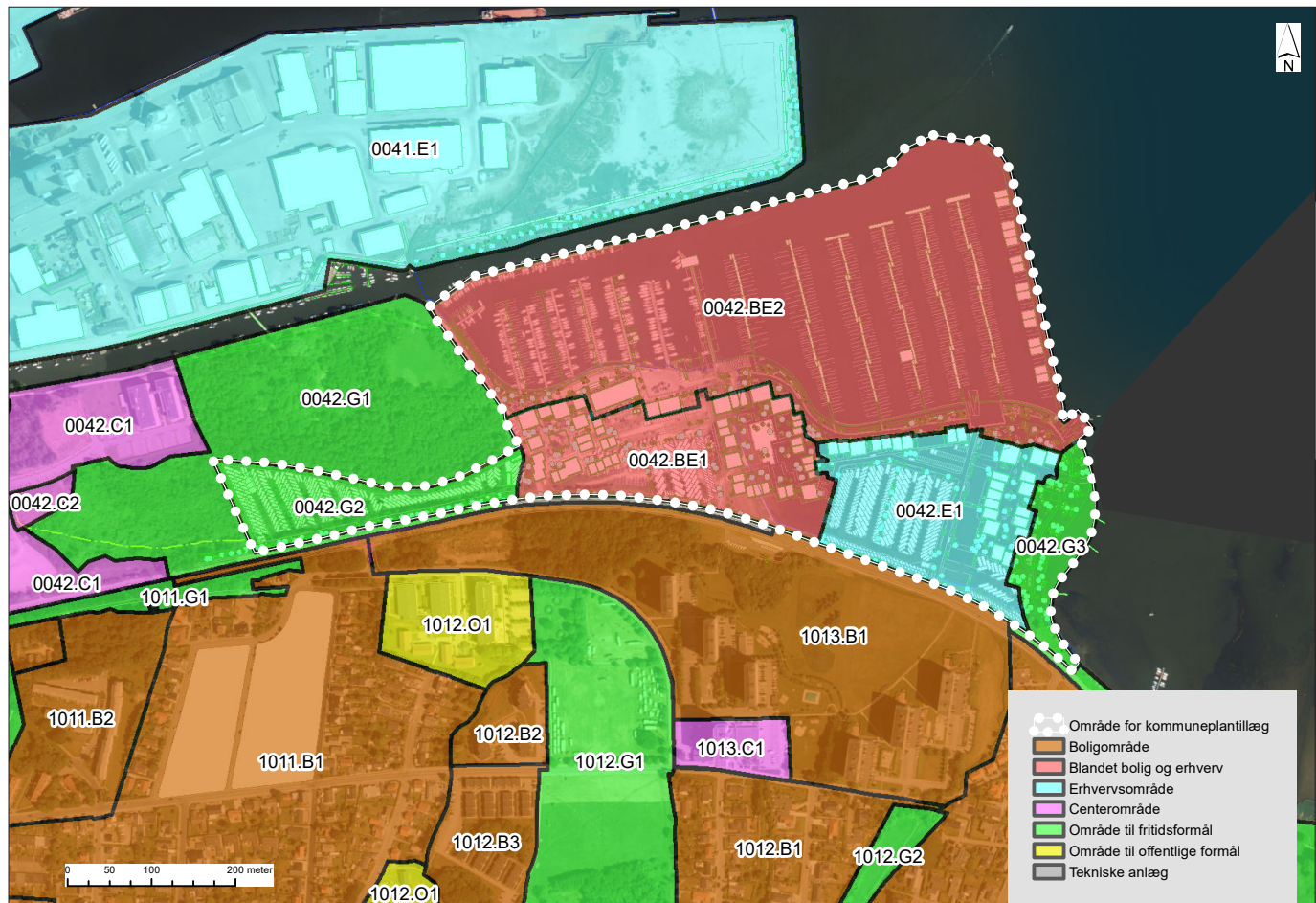
Afgrænsning af planlægningsområdet for Marina City før (rød prikket linje) og efter (hvid prikket linje) kommuneplantillægget.

Rammeområde 0042-BE1 udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde. Der tillades boliger, service- og kontorerhverv samt lystbådehavn med tilhørende funktioner (herunder forenings- og værkstedsfaciliteter, bådoplag, maritime butikker og proviantering, restauranter og turistfaciliteter). Boliger tillades kun etableret på eksisterende landarealer. Stueetagen mod vandkanten skal overvejende anvendes til udadvendte funktioner som butikker, service- og kontorerhverv og lystbådehavn med tilhørende funktioner. Bebyggelsesprocenten fastlægges på 85 for rammeområdet under ét, mens bebyggeshøjde fastlægges på maksimum 8 etager og 35 meter. Desuden kan én bygning i det nordvestlige hjørne af rammeområdet etableres med 16 etager og 60 meters højde. De maksimale højder giver mulighed for etablering af skrå tage, som er karakteristiske for havnemiljøet.

Rammeområde 0042-BE2 udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde i form af lystbådehavn med lystbådehavnsrelaterede servicebygninger og servicefaciliteter, havnepromenade med caféer og restauranter, kiosker til forsyning af lystbådehavns besøgende og husbåde til helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten fastlægges på 10 for området under ét, hvilket sikrer, at husbåde og eventuel havnebebyggelse ikke vil dominere det store areal, som påtænkes som vandareal med de nødvendige bådbroer og lignende. Maksimal bygningshøjde fastlægges på 4 etager og 25 meter, dog i havnebassinet på 2 etager og 7,5 meter over vandniveau. Udover husbåde tillades kun bebyggelse til områdets drift og anvendelse som lystbådehavn. Langs vandkanten skal der etableres en offentlig tilgængelig promenade.

Rammeområde 0042-E1 udlægges til erhvervsområde i form af lystbådehavn med tilhørende funktioner (herunder forenings- og værkstedsfaciliteter, reparations- og servicevirksomhed, bådoplag, maritime butikker og proviantering, kiosker, restauranter, vandrehjem, hotellejligheder, fritids- og turismefaciliteter samt service- og kontorerhverv). Bebyggelsesprocenten fastlægges på 60 for rammeområdet under ét, mens bebyggeshøjde fastlægges på maksimum 4 etager og 25 meter. De maksimale højder giver mulighed for etablering af skrå tage, som er karakteristiske for havnemiljøet.

Bestemmelserne om, at de ovennævnte erhvervstyper skal være lystbådehavnsrelaterede har til formål at sikre, at området ikke kommer til at ligne et almindeligt erhvervsområde. Der er intentionen at tillade kun de former af erhverv, som understøtter det maritime miljø.



Kommuneplanens rammer efter kommuneplantillægget vist på baggrund af illustrationsplanen fra Projektforslag for Marina City.

---

Rammeområde 0042-G2 udlægges til fritidsformål i form af lystbådehavn med tilhørende funktioner som bådoplæg, bådhus og værkstedsfaciliteter. Bebyggelsesprocenten fastlægges på 15 for rammeområdet under ét, mens bebyggeshøjde fastlægges på 1 etage og 8 meter.

Rammeområde 0042-G3 udlægges til natur- og friluftsområde. Bebyggelsesprocenten fastlægges på 2 for rammeområdet under ét, mens bebyggeshøjde fastlægges på 1 etage og 8 meter.

For hele området omfattet af kommuneplantillægget gælder, at der tillades virksomheder i miljøklasse 1-3 og at bådoplægspladser ved Skamlingvejen skal etableres med et grønt præg.

Idet området omfattet af nærværende kommuneplantillæg ligger umiddelbart ved kysten, tilføjes i de relevante rammeområder, at der ved lokalplanlægning skal stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

Hele området omfattet af kommuneplantillægget udlægges til fremtidig byzone.

## **Detailhandel**

I tilknytning til servicefunktioner som tankstationer, stadioner, lufthavne og lignende kan der udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

I forbindelse med etablering af en stor og moderne lystbådehavn er der behov for butiksarealer til servicering af lystbådehavnens brugere. Med kommuneplantillægget åbnes derfor op for etablering af lystbådehavnsrelaterede butikker. Som relevante butikker betragtes butikker med proviant, fisk, bådudstyr, sejlerudstyr, kajakudstyr, surferudstyr og lignende, som er tilpasset kundekredsen og det vareudbud, der er naturligt forekommende i en lystbådehavn.

I kommuneplantillæggets supplerende rammebestemmelser for rammeområder 0042-BE1 og 0042-E1 fastlægges, at der i disse områder samlet set kan etableres detailhandel med dagligvarer i form af én fiskebutik og én kiosk til forsyning af lystbådehavnens besøgende og lignende. Det samlede areal til butikker inden for området 0042-BE1 må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>, herunder op til 150 m<sup>2</sup> kan anvendes til én fiskebutik og 300 m<sup>2</sup> kan anvendes til én kiosk. Det samlede areal til butikker inden for området 0042-E1 må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, herunder op til 150 m<sup>2</sup> kan anvendes til én fiskebutik og 300 m<sup>2</sup> kan anvendes til én kiosk. I rammeområdet 0042-BE2 muliggøres ligeledes etablering af detailhandel med dagligvarer i form af kiosker til forsyning af lystbådehavnens besøgende. Det samlede areal til kiosker i rammeområdet må ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.

Med bestemmelserne sikres, at der i området ikke etableres almindelige daglig- og udvalgsvarerbutikker uden funktionel tilknytning til lystbådehavnen. De tilladte butiksstørrelser vurderes at afspejle den sekundære funktion, butikkerne har i forhold til lystbådehavnen.

## **Kommuneplantillæg - Udpegninger i forbindelse med retningslinjer**

### **Kulturarv**

#### **Bevaringsværdige bygninger**

Den eksisterende havnebygning i Marina Syd, beliggende ved Skamlingvejen 5, er registreret med en bevaringsmæssig værdi på 4 efter SAVE metoden og udpeges som bevaringsværdig ved vedtagelsen af dette kommuneplantillæg. Bygningen er en tidligere staldbygning og rummer i dag lystbådehavnens administration og servicefunktioner, klublokaler, en kiosk og en restaurant.

Ud over fredede bygninger udgør også de bevaringsværdige bygninger en væsentlig del af den danske kulturarv. Forskellen på en fredet bygning og en bevaringsværdig bygning er, at de fredede bygninger har national betydning, mens de bevaringsværdige bygninger har regional eller lokal betydning. En fredning gælder for hele bygningen, såvel det ydre som det indre, mens en udpegning som bevaringsværdig bygning alene omhandler bygningens ydre. Bygninger, der udpeges som bevaringsværdige, er bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler på god byggeskik eller fortæller en lokal historie om tidens udvikling og forskellige tiders levevilkår. En kommuneplan skal indeholde retningslinjer,



Eksportstaldene ved Kolding Havns nordre kaj (klide: Stadsarkivet).



Eksportstaldene ved Kolding Havns nordre kaj (klide: Stadsarkivet).



Eksportstaldene under flytning fra Kolding Havns nordre kaj til Skamlingvejen 5 i 1980-83.



Eksportstaldene flyttet til nuværende placering ved Skamlingvejen 5 set mod syd fra lystbådehavns nordlige bådbrø. I baggrunden ses højhuse længere syd for Skamlingvejen.

der sikrer de bevaringsværdige bygninger både i byerne og i det åbne land. I henhold til bygningsfredningsloven er en bygning bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan.

En bygning, der i henhold til kommuneplanen, er bevaringsværdig, må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort i 4-6 uger, og byrådet har meddelt ejeren, om der i henhold til planlovens § 14 nedlægges forbud mod nedrivning, jf. §18, stk. 1 og 2 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger. Dette gælder ikke bygninger, der i henhold til en lokalplan eller byplanvedtægt er omfattet af forbud mod nedrivning.

### **Eksportstaldene**

I 1913 tegnede arkitekt A.T. Hagerup en række sidesammenbyggede træstalde til eksportkvæg. Bygningerne blev opført på den gamle gasværksgrund ved Kolding Havns nordre kaj. Bygningskomplekset blev i 1930'erne udvidet. Under Anden Verdenskrig blev det saboteret i august 1943, hvor dele af anlægget nedbrændte. I 1980-83 udførte Kolding Kommune et beskæftigelsesprojekt for arbejdsløse, hvor 7 af de tilbageværende

haller omhyggeligt blev nedtaget, flyttet og genopsat ved byens nye marina på havnens sydside. Bygningerne blev grundigt istandsat og fik tilføjet nye bygningselementer som følge af deres nye anvendelse som klubhuse, restaurant mv. Men bygningernes oprindelige struktur, nationalromantiske bygningsudsmykning og farver blev bevaret. Som følge af Kolding Havns løbende udbygning og modernisering blev den sidste rest af de oprindelige eksportstalde på Jens Holms Vej nedrevet omkring år 2000. Således er de flyttede stalde ved Marina City den sidste rest af historien om den vigtige eksport af kvæg fra Kolding Havn.

### Bevaringsvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 0042-21 for området er træbygninger fra de tidligere eksportstalde blevet SAVE-registrerede for at afdække deres bevaringsmæssige værdi. I henhold til Kommuneplan 2017-2029 er bygninger med bevaringsmæssig værdi 1-4 bevaringsværdige. De tidligere eksportstalde vurderes til en bevaringsmæssig værdi på 4 og er dermed bevaringsværdige.

Bygningernes bevaringsvurdering er indtastet i Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB-databasen).

Bygningerne bærer præg af at være ombygget løbende og fremtræder i dag med flere nyere bygningselementer (indgangspartier, døre og vinduer). Man har løbende udskiftet i facaden, f.eks. skiftet nedbrudt bræddebeklædning, lagt nyt tagpaptag mm. Bygningerne virker fine og meget godt vedligeholdte.

### Naturinteresser

Den vestlige del af planlægningsområdet beliggende mellem Skamlingvejen og det lille vandløb nord for vejen (det nye rammeområde 0042-G2) er omfattet af retningslinje for potentielle naturområder i Kommuneplan 2017-2029. De potentielle naturområder skal jf. retningslinjen friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forhindrer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder.

Arealet fremstår på tidspunktet for kommuneplantillæggets udarbejdelse med en markant række træer langs Skamlingvejen og kratbevoksning på resten af arealet. Miljøstyrelsen har vurderet, at beplantningen ikke udgør en skov i skovlovens forstand.

Med kommuneplantillægget reduceres kommuneplanens arealudlæg i forbindelse med retningslinjen således, at retningslinjen ikke længere omfatter planlægningsområdet. Med planlægning for etablering af Marina City - lystbådehavn og en ny bydel - er der ikke længere intentioner om, at arealet skulle oprettes som et nyt naturområde. Arealet udlægges til lystbådehavnens bådoplag, bådhus og værkstedsfaciliteter.

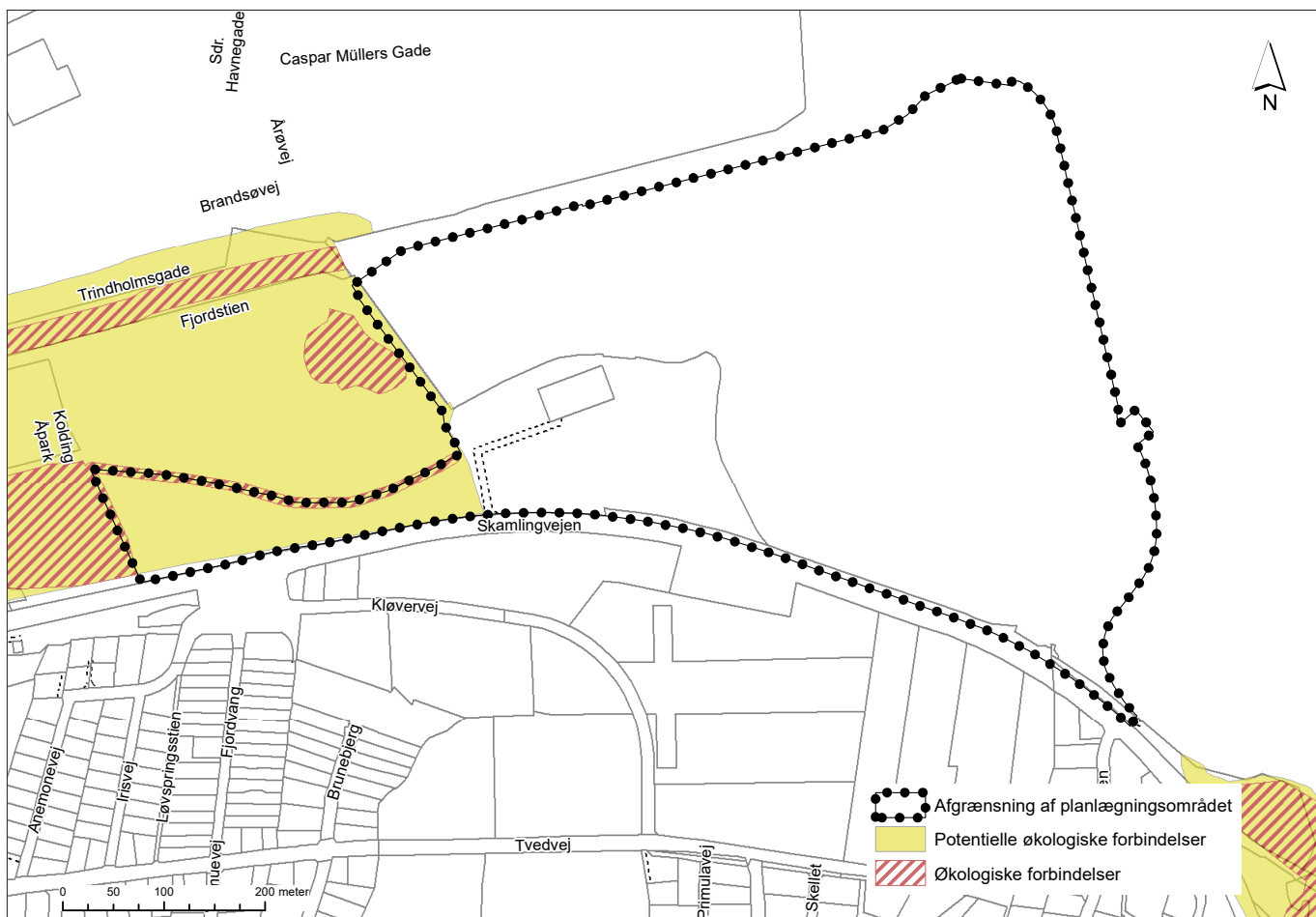
For at sikre, at reduktionen af arealudlægget ikke vil have væsentlig påvirkning på muligheden for etablering af sammenhænge mellem eksisterende naturområder, skal man i lokalplanlægningen og i forbindelse med anlægsprojekter sikre, at der skabes plads til naturen. Ændret anvendelse af det grønne område skal således overvejes i forhold til miljøpolitikken. En mulighed kunne være et afledt arbejde med fokus på øget kvalitet i det bestående naturområde og at arbejde for at øge den rekreative værdi.

Umiddelbart vest for og langs den nordlige afgrænsning af arealet ligger der arealer udpegede i kommuneplanen som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Jf. kommuneplanens retningslinje for disse naturområder, skal der, hvor byggeri sker op til et naturområde, etableres en fri zone mellem naturområdet og den ny bebyggelse. Denne retningslinje skal respekteres i lokalplanlægningen for Marina City.

### Økologiske forbindelser

Den vestlige del af planlægningsområdet beliggende mellem Skamlingvejen og det lille vandløb nord for vejen (det nye rammeområde 0042-G2) er omfattet af retningslinje for potentielle økologiske forbindelser i Kommuneplan 2017 -2029. I de potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal endvidere styrke rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.



Kommuneplanens arealudpegninger i forbindelse med retningslinje for økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser.

Udpegningen 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.

Det vurderes, at kommuneplantillæggets rammeændringer ikke påvirker muligheder for varetagelse af de ovennævnte interesser i økologiske forbindelser, idet den vestlige del af planlægningsområdet udlægges til bådoplag med grønt præg og begrænsede bebyggelsesmuligheder. Retningslinjen skal overholdes i lokalplanlægningen for Marina City.

Eventuel præcisering af arealudpegninger for naturinteresser og økologiske forbindelser vil ske ved kvalificering af Det Grønne Danmarkskort i samarbejde med det lokale naturråd ved den næste kommuneplanrevision.

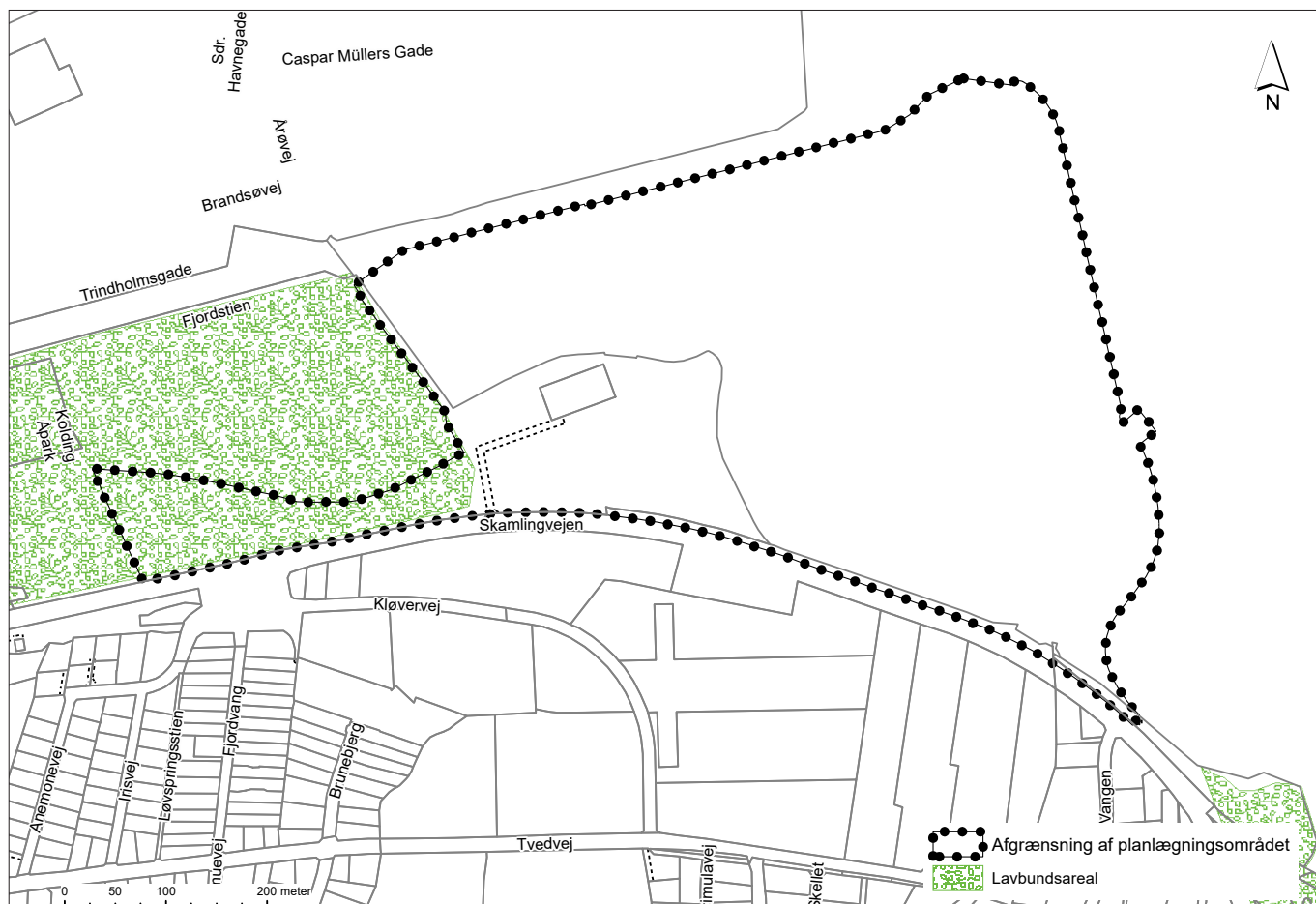
## Lavbundsarealer

Den vestlige del af planlægningsområdet, beliggende mellem Skamlingvej og det lille vandløb nord for vejen (det nye rammeområde 0042-G2), er omfattet af retningslinje for lavbundsarealer i Kommuneplan 2017 -2029. Lavbundsarealer skal jf. retningslinjen som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan forhindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes. Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v., der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en højere vandstand.

På det af kommuneplantillægget omfattede areal er der dog ikke tale om lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder.

Det vurderes, at kommuneplantillæggets rammeændringer ikke påvirker muligheden for varetagelse af de ovennævnte interesser på lavbundsarealer, idet den vestlige del af planlægningsområdet udlægges til bådoplag med grønt præg og begrænsede bebyggelsesmuligheder. Retningslinjen skal overholdes i lokalplanlægningen for Marina City.





Kommuneplanens arealudpegninger i forbindelse med retningslinje for lavbundsarealer.

## Risiko for oversvømmelse

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse og for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret anvendelse mv. i de udpegede områder.

Udpegningen af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse i Kolding kommune, kræver en helhedsbetragtning og vil ske i forbindelse med næste kommuneplanrevision.

Idet området omfattet af nærværende kommuneplantillæg ligger umiddelbart ved kysten, tilføjes i de relevante rammeområder, at der ved lokalplanlægning skal stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

## Kommuneplanlægning i en kystnær del af byzonen

### Begrundelser for kystnær lokalisering

I kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne kan der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Funktionel begrundelse for planlægningen:

- Kolding Kommune ønsker én stor og topmoderne lystbådehavn. Derfor nedlægges Lystbådehavn Nord, som er utidssvarende, og flyttes til Marina Syd. Den store lystbådehavn har behov for nærhed til havet.
- Klubhuse, opbevaringshuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten har behov for nærhed til havet.



Visualisering: Marina City jf. helhedsplanen set fra øst (badebroen ved Lyshøj Alle på nordsiden af Kolding Fjord). Marina City med maksimale bygningshøjder vist med rød stiplede linje.

Nedenunder redegøres for særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær lokalisering af lystbådehavnen med tilhørende faciliteter og maritime erhverv samt boliger.

Planlægningsmæssig begrundelse for placering af den store lystbådehavn og for omfanget af de tilhørende faciliteter:

- Placering af den flyttede lystbådehavn som forlængelse af eksisterende lystbådehavn Marina Syd muliggør optimering af arealudnyttelse (der er kun behov for én stor kran, ét slæbested til store både og ét slæbested til trailerbåde osv.; bedre udnyttelse af arealer til vinteroplæg til andre anvendelser i sommerhalvåret f.eks. events og parkering).
- Lystsejlere fra de 1000 både har behov for servicefunktioner i tilknytning til havnen (proviant, værksted, sejlegrejbutik osv.) – lystbådehavnens størrelse fordrer høje krav til servicefunktioners størrelse og standard og disse skal placeres i tilknytning til havnen.
- Turister og korttidsbesøgende på havnen har brug for anlæg som legepladser, grillpladser, kiosk, restaurant og lignende i tilknytning til havnen.
- Turister og besøgende ude fra, som f.eks. foreninger med tilknytning til havet, deltagere i parasport-aktiviteterne i området, institutioner fra andre byer og kunder for bådudlejning, har brug for et mindre overnattingssted inden og/eller efter sejlture og stævner.

Planlægningsmæssig begrundelse for planlægning for boliger og maritime erhverv:

- Kolding by oplever befolkningsvækst og har behov for bymidtenære byudviklingsarealer til boliger (med nærhed til banegården, uddannelsesinstitutioner, stor intensitet af arbejdspladser, detailhandel og servicefunktioner) – det valgte areal ligger i kort afstand fra bymidten, med god sti- og vejforbindelse.
- Kolding by er beliggende ved fjorden, hvilket i sig selv betyder, at nye udbygningsområder vil være beliggende inden for en 3 km kystnærhedszone, og såfremt der er tale om byggeri nær bymidten og banegården, er der ikke andre muligheder end at bygge i kystnærhedszonen.

- Det valgte areal ligger i nærheden af eksisterende bebyggelse i stor skala (højhuse på sydsiden af Skamlingvej, højhus Kolding Sky, havnebebyggelser) – derfor vil den nye markante bebyggelse kunne indgå i det bestående miljø og fjordlandskabet på en harmonisk måde.
- Arealet grænser op mod et større grønt rekreativt område mod vest og der planlægges for en ny park og en stor rekreativ havnepromenade – derfor kan der planlægges for forholdsvis stor boligtaethed uden at de fremtidige beboere kommer til at mangle adgang til grønne områder.
- En kombination af lystbådehavnen med marinerelaterede kontor- og serviceerhverv, restauranter og boliger skaber liv og dermed tryghed i bydelen samt muliggør dobbelt udnyttelse af parkeringsarealer og forsyningsinfrastruktur i løbet af døgnet.
- Lokalisering af maritime erhverv i tilknytning til lystbådehavnen øger potentiale for økonomisk vækst. Marina Citys vækstpotentiale skal ikke alene ses i relation til selve anlægget eller aktiviteten, men også i forhold til afledte effekter, som skabelse af arbejdspladser i forhold til servicering af anlæg og øvrige hjælpefunktioner samt tilstødende erhvervsliv. Kolding og Trekantområdet er det nationale tyngdepunkt for det maritime erhvervsliv inden for fritidssejlad. Her er der en stor koncentration af værfter, bådservice, producenter af sejl og udstyr til både, salg af både, grossist og detailhandel inden for branchen, tilbagevendende bådudstillinger på land og på vand. Marina City vil facilitere denne erhvervsklynge ved at give mulighed for at nogle af virksomhederne kan etablere sig eller være repræsenteret ved lystbådehavnen, dvs. tæt på deres kunder.

## Inddragelse af arealer på søterritoriet

Bortset fra trafikhavne og andre overordnede infrastrukturanlæg kan der kun i ganske særlige tilfælde planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet. På baggrund af ovenstående begrundelser og oplysninger i afsnittet "Baggrund for planlægning" vurderes, at Marina City er et ganske særligt tilfælde, hvor der kan planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet.

Projektets størrelse nødvendiggøres af de mange funktioner, som hører til en stor, moderne og fremtidssikret marina. Her er det grundlæggende nødvendigt, at funktioner og faciliteter rummes inden for kort afstand. Dette handler både om anlæggets funktionalitet, om rationel/økonomisk drift og om den gode oplevelse for alle brugergrupper.

## Turistpolitiske overvejelser

### Indledning

For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Kravet om sammenhængende turistpolitiske overvejelser indebærer, at placering af nye anlæg til ferie- og fritidsformål, større udvidelser af eksisterende anlæg eller ændret anvendelse af anlæg må baseres på reelle behov og realistiske forventninger om udviklingen i den regionale og lokale turisme.

Placering af lystbådehavne skal tage udgangspunkt i en vurdering af den eksisterende kapacitet i de nærmeste lystbådehavne og mulighederne for at udnytte arealer i forbindelse med eksisterende trafikhavne.

Nærværende kommuneplantillæg muliggør udvidelse af en eksisterende lystbådehavn og i begrænset omfang også etablering af tilhørende vandrehjem, hotellejligheder, fritids- og turismefaciliteter samt opstilling af autocampere. De nævnte overnatningsmuligheder vil have beskedent omfang i forhold til lystbådehavnens størrelse og skal alene understøtte lystbådehavnens primære funktion. Turister og besøgende ude fra, som f.eks. for eninger med tilknytning til havet, institutioner fra andre byer og kunder i forhold til bådudlejning har brug for et mindre overnatningssted inden og/eller efter sejlture og stævner. Det er ikke intentionen at åbne op for etablering af feriecentre, campingpladser, forlystelsesparker eller lignende.

### Politiske intentioner

Planlægningen for Marina City er baseret på et politisk ønske om sammenlægning af lystbådehavne i Kolding. På baggrund af dette ønske blev der allerede i Kommuneplan 2010 udlagt arealer til formålet. Fra starten har

det været intentionen, at der udvikles en ny stor marina som en del af en ny bydel, der kommer til at indeholde nye attraktive boliger i kombination med serviceerhverv og liberale erhverv.

Gennem årene har det ligget byrådet på sinde at tilbyde gode sejlsportsfaciliteter, og at Marina City skal ses som et initiativ for at videreudvikle og fremtidssikre denne side af byens liv og samfundsmæssige kapital. Med den store og moderne lystbådehavn er der forhåbninger om at kunne tiltrække store vandsportsarrangementer.

## Placering

Arealerne blev udlagt i den sydlige del af Kolding Fjord, i tilknytning til Marina Syd, da udvidelse af Marina Nord ikke er hensigtsmæssig. Lystbådehavn Nord er helt utidssvarende, mangler arealer og er miljømæssigt og arealmæssigt under pres af naboskabet til erhvervshavnen, jernbanen og større vejanlæg. Placeringen ved Marina Syd sikrer, at den udvidede lystbådehavn kan få samspil med omgivelserne og blive en integreret del af byen over tid. Dette er ikke muligt ved den nordlige lystbådehavn, bl.a. grundet eksisterende infrastruktur.

Allerede foretagne investeringer i infrastruktur og faciliteter ved Marina Syd kan udnyttes og integreres i den nye store lystbådehavn.

## Nærliggende lystbådehavne

Lystbådehavnen i Marina City er som bekendt summen af en sammenlægning af Marina Syds nuværende ca. 510 pladser og Lystbådehavn Nord ca. 460 pladser = ca. 970 pladser. Heri er ikke indregnet joller og trailerbåde, som opbevares på land. Lokalt set udvides den lokale kapacitet således ikke ved etableringen af den samlede lystbådehavn med ca. 1000 pladser.

Situationen ser i øvrigt således ud i området:

Havn	Antal pladser
Marina Syd, Kolding	510 pladser
Lystbådehavn Nord, Kolding	462 pladser
Skærbæk Havn	160 pladser
Fredericia Lystbådehavn	470 pladser
Middelfart Marina	450 pladser

Generelt er der således godt et par tusinde pladser i nærområdet, hvoraf ca. halvdelen vil være i Marina City. Ud over de her nævnte havne, findes her tillige et antal småhavne (bl.a. Hejlsminde) og broer med skønsmæssigt ca. 250 bådpladser i alt.

Områdets attraktivitet for fritidssejlsads afspejles i, at der løbende foregår betydelige investeringer i udbygning eller modernisering af de anførte havne.

Kolding Lystbådehavn har pr. oktober 2019 en venteliste på 286 både, fordelt på ca. 2/3 fra personer bosat i Kolding kommune, og 1/3 udefra. Ventelisten er dynamisk, med en årlig udskiftning de seneste fem år på lidt over 100 både. Der er et lille antal ledige pladser i Kolding Lystbådehavn, men disse skyldes udelukkende at pladserne er for små i forhold til det efterspurgte, og på grund af trange pladsforhold de pågældende steder ikke kan gøres større. Efterspørgslen går i retning af større pladser.

Der foreligger ikke oplysninger om antal ledige pladser eller ventelister i de øvrige nævnte havne, men helhedsbilledet er, at her stort set er fyldt op.

## Kolding turismepolitik

Koldings turismepolitik fremgår af den fælles kommuneplan for Trekantområdet (syv kommuner, hvor Kolding er centralt beliggende).

Udviklingen af Marina City er en direkte eksekvering af den fastlagte turismepolitik. Her er de overordnede mål bl.a.:

- Turismen skal sikres gode udviklingsmuligheder, så den kan bidrage til at styrke Trekantområdet som helhed og lokalt.
- Mulighederne for overnatning og ophold på Trekantområdets feriehoteller, feriecentre, campingpladser og vandrehjem skal være tids- og behovssvarende.

- Trekantområdet skal fastholde sin position som førende indenfor dansk erhvervsturisme og udvikle området som et internationalt mødested.
- Trekantområdet skal gøres til det mest besøgte turistområde i Danmark uden for Hovedstadsområdet.

Af væsentlige turismeudviklingsprojekter fremhæves i kommuneplanen to destinationsprojekter under etablering og udvikling, nemlig "Legoland Billund Ressor" og "Destination Lillebælt". Om Destination Lillebælt hedder det:

*Et nyt destinationssamarbejde udvikles omkring Lillebælt med deltagelse af Fredericia, Kolding og Middelfart kommuner sammen med en lang række private partnere. Projektet tager udgangspunkt i områdets unikke natur- og kulturværdier og handler om gennem en balance mellem benyttelse og beskyttelse at skabe et fælles oplevelses- og vækstprojekt baseret på de naturværdier og turismeaktører, der findes i området omkring Lillebælt.*

Der har været tæt sammenhæng mellem kommunens involvering i Destination Lillebælt og udvikling af Naturpark Lillebælt. Kolding Kommune har med udgangen af 2019 udtrådt af destinationssamarbejdet på grund af nystartet destinationsarbejde i Trekantområdet. Det særlige samarbejde mellem de tre kommuner fortsætter vel at mærke omkring selve den marine naturpark.

Marina City vil bl.a. fungere som et større turistanlæg, bl.a. med mulighed for mangfoldige aktiviteter og oplevelser, samt overnatninger i både, autocampere og i et vist omfang vandrehjem/sportel/hotellejligheder.

Om temaet "Ferie- og kursuscentre, andre overnatningssteder samt større turistanlæg" hedder det i redegørelsen:

*Over 2 mio. turistovernatninger finder sted på ferie- og kursuscentre samt andre overnatningssteder med over 40 senge (2011). Ud over den del af området, som relaterer til overnatninger, genererer primært hoteller og kursuscentre en stor omsætning baseret på endags kursus- og konferenceophold.*

*Ferie- og kursuscentre samt andre overnatningssteder henvender sig både til den almindelige ferieturisme og erhvervsturismen (møder, kurser, konferencer, etc.).*

*Efterspørgslen efter ferie- og kursuscentre samt andre overnatningssteder har været stigende i de seneste år. Trekantområdet har med sin centrale geografiske beliggenhed nydt godt heraf. Potentialet for at udvikle efterspørgslen yderligere anses ligeledes at være til stede. Det er derfor væsentligt, at der i Trekantområdet er tilvejebragt et tilstrækkeligt antal hoteller, konference- og feriecentre til at imødekomme dette behov.*

*Ressorrturismen skal udvikles i Trekantområdet. Udviklingen af ressortturismen tager afsæt i at finde det rette miks, mængde og kvalitet af indkvartering, oplevelser, underholdning, shopping mv. Der vil derfor være en koncentration af flere større turistanlæg.*

Retningslinjerne for ferie- og kursuscentre samt overnatningssteder lyder således:

*Nye ferie- og kursuscentre samt andre overnatningssteder skal som hovedregel placeres i tilknytning til større bymæssig bebyggelse eller ved eksisterende samlinger af ferie- og fritidsanlæg og på en sådan måde, at de indgår i og forbedrer byens rekreative områder. I den kystnære zone kan der i eller i umiddelbar tilknytning til større byområder, hvor der i forvejen er mange turistfaciliteter, udlægges arealer til ferie- og kursuscentre samt andre overnatningssteder i overensstemmelse med de generelle retningslinjer for byudvikling.*

I den tilhørende redegørelse uddybes dette således:

*De eksisterende anlæg skal udnyttes bedst muligt og gøres tidssvarende ved hjælp af moderniseringer og udvidelser. I det omfang, behovene overstiger de eksisterende muligheder, må der gennem planlægning tilvejebringes de fornødne forudsætninger for at kunne etablere nye anlæg. Sådanne nye anlæg bør fortrinsvis placeres ved eksisterende byer eller ved eksisterende samlinger af ferie- og fritidsanlæg. Der skal i den forbindelse og ved udvidelser tages hensyn til områdernes natur-, landskabs- og miljøinteresser samt til almene rekreative interesser.*

*Specielt for kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages arealer til anlæg i kystnærhedszonen, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering. Lokalisering af ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen skal endvidere ske efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.*

Ovenstående turismepolitik m.v. afspejler sig direkte i kommuneplanen for Kolding Kommune. Heri har der siden 2009 været udlagt areal til udviklingen af lystbådehavnen Marina Syd / Marina City.

## Konklusion

Ved planlægningen for Marina City er der taget hensyn til turistområdets størrelse, karakter, identitet og lokalmiljø, så der opretholdes et rimeligt forhold mellem den eksisterende bebyggelse, naturen og størrelsen og karakteren af de påtænkte aktiviteter. Sammenlægning af de to eksisterende lystbådehavne i én moderne lystbådehavn vurderes ikke at medføre en øget turisme, som kunne påføre belastning på beskyttelsesværdige naturområder eller nævneværdig påvirkning af andre lystbådehavne.

Marina City placeres i forbindelse med eksisterende lystbådehavn og umiddelbart ved andre bebyggelser i byzone, hvor kystlinjen er kulturlandskab og præget af den omkringliggende by. I lokalplan 0042-21 og miljøvurderingsrapporten redegøres nærmere for den nye bydels indpasning i kystlandskabet. Det vurderes, at realisering af planlægningen vil påvirke landskabet væsentlig inden for en radius på ca. 2 km. I større afstand vil planlægningen have begrænset indvirkning på kystlinjen og kystlandskabet.

I miljørapporten redegøres ligeledes for påvirkning af naturen, rekreative interesser mv. Konklusionen er, at Marina City kan realiseres med mest mulig hensyntagen til både miljø og mennesker, idet de potentielle påvirkninger i udgangspunktet er reduceret mest muligt ved at indbygge hensynene i projektet, og idet de øvrige påvirkninger kan begrænses til et acceptabelt niveau ved at udføre de opstillede afværgeforanstaltninger.

## Offentlighedens adgang til kysten

Ved planlægningen i kystnærhedszonen gælder desuden, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges. Dette er opfyldt ved planlægningen for Marina City.

I kommuneplantillægget udlægges et friluftsområde, en "marinapark", i den østlige del af området, mens der i hele området sikres en offentlig tilgængelig havnepromenade langs vandkanten med muligheder for ophold. For især cyklende og gående vil havnepromenaden udgøre en ny mulig hovedforbindelse mellem Stenderuphalvøen og Kolding By, med direkte forbindelse til stiforløbet langs Kolding Å.

Endeligt understøtter anvendelsesbestemmelser almindelige rekreative interesser.

## Forhold til risikovirkksomhed

Kommunalbestyrelsen skal inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommuneplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 m eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirkksomhed.

Det meste af området omfattet af kommuneplantillægget ligger inden for planlægningsafstand på 500 meter fra et område for risikovirkksomhed på Kolding Havn, nordvest for området. Kolding Kommune har fra virksomheden modtaget foreløbig vurdering af risikoen ved virksomhedens aktivitet (opbevaring af gødning). Den viser, at der ikke er en væsentlig risiko uden for havnens område.

I miljøvurderingsrapporten til nærværende kommuneplantillæg redegøres nærmere for påvirkningen i form af risiko i Marina City som følge af risikoaktiviteter i nærområdet. Påvirkningen vurderes samlet set ikke væsentlig, da etableringen af Marina City ikke medfører, at der etableres følsomme aktiviteter inden for sikkerhedszonen omkring risikoaktiviteterne.

<b>Zoner og afstande i forhold til risikovirkksomheder</b>
<b>Sikkerhedszone</b>
<i>Sikkerhedszonen udgør det areal omkring virksomheden, hvor konkrete risikoberegninger har vist, at risikoen for at dø er større end et dødsfald pr. 1 mio. år.</i>
<i>Som udgangspunkt må der ikke være eksisterende eller planlagt følsom anvendelse inden for sikkerhedszonen.</i>
<b>Planlægningsafstand</b>
<i>Ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 m fra en risikovirkksomhed skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen.</i>

Der er i forbindelse med planudarbejdelsen gennemført en høring af risikomyndighederne (Arbejdstilsynet, Trekantområdets Brandvæsen, Miljøstyrelsen, Sydøstjyllands Politi, Beredskabsstyrelsen og Kolding Kommune som risikomyndighed). Risikomyndighederne har ikke tilkendegivet, at planlægningen har sikkerhedsmæssige konsekvenser.

På baggrund af de indkomne høringssvar fra risikomyndighederne og den foreliggende vurdering af risikoen ved virksomhedens aktivitet vurderes det, at den samfundsmæssige risiko og risikoen for individer i planområdet ligger inden for risiko- og planmyndighedernes acceptkriterium. Det vurderes ligeledes, at der ikke er behov for særlige sikkerhedsmæssige foranstaltninger i planområdet.

## Forhold til produktionsvirksomheder af national interesse

Kommunalbestyrelsen skal i planlægningen sikre drifts- og udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder af national interesse, herunder aktive erhvervshavne og transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Erhvervsstyrelsen har udpeget tre eksisterende virksomheder, som falder ind under kriterierne for at være af national interesse (Erhvervsstyrelsen, 2018) og er beliggende i nærheden af Marina City:

- DLG Fabrik Kolding
- HEDEGAARD A/S, Kolding
- DANISH AGRO Kolding

I miljøvurderingsrapporten til nærværende kommuneplantillæg redegøres nærmere for påvirkningen i form af begrænsninger for erhvervshavnen og dens virksomheder. Påvirkningen vurderes samlet set ikke væsentlig, da etableringen af Marina City ikke medfører, at Kolding erhvervshavn og dens virksomheder får kortere afstande til forureningsfølsom anvendelse end før etableringen af Marina City, om end antallet af forureningsfølsomme brugere i nærområdet stiger.

## Byvækst

Der redegøres ikke for udlæg af nye arealer til byzone, idet kommuneplantillægget alene betyder en omlægning og præcisering af rammer for lokalplanlægning, som for første gang blev udlagt til byvækst i Kommuneplan 2010-2021. Arealerne blev i forbindelse med tilvejebringelsen af Kommuneplan 2010 medtaget for at dække det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år.

## International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder og bilag IV-arter er gennemgået i kapitel 12 i miljøvurderingsrapporten til kommuneplantillægget og lokalplan 0042-21. Rapporten indeholder en grundig beskrivelse og vurdering af hvert enkelt Natura 2000-område og alle relevante bilag IV-arter.

Kolding Kommune vurderer, at de tilgængelige data i rimeligt omfang er dækkende og tilstrækkelige til at beskrive og vurdere påvirkninger af udpegningsgrundlaget for de relevante Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Rapporten konkluderer, at hverken anlægs- eller driftsfasen vil medføre væsentlige påvirkninger af Natura 2000-områder eller påvirkning af den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, da der ikke sker påvirkninger af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget, og da der fortsat vil være yngle- og rasteområder for eventuelle bilag IV-arter, der findes i området.

Omfanget af støjforstyrrelser i driftsfasen vurderes ligeledes at være sammenligneligt med det, der findes i området i dag, og vurderes derfor heller ikke at medføre påvirkninger af den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, der potentielt kan færdes i området.

---

## Miljøvurdering

Der skal i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemføres en miljøvurdering af kommuneplantillæg, som fastlægger rammer for anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser, anlæg af vandveje, kanalbygning og regulering af vandløb og lystbådehavne. Kolding Kommune har vurderet at kommuneplantillægget er omfattet af krav om obligatorisk miljøvurdering og kommuneplantillægget ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planlægningens konsekvenser for miljøet.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget offentliggøres den sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensynene er integreret i planen og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet, er taget i betragtning, samt hvorfor planen er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været belyst, og hvordan de væsentlige indvirkninger på miljøet vil blive overvåget.



# Ændringer i Kommuneplan 2017-2029

## Rammer for lokalplanlægning

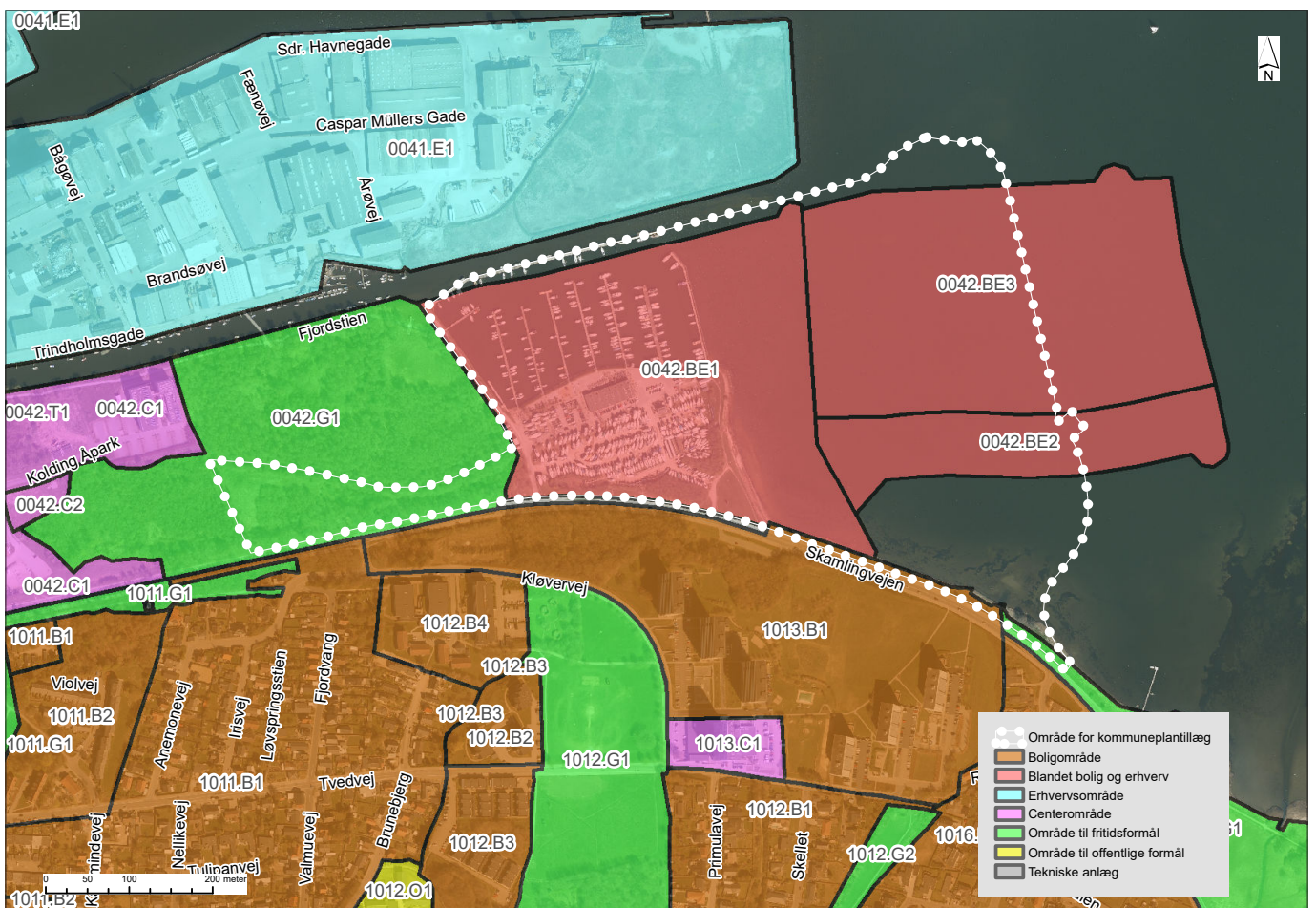
De specifikke rammebestemmelser før kommuneplantillægget:

<b>Enkeltområde</b>	<b>0042-BE1</b>
<b>Navn</b>	<b>Kolding Åpark</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Blandet bolig- og erhverv
<b>Anvendelse specifik</b>	Blandet byområde og lystbådehavn. Stueetagen skal anvendes til service- og kontor erhverv, restauranter. Virksomhedsklasse 1-2
<b>Bebyggelsesprocent</b>	75
<b>Max etager</b>	8 etager
<b>Max bygningshøjde</b>	30 meter
<b>Zonestatus</b>	Byzone og landzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	Enkeltstående bygning i 16 etager ved indsejling til Kolding Å

<b>Enkeltområde</b>	<b>0042-BE2</b>
<b>Navn</b>	<b>Kolding Åpark</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Blandet bolig- og erhverv
<b>Anvendelse specifik</b>	Blandet byområde med lystbådehavn. Virksomhedsklasse 1
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Området skal friholdes for bebyggelse
<b>Max etager</b>	
<b>Max bygningshøjde</b>	
<b>Zonestatus</b>	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse som lystbådehavn

<b>Enkeltområde</b>	<b>0042-BE3</b>
<b>Navn</b>	<b>Kolding Åpark</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Blandet bolig- og erhverv
<b>Anvendelse specifik</b>	Blandet byområde med lystbådehavn. Virksomhedsklasse 1
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Området skal friholdes for bebyggelse
<b>Max etager</b>	
<b>Max bygningshøjde</b>	
<b>Zonestatus</b>	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse som lystbådehavn

<b>Enkeltområde</b>	<b>0042-G1</b>
<b>Navn</b>	<b>Kolding Åpark</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Område til fritidsformål
<b>Anvendelse specifik</b>	Natur- og friluftsområde
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Området skal friholdes for bebyggelse
<b>Max etager</b>	
<b>Max bygningshøjde</b>	
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	Offentligt stiferløb langs åen og fjorden



Eksisterende rammer for området - Kommuneplan 2017-2029 før tillæg 8.

## De specifikke rammebestemmelser efter kommuneplantillægget:

<b>Enkeltområde</b>	<b>0042-BE1</b>
<b>Navn</b>	<b>Kolding Åpark</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Blandet bolig- og erhvervsområde
<b>Anvendelse specifik</b>	<p>Blandet byområde: boliger, service- og kontorerhverv samt lystbådehavn med tilhørende funktioner (herunder forenings- og værkstedsfaciliteter, bådoplag, maritime butikker og proviantering, restauranter og turistfaciliteter). Boliger må kun etableres på eksisterende landarealer.</p> <p>Stueetagen mod vandkanten skal overvejende anvendes til udadvendte funktioner som service- og kontorerhverv og lystbådehavn med tilhørende funktioner.</p> <p>Virksomhedsklasse 1-3</p>
<b>Bebyggelsesprocent</b>	85 for området under ét
<b>Max etager</b>	8 etager
<b>Max bygningshøjde</b>	35 meter
<b>Zonestatus</b>	Byzone og søterritorium
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	<p>En bygning i 16 etager (60 meter) i det nordvestlige hjørne af rammeområdet.</p> <p>Detailhandel med dagligvarer i rammeområder 0042-BE1 og 0042-E1 samlet set må kun finde sted i form af én fiskebutik og én kiosk til forsyning af lystbådehavnens besøgende og lignende.</p> <p>Det samlede areal til butikker inden for rammeområdet 0042-BE1 må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>, herunder op til 150 m<sup>2</sup> må anvendes til én fiskebutik og op til 300 m<sup>2</sup> må anvendes til én kiosk.</p> <p>Bådoplagspladser ved Skamlingvejen skal etableres med et grønt præg.</p> <p>Der skal ved lokalplanlægning stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.</p>

<b>Enkeltområde</b>	<b>0042-BE2</b>
<b>Navn</b>	<b>Kolding Åpark</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Blandet bolig- og erhvervsområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Blandet byområde: lystbådehavn med lystbådehavnsrelaterede servicebygninger og servicefaciliteter, havnepromenade med caféer og restauranter, kiosker til forsyning af lystbådehavnens besøgende, husbåde til helårsbeboelse. Virksomhedsklasse 1-3
<b>Bebyggelsesprocent</b>	10 for området under ét
<b>Max etager</b>	4 etager, dog i havnebassinet kun 2 etager
<b>Max bygningshøjde</b>	25 meter, dog i havnebassinet kun 7,5 meter over vandniveau
<b>Zonestatus</b>	Byzone og søterritorium
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	<p>Husbåde til helårsbeboelse må kun placeres i den østlige del af rammeområdet.</p> <p>Langs vandkanten skal der etableres en offentlig tilgængelig promenade.</p> <p>Detailhandel må kun ske i form af kiosker til forsyning af lystbådehavnens besøgende. Det samlede areal til detailhandel med dagligvarer (kiosker) inden for rammeområdet må ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.</p>

<b>Enkeltområde</b>	<b>0042-G2</b>
<b>Navn</b>	<b>Kolding Åpark</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Område til fritidsformål
<b>Anvendelse specifik</b>	Lystbådehavn med tilhørende funktioner (herunder bådoplag, bådhus og værkstedsfaciliteter). Virksomhedsklasse 1-3
<b>Bebyggelsesprocent</b>	15 for området under ét
<b>Max etager</b>	1 etage
<b>Max bygningshøjde</b>	8 meter
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	Bådoplagspladser ved Skamlingvejen skal etableres med et grønt præg.

<b>Enkeltområde</b>	<b>0042-G3</b>
<b>Navn</b>	<b>Kolding Åpark</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Område til fritidsformål
<b>Anvendelse specifik</b>	Natur- og friluftsområde
<b>Bebyggelsesprocent</b>	2 for området under ét
<b>Max etager</b>	1 etage
<b>Max bygningshøjde</b>	8 meter
<b>Zonestatus</b>	Byzone og søterritorium
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	-

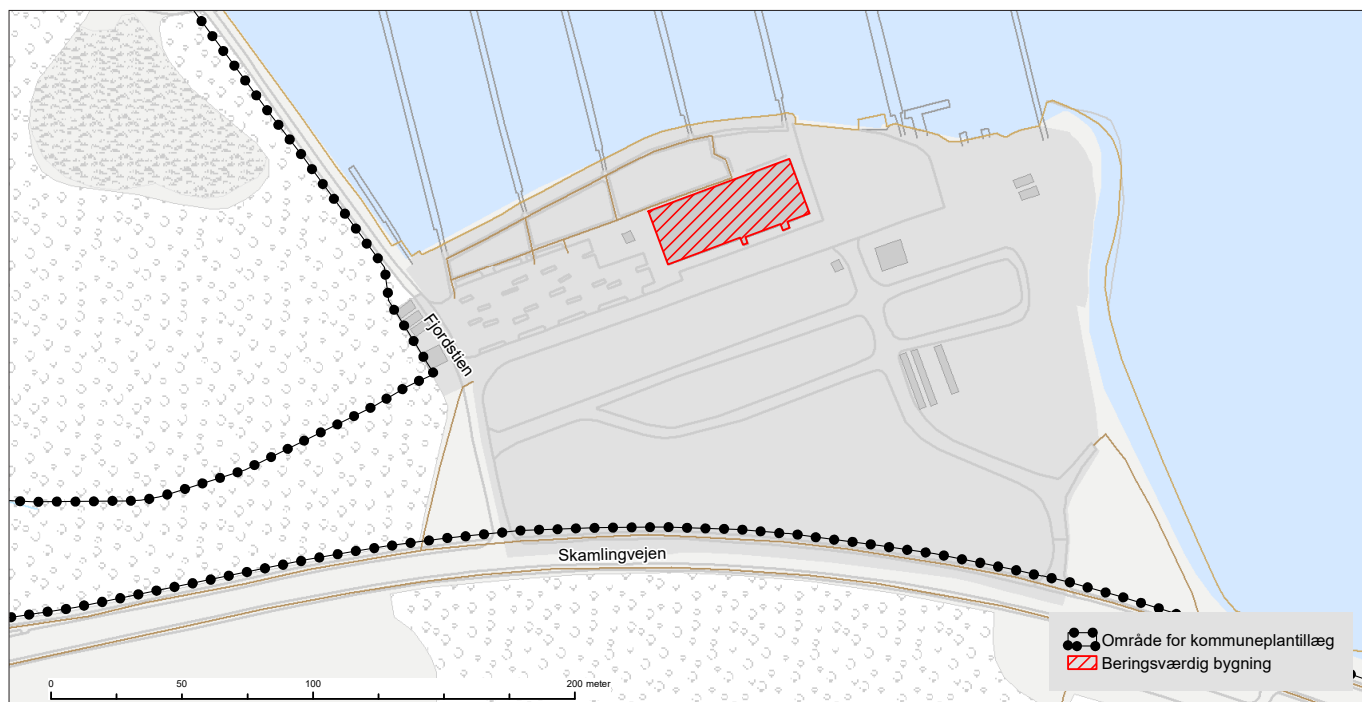
<b>Enkeltområde</b>	<b>0042-E1</b>
<b>Navn</b>	<b>Kolding Åpark</b>
<b>Anvendelse generelt</b>	Erhvervsområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Lystbådehavn med tilhørende funktioner (herunder forenings- og værkstedsfaciliteter, reparations- og servicevirksomhed, bådoplag, maritime butikker og proviantering, kiosker, restauranter, vandrerhjem, hotellejligheder, fritids- og turismefaciliteter samt service- og kontor erhverv). Virksomhedsklasse 1-3
<b>Bebyggelsesprocent</b>	60 for området under ét
<b>Max etager</b>	4 etager
<b>Max bygningshøjde</b>	25 meter
<b>Zonestatus</b>	Byzone og søterritorium
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Supplerende bestemmelser</b>	<p>Detailhandel med dagligvarer i rammeområder 0042-BE1 og 0042-E1 samlet set må kun finde sted i form af én fiskebutik og én kiosk til forsyning af lystbådehavnens besøgende og lignende.</p> <p>Det samlede areal til butikker inden for rammeområdet 0042-E1 må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, herunder op til 150 m<sup>2</sup> må anvendes til én fiskebutik og op til 300 m<sup>2</sup> må anvendes til én kiosk.</p> <p>Bådoplagspladser ved Skamlingvejen skal etableres med et grønt præg.</p> <p>Der skal ved lokalplanlægning stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.</p>



## Udpegninger i forbindelse med retningslinjer

### Kulturarv - bevaringsværdige bygninger

Bygning 1 på Skamlingvejen 5, 6000 Kolding optages med kommuneplantillæg 8 på listen over bevaringsværdige bygninger i Kolding kommune. Bygningen er registreret den 07. juni 2017 i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 0042-21 med en bevaringsmæssig værdi på 4 efter SAVE-metoden i henhold til Slots- og Kulturstyrelsens anvisning.



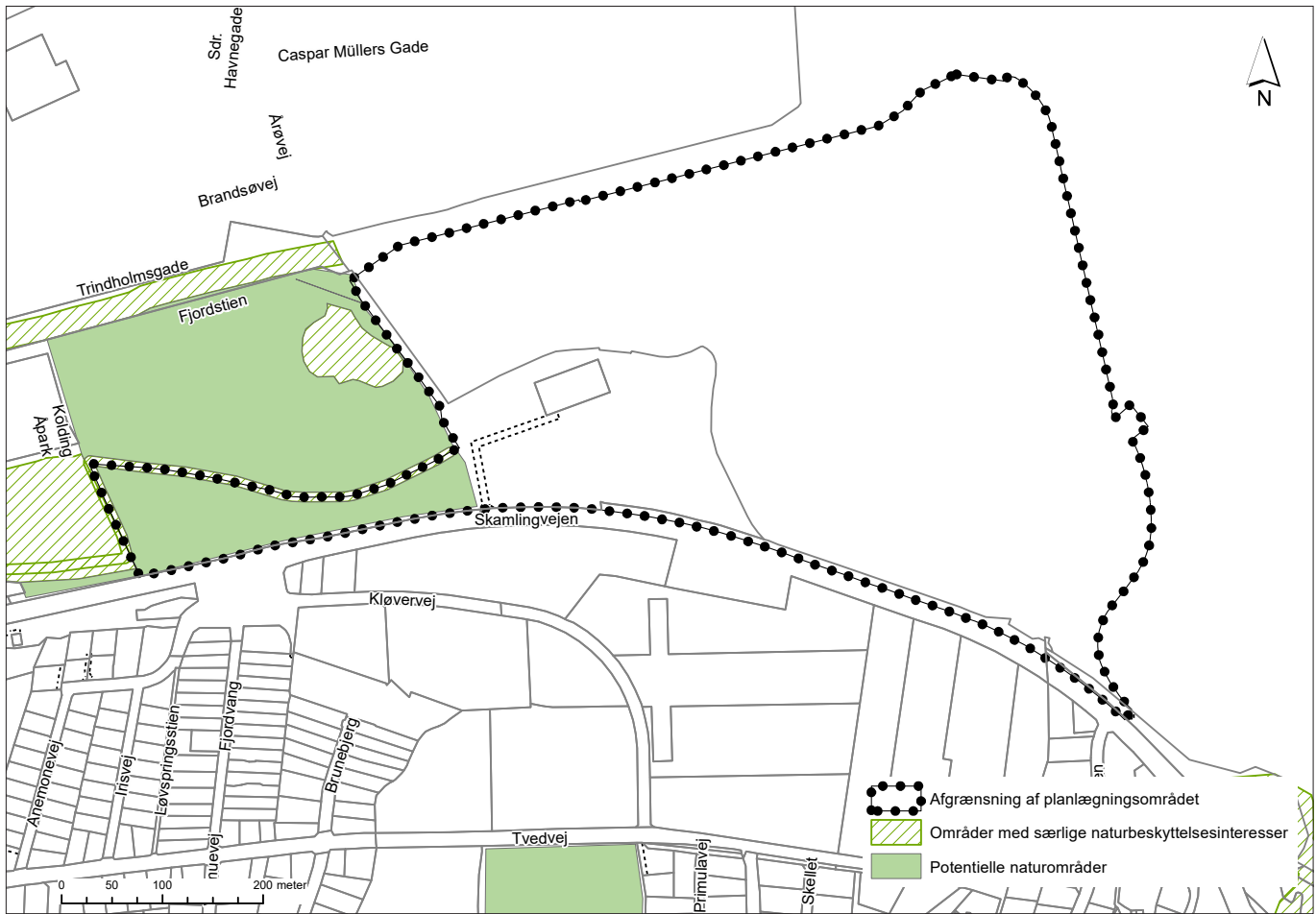
Bygning, som udpeges som bevaringsværdig vist på kort over eksisterende landområde i Marina Syd.



Bygningen, som udpeges som bevaringsværdig set fra nordvest.

### Naturinteresser

Med kommuneplantillæg 8 reduceres arealudlægget til potentielle naturområder i forbindelse med kommuneplanens retningslinjer for naturinteresser som vist på nedenstående kort.



Eksisterende udlæg til naturinteresser - Kommuneplan 2017-2029 før tillæg 8.



Nye udlæg til naturinteresser - tillæg 8 til Kommuneplan 2017-2029.

---

## **Vedtagelsespåtegning**

### **Forslag til offentlig høring**

Kommuneplantillægget er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 2. april 2020.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 4. maj 2020.

### **Endelig vedtagelse**

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 26. januar 2021, dog er beslutningen med virkning fra den 12. februar 2021.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 18. marts 2021.



### 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, trafik eller varmeforsyning

Forslag til kommuneplantillæg fremlægges offentligt i 8 uger. Det giver alle mulighed for at komme med indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag.

Bestemmelserne i kommuneplantillægget bliver en del af kommuneplanen, når Kolding Byråd har vedtaget kommuneplantillægget endeligt.

### Fremlæggelse

Forslag til kommuneplantillæg 8, er fremlagt til offentlig høring fra den 4. maj 2020 til den 29. juni 2020

Bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag skal sendes til:

plan@kolding.dk

eller

Kolding Kommune  
Planafdeling  
By- og Udviklingsforvaltningen  
Nytorv 11  
6000 Kolding