



# Lokalplan 0042-21

## Marina City

*- et blandet byområde  
og lystbådehavn*



Offentliggjort den 18. marts 2021

---

# Om lokalplaner

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes 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 begrundet 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.
- En illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

## Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave 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- og sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger og beplantning
- etablering af fællesanlæg

# Indholdsfortegnelse

## Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	2
Lokalplanens formål	2
Lokalplanens baggrund	3

## Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	5
§ 2	Område og zonestatus	5
§ 3	Områdets anvendelse	6
§ 4	Udstykning	9
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	9
§ 6	Tekniske anlæg	13
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8	Bebyggelsens udformning og fremtræden	18
§ 9	Ubebyggede arealer	22
§ 10	Terræn	27
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	27
§ 12	Grundejerforening	28
§ 13	Bevaring	28
§ 14	Servitutter	28
§ 15	Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	28
§ 16	Retsvirkninger	28

## Vedtagelsespåtegning **30**

Forslag til offentlig høring	30
Endelig vedtagelse	30

## Redegørelse

Eksisterende forhold	31
Lokalplanens indhold	35
Søterritorium	49
Natur og miljø	50
Lokalplanens forhold til anden planlægning	57
Tilladelser efter anden lovgivning	65
Arkæologisk vurdering	67
Ekspropriation	67

## Kortbilag

<b>Kortbilag 1: Matrikelkort</b>	<b>69</b>
<b>Kortbilag 2: Delområder</b>	<b>70</b>
<b>Kortbilag 3: Lokalplankort - inddeling</b>	<b>71</b>
<b>Kortbilag 3: del 1/3</b>	<b>72</b>
<b>Kortbilag 3: del 2/3</b>	<b>73</b>
<b>Kortbilag 3: del 3/3</b>	<b>74</b>
<b>Kortbilag 4: Illustrationsplan</b>	<b>75</b>



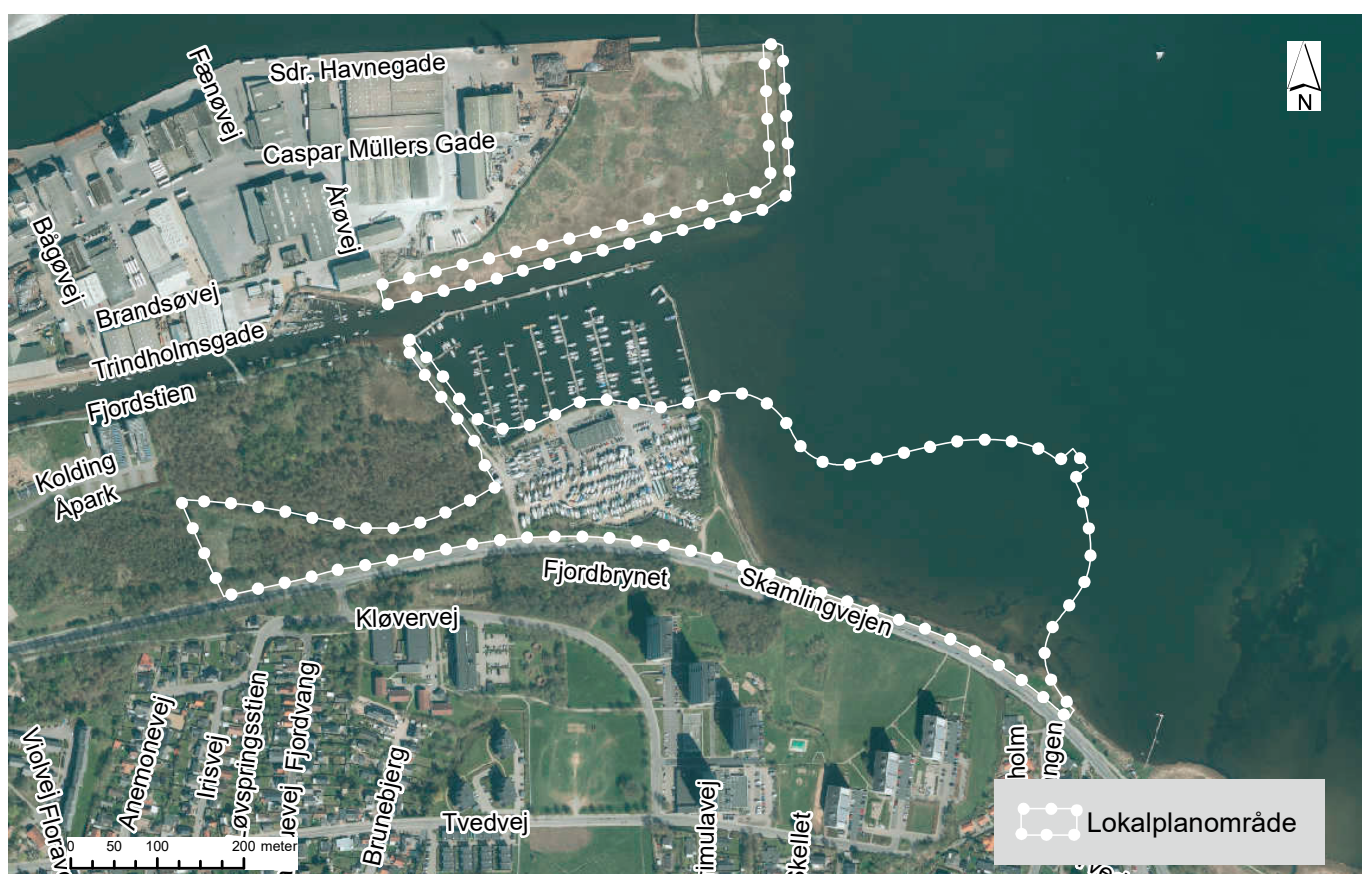
# Indledning

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende omkring den nuværende lystbådehavn Marina Syd, som ligger på sydsiden af Kolding Ås udløb i Kolding Fjord. Udover den eksisterende lystbådehavn omfatter lokalplanen en stribe areal langs vandkanten nord for Kolding Å, et areal på søterritorium øst for den eksisterende lystbådehavn og et areal langs Skamlingvejen vest for den eksisterende lystbådehavn.

## Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at skabe plangrundlaget for udvidelse af lystbådehavnen op til ca. 1.000 bådpladser i kombination med en ny bydel med boliger og servicefunktioner. Det er ligeledes formålet med lokalplanen, at forebygge de miljøkonflikter, som potentielt kan opstå ved en udvidelse af en lystbådehavn og etablering af en ny bydel, som f.eks. trafikstøj, virksomhedsstøj, støj fra havneaktiviteter og lignende.



Afgrænsning af lokalplanområdet vist på baggrund af et luftfoto.



## Lokalplanens baggrund

Kolding Lystbådehavn er i dag to-delt med ca. 500 pladser nord for fjorden og ca. 500 pladser syd for fjorden (inden for lokalplanområdet).

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. Boligdelen skal være med til at finansiere projektet - men skal også sikre, at der skabes et område med aktivitet på alle årstider.

Marina City skal samtidig bygge videre på stiforløbet langs Kolding Å og på den måde give hele bymidten forbindelse til Kolding Fjord.



# 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 udvidelse af den eksisterende lystbådehavn med tilhørende faciliteter;
- at skabe plangrundlag for en ny bydel nær bymidten med boliger, erhverv og servicefunktioner;
- at give offentlighedens adgang til fjorden;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i omgivende by og landskab;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at sikre mulighed for parkeringspladser for offentligheden;
- at sikre eksisterende bevaringsværdig bebyggelse og beplantning;
- at fastlægge principper for klimatilpasning mht. højvande;
- at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne;
- at sikre ny støjfølsom anvendelse mod støj fra Skamlingvejen og omkringliggende virksomheder;
- at fastholde eksisterende landarealer i byzone og overføre fremtidige landarealer til byzone.

## § 2 Område og zonestatus

### § 2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter et umatrikuleret havområde og følgende ejendomme:

matr. nr.: 124a, Kolding Markjorder 3. Afd., dele af matr. nr. 1q og 17a Kolding Markjorder 1. afd., en del af matr. nr. 6f Tved By, Dalby, del af litra "t" Kolding Markjorder 3. Afd., dele af litra "a" og "d" Tved By, Dalby

samt alle parceller, der efter den 1. marts 2020 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

### § 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 som vist på kortbilag 2.

### § 2.3

Lokalplanområdet er dels landterritorium i byzone og dels søterritorium. Byzonearealer skal forblive i byzone. Umatrikulerede opfyldsarealer på 76.100 m<sup>2</sup> er i landzone og overføres til byzone ved afslutning af opfyldsarbejder.

### Byggeretsgivende lokalplan og rammelokalplan

Nærværende lokalplan er byggeretsgivende for delområder 1, 2, 3, 4, 5 og 10 og en rammelokalplan for de øvrige delområder - det vil sige, at nærmere bestemmelser om anvendelse og indretning af delområder 6, 7, 8 og 9 forudsætter udarbejdelse af nye lokalplaner. Nærværende lokalplans bestemmelser for disse delområder vil blive videreført i de byggeretsgivende lokalplaner.





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

### § 3 Områdets anvendelse

#### Generelt

##### § 3.1

Der må inden for hele lokalplanområdet opføres byggeri og anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til synlig håndtering af regnvand m.v. Der kan dog ikke opstilles vindmøller og mobilantennemaster.

#### Delområde 1

##### § 3.2

Delområde 1 må kun anvendes til havneformål i form af lystbådehavnsrelaterede servicebygninger og servicefaciliteter, klub- og foreningsfaciliteter, depoter, salg af brændstof, brændstoftanke, havnepladser, jollepladser, anlæg til servicering, isætning og optagning af både med tilhørende kraner, bådtransport, vej i nødvendigt omfang, offentligt tilgængelig havnepromenade med tilhørende beplantning, cykelparkering, opholds- og legearealer, rekreative arealer, kulturelle aktiviteter, forsamlingshuse, caféer og restauranter, udeservering, mobile mad- og salgsvogne, detailhandel med dagligvarer i form af kiosker til forsyning af lystbådehavnens besøgende, og lignende.

##### § 3.3

Det samlede areal til detailhandel med dagligvarer (kiosker) inden for delområde 1 må ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.

**Delområde 2**

## § 3.4

Delområde 2 må kun anvendes til grønne friarealer og støjafskærmning jf. § 6.7.

Delområdet må ikke bebygges, dog kan der i delområdet udover støjafskærmningen opstilles legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold samt op til to udsigtstårne. Der tillades, at der i støjafskærmningen og udsigtstærnene integreres rum til anvendelse i forbindelse med områdets drift og vedligehold.

**Delområde 3**

## § 3.5

Delområde 3 må kun anvendes til havneformål i form af bådoplæg, bådhuse, reparations- og servicevirksomhed i tilknytning til lystbådehavnen, parkering, autocamperparkering samt kortvarige publikumsorienterede arrangementer som cirkus, marked og udstilling med tilhørende mobile mad- og salgsvogne og lignende. I forbindelse med vandsportsarrangementer tillades kortvarig overnatning i telte og campingvogne. Derudover må der i delområdet lokaliseres bygninger til strøm- og varmforsyning. Der må i området kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne svarende til miljøklasse 1-3.

**Delområde 4**

## § 3.6

Delområde 4 må kun anvendes til infrastrukturelle formål som vej-, sti-, parkerings- og cykelparkeringsarealer, busstoppested, tilhørende beplantning, affaldsopsamling og lignende.

**Delområde 5**

## § 3.7

Delområde 5 må kun anvendes til offentligt tilgængeligt grønt område.

**Delområder 6, 7 og 8**

## § 3.8

I delområder 6, 7 og 8 må der i alt kun etableres dagligvarehandel i form af én fiskebutik og én kiosk til forsyning af lystbådehavnens besøgende og lignende.

**Delområde 6 og 7**

## § 3.9

Delområder 6 og 7 må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger med tilhørende fælleslokaler, liberale erhverv, kontor- og servicevirksomheder, kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, maritime butikker, klinikker, lystbådehavnsrelaterede servicefaciliteter, klub- og foreningsfaciliteter, depoter og lignende svarende til virksomhedsklasse 1-2 samt detailhandel med dagligvarer efter nærmere bestemmelser i §§ 3.8, 3.11 og 3.13.

Boliger må kun placeres på eksisterende landarealer.

Andre anvendelser end boliger må kun placeres i stueetagen og på 1. sal samt på de to øverste etager af bygningen placeret inden for det på kortbilag 3 viste felt til den op til 16 etager høje bygning jf. §§ 7.20 og 7.21. Der kan desuden etableres veje og parkering for de ovennævnte anvendelser.

**Byggeretsgivende lokalplan og rammelokalplan**

Lokalplanen er kun byggeretsgivende for delområder 1, 2, 3, 4, 5 og 10. For delområder 6, 7, 8 og 9 vil nærmere bestemmelser om anvendelse og indretning mv. blive fastlagt i nye lokalplaner.

**Mindre, liberalt erhverv**

*Mindre, liberalt erhverv, der almindeligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed, dagpleje og lignende.*

### § 3.10

I delområde 6 skal stueetagen i første bebyggelsesrække mod delområde 1 i mindst 50% af facadelængden mod delområde 1 anvendes til udadvendte funktioner som lystbådehavnsrelaterede servicefaciliteter, klub- og foreningsfaciliteter, liberale erhverv, kontor- og servicevirksomheder, kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, butikker, klinikker og lignende samt fælleslokaler for boliger.

### § 3.11

Det samlede areal til butikker inden for delområde 6 må ikke overstige 500 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.

### § 3.12

I delområde 7 skal stueetagen i første bebyggelsesrække mod delområde 1 i mindst 50% af facadelængden mod delområde 1 anvendes til udadvendte funktioner som lystbådehavnsrelaterede servicefaciliteter, klub- og foreningsfaciliteter, liberale erhverv, kontor- og servicevirksomheder, kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, butikker, klinikker og lignende samt fælleslokaler for boliger.

### § 3.13

Det samlede areal til butikker inden for delområde 7 må ikke overstige 500 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.

### § 3.14

Udover nærværende lokalplans bestemmelser skal nærmere bestemmelser om anvendelse og indretning af delområder 6 og 7 fastlægges i en ny lokalplan.

## Delområde 8

### § 3.15

Delområde 8 må kun anvendes til havneformål i form af lystbådehavnsrelaterede servicefaciliteter, klub- og foreningsfaciliteter, depoter, reparations- og servicevirksomhed, håndværksvirksomheder og lignende svarende til virksomhedsklasse 1-3 samt maritimt orienterede erhvervsformål, herunder liberale erhverv, kontor- og servicevirksomheder, kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, klinikker, fitness-, wellness-, bad-, overnatnings- og undervisningsfaciliteter i forbindelse med det maritime, maritime showrooms, maritime butikker og detailhandel med dagligvarer efter nærmere bestemmelser i §§ 3.8 og 3.16. Der kan desuden etableres veje og parkering for de ovennævnte anvendelser.

### § 3.16

Det samlede areal til butikker inden for delområde 8 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.

### § 3.17

Udover nærværende lokalplans bestemmelser skal nærmere bestemmelser om anvendelse og indretning af delområde 8 fastlægges i en ny lokalplan.

## Delområde 9

### § 3.18

Delområde 9 må kun anvendes til havneformål i form af lystbådehavnsrelaterede servicebygninger, depoter, bad, omklædnings- og toiletfaciliteter,

### Virksomhedsklasser

Grundlaget for anvendelsesbestemmelserne er en virksomhedsklassificering, hvor alle virksomheder/virksomhedstyper er klassificeret efter deres miljøbelastning af omgivelserne. Virksomhedsklassificeringen for de enkelte klasser kan kort beskrives som:

*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.*

*Virksomhedsklasserne har følgende minimumsafstande til boliger:*

*Klasse 1: 0 meter*

*Klasse 2: 20 meter*

*Klasse 3: 50 meter*

*De nævnte minimumsafstande er vejledende og har til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål tæt på miljøfølsom anvendelse – eller omvendt. Afstandene er skønsmæssigt fastsat og udtrykker de afstande, der vurderes at være nødvendige for at opnå gode naboskaber. Minimumsafstandene kan fraviges, men kun på grundlag af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på både kort og lang sigt.*



wellness, sport, fritid og lignende svarende til virksomhedsklasse 1-3 samt maritimt orienterede kulturelle aktiviteter, formidlingsaktiviteter, caféer og restauranter, klub- og foreningsfaciliteter og lignende.

#### § 3.19

Udover nærværende lokalplans bestemmelser skal nærmere bestemmelser om anvendelse og indretning af delområde 9 fastlægges i en ny lokalplan.

### Delområde 10

#### § 3.20

Delområde 10 må kun anvendes til offentligt tilgængelig strandpark med opholds- og legearealer, rekreative arealer, sportsbaner, badebroer, mobile salgsvogne og lignende.

Delområdet må ikke bebygges, dog kan der i delområdet opstilles lege-redskaber, bænke, pavilloner og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold samt redskabsskure til rekreativ brug og vedligeholdelse af arealerne.

### Udstykning

Bestemmelser om udstykning vil i nødvendigt omfang indgå i kommende byggeretsgivende lokalplaner.

## § 4 Udstykning

Ingen bestemmelser om udstykning.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### Generelt

#### § 5.1

Ved udformning og indretning af veje, fortove og parkeringspladser i delområde 4 skal der tages hensyn til blindes, svagtseendes og bevægelseshæmmedes særlige behov.

#### § 5.2

Belysning af vejareal og parkeringspladser i delområde 4 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 maks. 8 meter.

#### § 5.3

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

### Veje

#### § 5.4

Der udlægges en vejbyggelinje langs Skamlingvejen som vist på kortbilag 3. Vejbyggelinjen udlægges i en afstand på 5 meter fra bagkant fortov. Ved niveauforskel kommer dertil et højde- og passagetillæg svarende til to gange højdeforskel 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 busstopested.

#### § 5.5

Der udlægges areal til nye stamveje a-b-c-d-e-f og g-h-i-j og en servicevej k-l-m i princippet som vist på kortbilag 3.

---

### § 5.6

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skamlingvejen via delområde 4 i princippet som vist på kortbilag 3. Dog, skal delområde 2 vejbetjenes fra Trindholmsgade.

### § 5.7

Delområderne skal vejbetjenes i overensstemmelse med følgende bestemmelser:

- delområde 1 må kun vejbetjenes fra vej a-b-c-d-e-f, g-h-i-j og for gående og cyklende også fra vej k-m, som er markeret på kortbilag 3,
- delområde 3 må kun vejbetjenes fra tilstødende veje a-b-c-d-e-f, g-h-i-j og k-l-m som er markeret på kortbilag 3,
- delområde 6 må kun vejbetjenes fra vej g-h-i-j som er markeret på kortbilag 3,
- delområde 7 må kun vejbetjenes fra vej a-b-c som er markeret på kortbilag 3,
- delområde 5, 8, 9 og 10 må kun vejbetjenes fra vej a-b-d-e-f som er markeret på kortbilag 3.

### § 5.8

Vejene a-b-c-d-e-f, g-h-i-j og k-l-m, som er markeret på kortbilag 3, skal etableres med følgende udlægs- og anlægsbredder og efter de følgende vejprofiler:

- på strækninger a-b og g-h udlægsbredde på minimum 15 meter og kørebanebredde på mindst 6 meter efter den vejprofil, som er vist på illustration 1,
- på strækninger b-c og h-i udlægsbredde på minimum 14 meter og kørebanebredde på mindst 6 meter efter den vejprofil, som er vist på illustration 2,
- på strækninger b-d-e og h-j udlægsbredde på minimum 12 meter og kørebanebredde på mindst 6 meter efter den vejprofil, som er vist på illustration 3,
- på strækningen d-f udlægsbredde på minimum 8 meter og kørebanebredde på mindst 5,5 meter efter den vejprofil, som er vist på illustration 4, og med rabatterne egnede til at gå på,
- på strækningen k-l-m udlægsbredde på minimum 8 meter og kørebanebredde på mindst 6 meter efter den vejprofil, som er vist på illustration 5. Ved udformning af vejen skal der være særlig fokus på trafiksikkerhed af bløde trafikanter på den nordsydgående strækning fra promenaden i delområde 1 til sti mod Skamlingvejen.

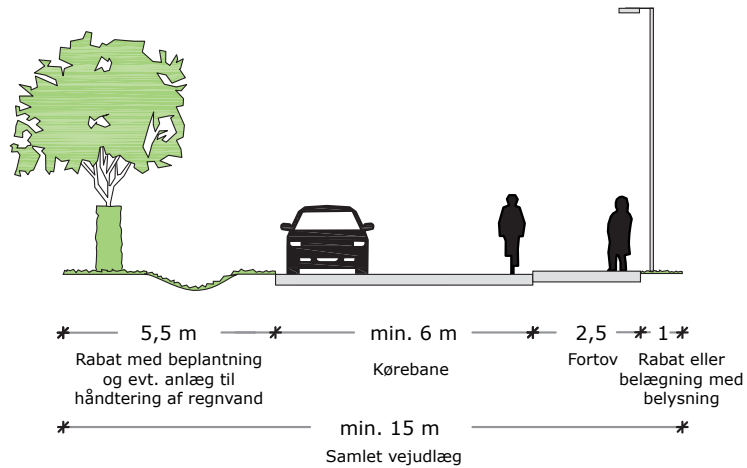
Hvis affaldsstation placeres inden for vejudlægget, skal den minimale vejudlægsbredde forøges med mindst 2,5 meter.

### § 5.9

Der skal ved vejene a-b-c-d-e-f og g-h-i-j sikres den fornødne plads til af- og pålæsning af varer i forbindelse med varelevering til kiosker, butikker, caféer og restauranter mv. beliggende ved promenaden. Hvis arealerne til af- og pålæsning af varer placeres inden for vejudlægget, skal den minimale vejudlægsbredde forøges.

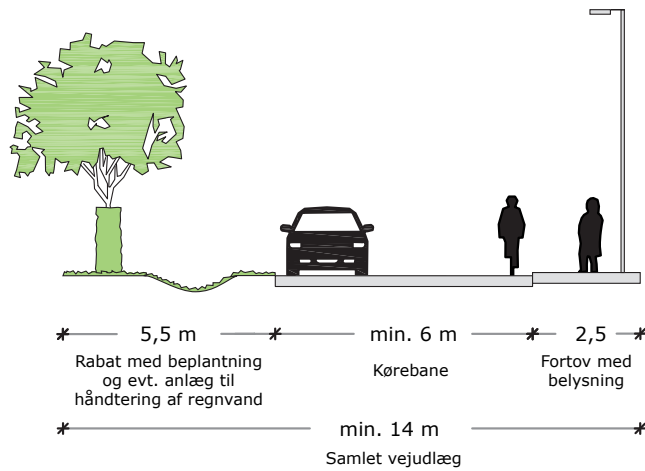
**Illustration 1.**

Principiel vejprofil på strækninger a-b og g-h.



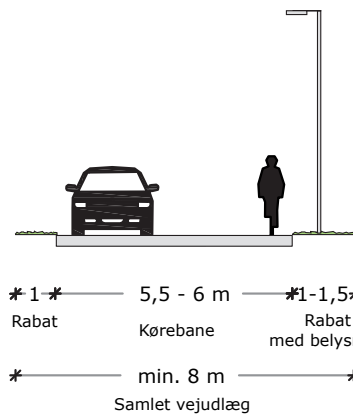
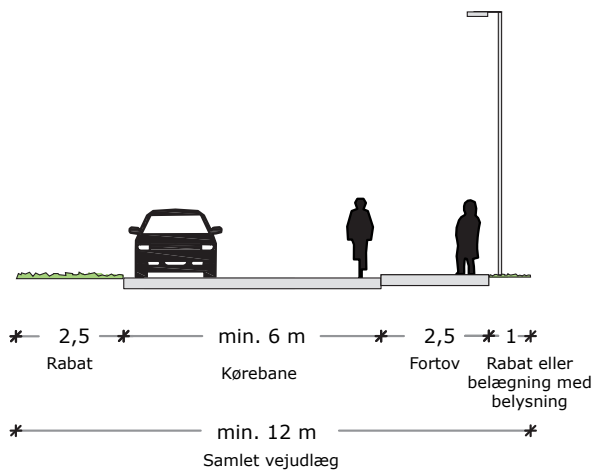
**Illustration 2.**

Principiel vejprofil på strækninger b-c og h-i.



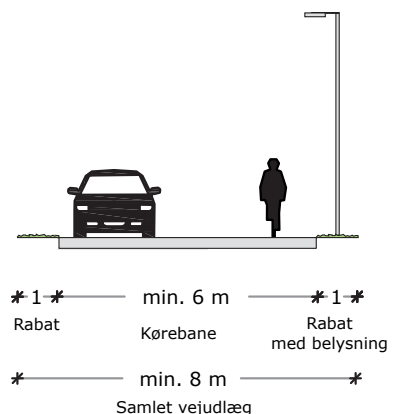
**Illustration 3.**

Principiel vejprofil på strækninger b-d-e og h-j.



**Illustration 4.**

Principiel vejprofil på strækningen d-f.



**Illustration 5.**

Principiel vejprofil på strækningen k-l-m.



#### § 5.10

Der skal etableres adgangsbegrænsning for biltrafik i form af bom eller lignende i de på kortbilag 3 viste steder.

#### § 5.11

For enden af vejene i punkter c, f, i, l og m skal der etableres vendepladser for lastvogne efter vejregler.

#### § 5.12

I delområde 4 skal de på kortbilag 3 med særlige signaturer viste arealer fremstå med afskærmende beplantning jf. § 9.32.

#### § 5.13

Der må etableres parkeringspladser og fartdæmpende foranstaltninger inden for kørebanearealer.

#### § 5.14

Vej k-l-m, som er vist på kortbilag 3, skal mod nord tilsluttes en sti til promenaden i delområde 1 og mod syd en sti til fortov og cykelsti langs Skamlingvejen, som i princippet vist på kortbilag 3. Inden for vejarealet må der kun etableres fast belægning i form af kørebaner og stier.

#### § 5.15

Øvrige veje i lokalplanområdet skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.

#### § 5.16

Der skal inden for delområder 6 og 7 sikres areal til transport af både i princippet som vist på kortbilag 3. Arealet skal anlægges med fast belægning egnet til bådtransporter og i en bredde af mindst 5 meter, i væsentlige kurver mindst 7 meter.

### **Stier**

#### § 5.17

Der skal i delområder 3, 4, 7 og 8 sikres areal til offentligt tilgængelige stier i princippet som vist på kortbilag 3. Stierne skal udlægges med en bredde på 5 meter og anlægges med stenmel eller anden fast belægning i en bredde på mindst 3 meter og med en frihøjde på mindst 2,5 meter.

En del af stiudlægget, dog uden for anlægsbredden, kan ske inden for arealer udlagt til afskærmende beplantning jf. § 9.25, såfremt beplantningen bevarer den afskærmende virkning.

Ved udformning af stierne skal der tages hensyn til blindes, svagtseendes og bevægelseshæmmedes særlige behov.

#### § 5.18

Der skal i delområder 5 og 10 sikres areal til en offentligt tilgængelig sti med et forløb, som i princippet vist på kortbilag 3. Stien skal udlægges med en bredde på mindst 5 meter og anlægges med stenmel eller teglbelægning i en bredde på mindst 3 meter. Stien skal mod nord munde ud i promenaden i delområde 1. Mod sydøst skal stien munde ud i eksisterende cykelsti og fortov på nordsiden af Skamlingvejen.

#### § 5.19

Der skal i delområde 2 sikres areal til en sti med et forløb, som i princippet vist på kortbilag 3. Stien skal udlægges med en bredde på mindst 5 meter og anlægges med en bredde på mindst 3 meter. Stien skal mod vest munde ud i Trindholmsgade.

### **Byggeretsgivende lokalplan og rammelokalplan**

Lokalplanen er kun byggeretsgivende for delområder 1, 2, 3, 4, 5 og 10. For delområder 6, 7, 8 og 9 vil nærmere bestemmelser om anvendelse og indretning mv. blive fastlagt i nye lokalplaner.

**Byggeretsgivende lokalplan og rammelokalplan**

Lokalplanen er kun byggeretsgivende for delområder 1, 2, 3, 4, 5 og 10. For delområder 6, 7, 8 og 9 vil nærmere bestemmelser om anvendelse og indretning mv. blive fastlagt i nye lokalplaner.

**Parkering**

## § 5.20

Inden for delområde 1 skal der udlægges areal til mindst 100 offentligt tilgængelige cykelparkeringspladser. Cykelparkeringspladserne skal primært placeres ved besøgsmaal, dvs. i nærheden af delområder 6, 7, 8, 9 og 10 samt ved byggefelt A.

## § 5.21

Inden for henholdsvis delområde 6 og 7 skal der udlægges areal til mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Mindst halvdelen af cykelparkeringspladserne skal være overdækket.

## § 5.22

Inden for delområde 4 skal der udlægges areal til mindst 265 offentligt tilgængelige parkeringspladser i form af fælles parkering for alle lokalplanområdets ejendomssejere, brugere og besøgende.

## § 5.23

Udover de i § 5.22 nævnte offentligt tilgængelige p-pladser, skal der inden for delområde 4 også udlægges areal til 29 parkeringspladser reserveret for beboere af husbåde til helårsbeboelse i havnebassinet uden for lokalplanområdet.

## § 5.24

Inden for delområde 4 skal parkeringsarealer med mere end 8 p-pladser beplantes med mindst ét træ pr. påbegyndt 6 p-pladser.

## § 5.25

Inden for delområde 4 skal der etableres følgende handicapparkeringspladser:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicapppladser til alm. bil (3,5 x 5 meter)	Handicapppladser til kassevogn (4,5 x 8 meter)
1-9	1	-
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4
over 200	4	4

## § 5.26

Inden for delområder 6 og 7 skal der etableres mindst 1 parkeringsplads pr. bolig og mindst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til anden anvendelse. Parkering til boliger skal etableres som fælles parkering, medmindre der etableres flere end 1,5 p-pladser pr. bolig.

**§ 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.

Forsyningsledninger til husbåde skal på vandarealer føres via broerne eller under vandet, så de ikke fremstår skæmmende.

## § 6.2

Der må ikke opsættes husstandsvindmøller - 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

Anlæg og konstruktioner til søsætning, optagning og betjening af de til havnens tilknyttede både med hensyn til reparation og vedligeholdelse mv. må kun etableres i delområde 3 samt på havnepladser i delområde 1 med placering som i princippet vist på kortbilag 3.

## § 6.5

I delområder 3, 6 og 7 udlægges et areal til afværgeforanstaltninger i form af afskærmning mod vejstøj som støjskærm, støjvæg eller lignende som vist på kortbilag 3. Støjafskærmningen må ikke opføres højere end 4 meter i forhold til kørebaneniveau på Skamlingvejen.

## § 6.6

I delområder 3, 6 og 7 skal støjafskærmning inden for det i § 6.5 nævnte areal fremstå som transparent i en højde over 1 meter fra terræn, dog undtaget stolper og sprosser.

## § 6.7

I delområde 2 udlægges et 3 meter bredt areal til afværgeforanstaltninger i form af afskærmning mod virksomhedsstøj som støjskærm, støjvæg eller lignende som vist på kortbilag 3. Støjafskærmningen må ikke opføres højere end kote 12 meter (DVR90). Støjafskærmningen skal fremstå med beplantning, i træ eller i metal og i matte jordfarver. I op til 2 % af støjafskærmningens areal kan afskærmningen fremstå transparent.

## § 6.8

Der skal i lokalplanområdet sikres den fornødne plads til opbevaring og håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner. Anlæg til opsamling af husholdnings- og erhvervsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende kan eksempelvis placeres som vist på kortbilag 3. Anlæggene kan både etableres med affaldssug, nedgravede beholdere og som en traditionel affaldsopsamling i form af fritstående affaldsbeholdere. Fritstående beholdere skal enten integreres med øvrig sekundær bebyggelse som udhuse, cykelskure og lignende, eller afskærmes med beplantning eller faste hegn i træ i følgende farver: træets naturfarve, behandlet med lak eller olie, malet i farverne sort, brun umbra eller brun umbra blandet med sort eller hvid. Desuden tillades RAL farver: 7022 Umbragrau, 7044 Seidengrau og 7006 Beigegrau.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### Generelt

#### § 7.1

Bebyggelse må opføres i skel med forskriftsmæssig brandadskillelse.

#### § 7.2

Bebyggelse i byggefelt A og i delområder 6, 7, 8 og 9 skal opføres med stueetagens gulvkote på mindst 2,8 meter (DVR90). Der skal endvidere sikres, at adgang til disse bebyggelser fra Skamlingvejen kan foregå i en kote på mindst 2,8 meter (DVR90).

### Byggeretsgivende lokalplan og rammelokalplan

Lokalplanen er kun byggeretsgivende for delområder 1, 2, 3, 4, 5 og 10. For delområder 6, 7, 8 og 9 vil nærmere bestemmelser om anvendelse og indretning mv. blive fastlagt i nye lokalplaner.

RAL7022 - umbragrau

RAL7044 - seidengrau

RAL7006 - beigegrau

Farveprøver.

### § 7.3

Ved disponering af bebyggelser og friarealer inden for lokalplanområdet skal der tages højde for sol og vindforhold, for at optimere mikroklimaet ved bebyggelserne, således at gener fra vindturbulens og skygger i forbindelse med høje byggerier reduceres.

## **Delområde 1**

### § 7.4

Inden for delområde 1 skal bebyggelse placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter A og B. Uden for byggefelterne kan placeres:

- mindre bygninger på op til 25 m<sup>2</sup> og et samlet areal på 250 m<sup>2</sup> samt
- terrasser til bebyggelser i delområder 6, 7, 8 og 9.

De ovennævnte terrasser må kun overdækkes med solsejl eller markiser udført i lærred eller lignende, refleksfrit materiale.

### § 7.5

Der tillades i delområde 1 udhæng og altaner i en maksimal dybde af 2 meter fra bygninger lokaliserede i delområder 6, 7, 8 og 9, som vil blive reguleret i byggeretsgivende lokalplaner for de pågældende delområder.

### § 7.6

Bebyggelse i byggefelt A må ikke opføres højere end kote 28 meter (DVR90). Øvrig bebyggelse må ikke opføres højere end 5 meter.

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

### § 7.7

Inden for byggefelt A må der højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 3.500 m<sup>2</sup>.

### § 7.8

Inden for byggefelt B må der højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 500 m<sup>2</sup>.

## **Delområde 2**

### § 7.9

Inden for delområde 2 må der etableres op til to udsigtstårne. Tårnene skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3 og må ikke opføres højere end kote 12 meter (DVR90).

## **Delområde 3**

### § 7.10

Inden for delområde 3 skal bebyggelse placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter C og D. Mindre bygninger på op til 25 m<sup>2</sup> kan placeres uden for byggefelterne.

### § 7.11

Inden for delområde 3 må der højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 5.000 m<sup>2</sup>.

### § 7.12

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

### § 7.13

Bebyggelse til strømforsyning må kun placeres inden for byggefelt C.

#### § 7.14

Bebyggelse til varmforsyning må kun placeres inden for byggefelt D.

#### § 7.15

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 C.

#### § 7.16

Bebyggelse i delområde 3 må ikke opføres højere end i én etage.

Bebyggelse i byggefelter C og D må ikke opføres højere end kote 12 meter (DVR90). Øvrig bebyggelse må ikke opføres højere end kote 8,5 meter (DVR90).

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

### Delområde 4

#### § 7.17

Inden for delområde 4 må der kun etableres nødvendig bebyggelse til områdets tekniske forsyning, affaldsopsamling, buskur, overdækning af cykelparkering, depoter og lignende.

### Delområde 5

#### § 7.18

Delområde 5 må ikke bebygges.

### Delområde 6

#### § 7.19

Inden for delområde 6 må der højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 20.000 m<sup>2</sup> til boliger, 10.000 m<sup>2</sup> til parkering i konstruktion og 2.000 m<sup>2</sup> til andre formål.

#### § 7.20

Bebyggelse i delområde 6 må ikke opføres højere end 8 etager og kote 39 meter (DVR90), dog undtaget en enkelt bygning, som ikke må opføres højere end 16 etager og kote 64 meter (DVR90).

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

#### § 7.21

Den i § 7.20 nævnte enkelte bygning skal placeres i det nordvestlige hjørne af delområdet og rummes inden for et areal på 25 x 25 meter, som vist på kortbilag 3. Arealet må fraviges med op til 2 meter ved f.eks. karnapper, frontespice, altaner, indgangsparti eller lignende.

#### § 7.22

I delområde 6 skal bygningsfacader mod delområde 1 placeres inden for den på kortbilag 3 viste kantzone med en bredde på 5 meter således, at der etableres bebyggelse i mindst 75 % af kantzonens udstrækning for den pågældende ejendom.

### Delområde 7

#### § 7.23

Inden for delområde 7 må der højst etableres bebyggelse med et samlet



**Illustration 6.**

Referencefoto: bådreol (Kilde: Google Street View).

### Byggeretsgivende lokalplan og rammelokalplan

Lokalplanen er kun byggeretsgivende for delområder 1, 2, 3, 4, 5 og 10. For delområder 6, 7, 8 og 9 vil nærmere bestemmelser om anvendelse og indretning mv. blive fastlagt i nye lokalplaner.



etageareal på 20.000 m<sup>2</sup> til boliger, 12.500 m<sup>2</sup> til parkering i konstruktion og 4.000 m<sup>2</sup> til andre formål.

#### § 7.24

Bebyggelse i delområde 7 må ikke opføres højere end 8 etager og kote 39 meter (DVR90).

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

#### § 7.25

I delområde 7 skal bygningsfacader mod delområde 1 placeres inden for den på kortbilag 3 viste kantzone med en bredde på 5 meter således, at der etableres bebyggelse i mindst 75 % af kantzonen udstrækning for den pågældende ejendom.

#### § 7.26

Bebyggelse i delområde 7 skal placeres således, at der placeres bebyggelse i mindst 75 % af den på kortbilag 3 angivne facadebyggelinje mod delområde 1 for den pågældende ejendom.

Facadebyggelinjen må fraviges med op til 2 meter ved f.eks. karnapper, frontespice, altaner, indgangsparti eller lignende.

### **Delområde 8**

#### § 7.27

Inden for delområde 8 må der højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 17.500 m<sup>2</sup>.

#### § 7.28

Bebyggelse i delområde 8 må ikke opføres højere end 4 etager og kote 29 meter (DVR90), dog undtaget areal vist med særlig signatur på kortbilag 3, hvor bebyggelse ikke må opføres højere end 3 etager og kote 20 meter (DVR).

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

#### § 7.29

Bebyggelse i delområde 8 skal placeres således, at der placeres bebyggelse i mindst 75 % af den på kortbilag 3 angivne facadebyggelinje mod delområde 1 for den pågældende ejendom.

Facadebyggelinjen må fraviges med op til 2 meter ved f.eks. karnapper, frontespice, altaner, indgangsparti eller lignende.

### **Delområde 9**

#### § 7.30

Inden for delområde 9 må der højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 6.000 m<sup>2</sup>.

#### § 7.31

Bebyggelse i delområde 9 må ikke opføres højere end 3 etager og kote 20 meter (DVR90).

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

---

## **Delområde 10**

### § 7.32

Inden for delområde 10 må der kun etableres bebyggelse til understøttelse af rekreativ brug af området og bebyggelse nødvendigt til lokalplanområdets tekniske forsyning.

### § 7.33

Inden for delområde 10 må der højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 100 m<sup>2</sup>.

### § 7.34

Bebyggelse i delområde 10 må ikke opføres højere end én etage og kote 7,5 meter (DVR90).

## **§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden**

### **Generelt**

#### § 8.1

Bebyggelsens udseende i lokalplanområdet skal understøtte områdets maritime præg.

#### § 8.2

Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse.

#### § 8.3

Store sammenhængende glaspartier over 3 meter (bredde) x 4 meter (højde) tillades ikke over stueetage. Dog kan de tillades, hvis der samtidig udføres en permanent afskærmende konstruktion, der begrænser refleksioner fra sollys i glassets overflade f.eks. i form af lameller, perforeret plade, udhæng eller lignende.

#### § 8.4

Bygninger må ikke udføres med valm/halvvalm.

#### § 8.5

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

#### § 8.6

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

#### § 8.7

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

### **Skiltning**

#### § 8.8

Al skiltning i lokalplanområdet skal tilpasses områdets karakter og må ikke virke dominerende.

#### § 8.9

Alle skilte i lokalplanområdet skal placeres og udformes med respekt for oversigtsforhold, vejbyggelinjerne, trafik- og sejladsikkerhed.

**Illustration 7**

Eksempel på udskåret logo direkte på facaden.

**Illustration 8**

Eksempel på klapskilt.

**Illustration 9**

Eksempel på flagskilt.

#### § 8.10

Lys fra skilte i lokalplanområdet må ikke være til gene for omgivelserne, herunder trafik- og søfartssikkerheden.

#### § 8.11

Digital skiltning tillades i lokalplanområdet, kun når billedet er at sammenligne med fast skiltning.

#### § 8.12

Skiltning for enkeltprodukter tillades ikke i lokalplanområdet, ligesom skiltning for virksomheder, der ikke bebor lokalplanområdet, heller ikke er tilladt, dog undtaget midlertidig skiltning i forbindelse med særlige arrangementer, f.eks. sejlsportsstævner.

#### § 8.13

Midlertidige skilte i forbindelse med nye byggerier i lokalplanområdet kan opstilles på selve byggepladsen, med en overflade på maksimalt 12 m<sup>2</sup> pr. byggeplads.

#### § 8.14

Salgsskilte for fast ejendom i lokalplanområdet tillades med en skilteflade på højst 1 m<sup>2</sup> og en maksimal højde på 2,5 meter fra terræn på selve ejendommen.

#### § 8.15

Skiltning og reklamering inden for delområde 1 skal overholde følgende retningslinjer:

- Skilte skal monteres på udvendige bygnings sider og udføres med udskårne logo eller enkeltbogstaver direkte på facaden eller på bærelplade af klart ufarvet glas og med en størrelse afstemt efter facadens størrelse og med en minimum 50 cm høj fri facade flade over skiltet. Såfremt der er tale om skiltning for forskellige virksomheder eller foreninger på samme facade, skal skiltningen samordnes inden for facaden. Samordning betyder ens størrelse og ligeværdig placering. Logofigurer kan opsættes, såfremt de samordnes som øvrig skiltning.
- Skilte opsat over tagfod tillades ikke.
- Skiltning med bevægeligt eller blinkende lys tillades ikke. Dog tillades der opsat én storskærm på nordfacaden af bebyggelse i byggefelt A med en maksimal størrelse på 50 m<sup>2</sup>. Storskærmen skal anvendes til transmission af billede fra stævner og lignende arrangementer på Kolding Fjord og reklamering på skærmen må alene finde sted i forbindelse med transmissionen.
- Til oplysning af skilte kan, i begrænset omfang, anvendes spotlamper og armaturer. Disse skal underordne sig bygningen og være udført i materialer og farver, der er neutrale, i forhold til facaden, de opsættes på. Lys fra spotlamper og armaturer skal være i hvide nuancer.
- Eventuelle udhængsskilte på bygninger i delområder 6, 7, 8 og 9 vil blive reguleret i byggeretsgivende lokalplaner for de pågældende delområder.
- Frithængende bannere, flagalléer og flag eller bannere på udvendige bygnings sider tillades kun som midlertidig skiltning i forbindelse med særlige arrangementer, f.eks. sejlsportsstævner.

- Skiltning udover det ovennævnte skal foregå som fritstående skilte, flagskilte og klapskilte. Disse skilte skal placeres ved indgange til bygninger eller både og udføres med en skilteflade på højst 1 m<sup>2</sup> og have en maksimal højde på 2,5 meter fra terræn. Dog tillades vejvisningskilte og informationsskilte opstillet uden umiddelbar tilknytning til indgangene.

#### § 8.16

Skiltning og reklamering inden for delområde 3 skal overholde følgende retningslinjer:

- Ved hver af indkørsler til de i § 5.5 nævnte stamveje tillades opstillet ét pylonskilt til samordnet skiltning for alle virksomheder mv. med adgang fra en pågældende vej. Pylonerne må have en højde på maksimalt 6 meter og en bredde på maksimalt 1,5 meter. Pylonerne skal i princippet placeres som vist på kortbilag 3. Samordning betyder ens størrelse og ligeværdig placering.
- Skiltning med bevægeligt eller blinkende lys tillades ikke.

### Bebyggelse i delområde 1

#### § 8.17

Bebyggelse inden for byggefelt A må kun opføres som en samlet enhed i de samme farver og materialer inden for byggefeltet.

#### § 8.18

Bebyggelse inden for byggefelt A skal fremstå med ydervægge i træ, metal og glas og i følgende farver: træets naturfarve, behandlet med lak eller olie, i farverne sort, brun umbra eller brun umbra blandet med sort eller hvid samt metallernes naturlige farve. Desuden tillades RAL farver: 7022 Umbragrau, 7044 Seidengrau og 7006 Beigegrau.

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, indgangspartier og lignende må desuden fremstå i andre materialer og i andre farver.

#### § 8.19

Stueetagen i bebyggelse inden for byggefelt A skal ud mod promenaden fremstå med åbne facader, dvs. med mindst 50 % af facadestrækningen, der fremstår i transparent glas, som ikke tildækkes af inventar eller overklæbes med film eller lignende, så indtrykket af vinduerne forsvinder. Dog må op til 20 % af glasset overdækkes af skilte med udskårne logo eller enkeltbogstaver direkte på glasset eller på bærelplade af klart ufarvet glas.

#### § 8.20

Øvrige bebyggelser inden for delområde 1 skal fremstå med ydervægge i træ og i følgende farver: træets naturfarve, behandlet med lak eller olie, malet i farverne sort, brun umbra eller brun umbra blandet med sort eller hvid. Desuden tillades RAL farver: 7022 Umbragrau, 7044 Seidengrau og 7006 Beigegrau.

Mindre bygningsdele som f.eks. vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden fremstå i glas, stål, kompositmaterialer og i andre farver.

#### § 8.21

Bebyggelse inden for delområde 1 skal fremstå med symmetrisk saddeltag med en taghældning på mellem 20 og 50 grader. Dog må tage på bebyggelse inden for byggefelt A fremstå med andre former.



**Illustration 10**

Eksempel på pylonskilt.

RAL7022 - umbragrau

RAL7044 - seidengrau

RAL7006 - beigegrau

Farveprøver.



**Illustration 11**

Eksempel på grønt tag (Kilde: Veg-Tech).

#### Grønne tage

*Et grønt tag er et beplantet tag, som regel med græsser eller stenurter.*

*Grønne tage kan forsinke og op-tage begrænsede mængder regn- og smeltevand, og aflaster på den måde kloaksystemet.*

*Tagets opbygning virker kølende om sommeren, holder på varmen om vinteren og giver bedre levevilkår for blandt andet fugle og insekter.*

*Grønne tage opleves tit smukkere at kigge på end diverse andre tagmaterialer.*

#### Byggeretsgivende lokalplan og rammelokalplan

Lokalplanen er kun byggeretsgivende for delområder 1, 2, 3, 4, 5 og 10. For delområder 6, 7, 8 og 9 vil nærmere bestemmelser om anvendelse og indretning mv. blive fastlagt i nye lokalplaner.

#### § 8.22

Bebyggelse inden for byggefelt B skal udformes med tagrygningen vinkelret på den nærmeste kajkant/vandkant.

#### § 8.23

Tage på bebyggelsen inden for delområde 1 skal fremstå med overflade i træ, metal, glas eller tagpap og skal fremstå sorte eller grå. Tage må desuden udføres med anlæg til udnyttelse af solenergi eller som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

Tage på bebyggelse og overdækkede arealer inden for byggefelt A må desuden fremstå med sejldugtag og i andre farver.

### Bebyggelse i delområde 2

#### § 8.24

Bebyggelse i delområde 2 skal fremstå med overflader i træ, metal, kompositmaterialer, beton eller dækket af vegetation.

Tage på bebyggelsen i delområde 2 må desuden fremstå med tagpap.

### Bebyggelse i delområde 3 og 4

#### § 8.25

Bebyggelse inden for delområder 3 og 4 skal fremstå med ydervægge i træ, metal eller kompositmaterialer og i følgende farver: træets naturfarve, behandlet med lak eller olie, malet i farverne sort, brun umbra eller brun umbra blandet med sort eller hvid. Desuden tillades RAL farver: 7022 Umbragrau, 7044 Seidengrau og 7006 Beigegrau.

Mindre bygningsdele som f.eks. vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden fremstå i glas og i andre farver.

#### § 8.26

Bebyggelse inden for delområder 3 og 4 skal fremstå med symmetrisk saddeltag med en taghældning på mellem 20 og 50 grader.

#### § 8.27

Tage på bebyggelsen inden for delområder 3 og 4 skal fremstå med overflade i træ, metal, glas, tagpap eller kompositmaterialer og skal fremstå sorte eller grå. Tage må desuden udføres med anlæg til udnyttelse af solenergi eller som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

#### § 8.28

Bebyggelse inden for byggefelt C skal fremstå som arkitektonisk helhed med hensyn til tagform, udvendige materialer og farver.

### Bebyggelse i delområder 6, 7, 8 og 9

#### § 8.29

Bebyggelse inden for delområder 6, 7, 8 og 9 skal fremstå med ydervægge i blank tegl eller beton, træ, glas, skifer eller metal og i følgende farver: sort, hvid eller i jordfarver og disse farvers blanding med sort og hvidt eller i træets naturfarve, behandlet med lak eller olie.

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, indgangspartier og lignende må desuden fremstå i kompositmaterialer og i andre farver.

#### § 8.30

Stueetagen i bebyggelse inden for delområder 6, 7, 8 og 9 skal ud mod promenaden i delområde 1 fremstå med åbne facader, dvs. med mindst 50 % af facadestrækningen, der fremstår i transparent glas, som ikke tildæk-



kes af inventar eller overklæbes med film eller lignende, så indtrykket af vinduerne forsvinder. Dog må op til 20 % af glasset overdækkes af skilte med udskårne logo eller enkeltbogstaver direkte på glasset eller på bærelade af klart ufarvet glas.

#### § 8.31

Tage på bebyggelsen inden for delområder 6, 7, 8 og 9 skal fremstå med hældning på mindst 15 grader. Hældningen skal udføres med symmetrisk, ensidig eller asymmetrisk hældning med samme eller varierende hældningsgrad på hver enkelt tagflade. Tage kan udføres med fladt tag i mindre områder, dog skal bygningen i sin helhed fremstå med synlig tagflade set fra terræn. Tage må desuden fremstå flade, hvis det kan begrundes i en særlig anvendelse af tagfladen til f.eks. taghaver, drivhuse og tagterrasser.

#### § 8.32

Tage på bebyggelsen inden for delområder 6, 7, 8 og 9 skal fremstå med overflade i tegl, metal, glas, træ, tagpap eller kompositmaterialer. Tage må desuden udføres med integreret anlæg til udnyttelse af solenergi eller som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

### **Bebyggelse i delområde 10**

#### § 8.33

Bebyggelse inden for delområde 10 skal fremstå med ydervægge i træ og i følgende farver: træets naturfarve, behandlet med lak eller olie, malet i farverne sort, brun umbra eller brun umbra blandet med sort eller hvid. Desuden tillades RAL farver: 7022 Umbragrau, 7044 Seidengrau og 7006 Beigegrau.

Mindre bygningsdele som f.eks. vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden fremstå i glas, stål, kompositmaterialer og i andre farver.

#### § 8.34

Bebyggelse inden for delområde 10 skal fremstå med symmetrisk saddeltag med en taghældning på mellem 20 og 50 grader.

#### § 8.35

Tage på bebyggelsen inden for delområde 10 skal fremstå med overflade i træ, metal eller tagpap og skal fremstå sorte eller grå. Tage må desuden udføres med anlæg til udnyttelse af solenergi eller som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

### **Generelt**

#### § 9.1

Ved valg af beplantning i lokalplanområdet skal der være fokus på at undgå stærkt allergifremkaldende træer og buske (f.eks. el, hassel, elm og birk).

#### § 9.2

Der må ikke plantes buske og træer med frugter, som er spiselige for mennesker.

#### § 9.3

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

**RAL7022 - umbragrau**

**RAL7044 - seidengrau**

**RAL7006 - beigegrau**

Farveprøver.

## Delområde 1

### § 9.4

Indretning af delområde 1 skal fremme offentlighedens adgang til at færdes langs vandet og give en varieret oplevelse af det maritime miljø. Samtidig skal delområde 1 have et grønt/beplantet udtryk og danne rammer for kunst i form af skulptur, installation, særlig belægning mv.

### § 9.5

Vandkanten langs delområdet afgrænsning mod havnebassinet skal udformes med stenkastning eller lege- og opholdsarealer i form af terrasser, siddebarer og lignende, således at niveauspring mellem land og vand på mere end 1,2 meter undgås, bortset fra egentlige kajstrækninger på havnepladser, som i princippet vist på kortbilag 3.

### § 9.6

Ubebyggede arealer i delområde 1 skal mod delområder 6, 7, 8 og 9 etableres primært i terrænkote på mindst 2 meter (DVR90), dog undtaget overgange til de på kortbilag 3 viste havnepladser.

### § 9.7

Der skal i delområde 1 etableres en sammenhængende offentlig tilgængelig havnepromenade i hele delområdet udstrækning. Mod nordvest skal promenaden munde ud i eksisterende Fjordsti til bymidten langs Kolding Å. Mod sydvest skal promenaden tilsluttes en sti i delområde 4, som i princippet er vist på kortbilag 3. Mod øst skal promenaden munde ud i sti i delområde 10, som i princippet er vist på kortbilag 3.

### § 9.8

Promenaden skal i hele delområdet udstrækning etableres med et gennemgående niveaufrit forløb i fast belægning i en bredde af minimum 3 meter plus nødvendige kurver og med terrænkote på minimum 1,8 meter (DVR90). Der må ikke etableres separate gang- og cykelstier/arealer.

Dog tillades der kun permeabel belægning på strækningen langs fredskov vest for delområde 1.

### § 9.9

Ved udformning og indretning af promenaden skal der tages hensyn til blindes, svagtseendes og bevægelseshæmmedes særlige behov.

### § 9.10

I tilknytning til promenaden skal der i delområde 1 etableres lege- og opholdsarealer, som skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

### § 9.11

Promenaden med lege- og opholdssteder skal placeres, udformes og indrettes således, at muligheden for befolkningens kontakt med vandet fremmes i videst muligt omfang. Ved havnepladser, som i princippet vist på kortbilag 3, skal forløbet føres bag om havnerelaterede arbejdspladser, kraner, slæbesteder og lignende for at forebygge ulykker.

### § 9.12

Niveauforskelle i delområde 1 skal primært udføres med trapper, ramper, siddebarer, skrånende bede og lignende, således at anvendelse af støtemure med en højde på over 0,5 meter reduceres mest muligt.

#### Stenkastning

Konstruktion opbygget af sten, der udlægges løst uden sammenbinding med fx beton eller asfalt. Stenkastning anvendes især til marine konstruktioner som havnemoler, høfder og skråningsbeskyttelse. Stenstørrelser og skråningshældning afpasses, således at det yderste stenlag kan modstå bølgepåvirkningen, og således at finere materialer ikke vaskes ud gennem grovere materialer.

#### Permeabel belægning

Permeabel belægning har stor vandgennemtrængelighed som eksempelvis græs, grus, stenmel, sand og lignende.

### § 9.13

Befæstede arealer i delområde 1 skal fremstå i natursten, tegl, beton, grus eller træ. Andre materialer, f.eks. asfalt, herunder asfaltbeton, kan anvendes på arealer, hvor lystbådehavnens funktioner betinger det.

### § 9.14

Ubebyggede og ubefæstede arealer inden for delområde 1 skal fremstå som grønt areal med græs, plantebede, enkeltstående træer og buske samt grupper af buske og træer.

### § 9.15

Eventuelle hegn i delområde 1 skal fremstå i træ og i følgende farver: træets naturfarve, behandlet med lak eller olie, malet i farverne sort, brun umbra eller brun umbra blandet med sort eller hvid. Desuden tillades RAL farver: 7022 Umbragrau, 7044 Seidengrau og 7006 Beigegrau.

Læskærme/værn må også udføres i transparent glas og lignende materiale.

### § 9.16

Belysning i delområde 1 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, dog op til 12 meter, hvor lystbådehavnens funktioner betinger det.

### § 9.17

I delområde 1 må der ikke ske kørsel, parkering eller varelevering med biltransport. Dog tillades følgende:

- tankbil, lastbil-, traktor-, bil- og traileradgang fra nærmeste stamvej i forbindelse med tankpåfyldning, søsætning og optagning af både ved servicekajer og slæbesteder på havnepladser, som i princippet er vist på kortbilag 3,
- kørsel med havnens egne små servicekøretøjer,
- varelevering fra stamvej til den nærmeste havneplads, som i princippet er vist på kortbilag 3,
- kørsel med redningskøretøjer.

### § 9.18

Slæbesteder og servicekajer til søsætning og optagning af både skal placeres på havnepladser i princippet som vist på kortbilag 3.

De fornødne arbejds- og manøvrearealer omkring slæbestederne og servicekajerne skal adskilles fysisk fra den i § 9.7 nævnte promenade. Til- og frakørsel til slæbestederne og servicekajerne skal markeres tydeligt.

## Delområde 2

### § 9.19

Arealer i delområde 2 markeret "åben beplantning" på kortbilag 3 skal fremstå som grønne arealer med beplantning i form af græs, urter, enkeltstående løvfældende træer og buske samt grupper af træer og buske samt sti jf. § 5.19. Arealerne skal have naturpræg med ekstensiv pleje.

### § 9.20

Belysning i delområde 2 skal ske med en blanding af forskellige typer lysarmaturer (f.eks. spot, vejarmatur), som harmonerer indbyrdes med

RAL7022 - umbragrau

RAL7044 - seidengrau

RAL7006 - beigegrau

Farveprøver.

#### **Ekstensiv pleje**

*Arealerne, hvor lokalplanen anviser ekstensiv pleje, skal udvikles som stedstypiske biotoper med mulighed for et rigt plante- og dyreliv.*

*Vegetationen skal, så vidt muligt, udvikles uden såning eller plantning, men med de planter, som af sig selv indfinder sig med tiden.*

*Selvsåede højere buske og træer skal dog fjernes, så græsser, urter og stauder får gode betingelser for at etablere sig på arealerne.*

hensyn til materiale og karakter. Armaturerne skal have retningsbestemt lyskegle og lyspunkthøjde på maksimum 5 meter.

#### § 9.21

Belysning langs Kolding Å må ikke belyse åen og åbredderne i et omfang, som kan forstyrre vandrefiskenes ind- og udtræk i åen.

### **Delområde 3**

#### § 9.22

Permanente oplag af grej og materialer i delområde 3 må kun finde sted i indhegnede depoter etableret inden for byggefelter C og D som er angivet på kortbilag 3.

#### § 9.23

Eventuelle hegn i delområde 3 skal fremstå som trådhegn eller i træ i følgende farver: træets naturfarve, behandlet med lak eller olie, malet i farverne sort, brun umbra eller brun umbra blandet med sort eller hvid. Desuden tillades RAL farver: 7022 Umbragrau, 7044 Seidengrau og 7006 Beigegrau.

#### § 9.24

Den på kortbilag 3 viste bevaringsværdige træbeplantning skal bevares som sammenhængende træbeplantning og suppleres med lav 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 reovering 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 3.

#### § 9.25

Arealer i delområde 3 markeret "afskærmende beplantning" på kortbilag 3 udlægges i en bredde på mindst 5 meter og skal fremstå som grønne arealer med beplantning i form af enkeltstående træer med slanke kroner og sammenhængende buske med mindst 1,5 meter højde mellem træerne inden for hele arealets udstrækning, dog tillades etablering af overkørsler til bådoplagspladser. Mindst 30 % af planterne skal være stedsegrønne for at sikre den afskærmende effekt i hele året.

Som supplement til træer og buske tillades græsser, regnbede og lignende. Træerne skal plantes med indbyrdes afstand på maksimum 10 meter. Der tillades dog større afstand, hvis den er nødvendig for etablering af overkørsler med de fornødne oversigtsforhold.

#### § 9.26

Arealer i delområde 3 markeret "åben beplantning" på kortbilag 3 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.

#### § 9.27

Kørebaner inden for delområde 3 skal etableres med fast belægning eller stabilgrus.

#### § 9.28

Øst og nord for den på kortbilag 3 viste vej k-m må der kun etableres fast belægning i form af kørebaner og stier.

#### § 9.29

Ubebyggede arealer i delområde 3, som ikke benyttes som kørebane, sti eller beplantning, skal fremstå med grønt præg f.eks. som græsarmering, grusforstærket græsareal eller lignende.

#### § 9.30

Belysning i delområde 3 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.

#### § 9.31

I delområde 3 må der opstilles maksimum 8 meter høje master til overvågning, kommunikation, signalregulering og lignende.

### Delområde 4

#### § 9.32

Arealer i delområde 4 markeret "afskærmende beplantning" på kortbilag 3 udlægges i en bredde på mindst 5 meter og skal fremstå som grønne arealer med beplantning i form af enkeltstående træer med slanke kroner og sammenhængende buske med mindst 1,5 meter højde mellem træerne inden for hele arealets udstrækning, dog tillades etablering af overkørsler til bådoplagspladser i delområde 3. Mindst 30 % af planterne skal være stedsegrønne for at sikre den afskærmende effekt i hele året.

Som supplement til træer og buske tillades græsser, regnbede og lignende. Træerne skal plantes med indbyrdes afstand på maksimum 10 meter. Der tillades dog større afstand, hvis den er nødvendig for etablering af overkørsler med de fornødne oversigtsforhold.

#### § 9.33

Eventuelle hegn i delområde 4 skal fremstå i træ i følgende farver: træets naturfarve, behandlet med lak eller olie, malet i farverne sort, brun umbra eller brun umbra blandet med sort eller hvid. Desuden tillades RAL farver: 7022 Umbragrau, 7044 Seidengrau og 7006 Beigegrau.

### Delområder 5 og 10

#### § 9.34

Delområder 5 og 10 skal fremstå som sandstrand og strandeng. Mod delområde 9 tillades spredt træ- og buskbeplantning.

#### § 9.35

Inden for delområde 10 må der etableres stier, opholds- og legearealer og anlæg til rekreativt brug som f.eks. beachvolley, grillplads, motionsredskaber, legeplads, urban farming og lignende samt kunst i form af skulptur, installation mv.

#### § 9.36

Inventar på lege- og opholdsarealer i delområde 10, herunder bl.a. lege-

RAL7022 - umbragrau

RAL7044 - seidengrau

RAL7006 - beigegrau

Farveprøver.

#### Strandeng

Strandenge kan defineres som lavtliggende, relativt flade, saltvandspåvirkede, vegetationsdækkede arealer langs havkyster.

Strandengenes vegetation består af salt- og fugtighedstolerante græsagtige arter (græsser, halvgræsser og siv) og andre urter, som danner et mere eller mindre sammenhængende plantedække af varierende højde.



redskaber, skal fremstå i corten, galvaniseret stål eller i naturmaterialer som træ, natursten og lignende og i disse materialers naturlige farver.

#### § 9.37

Inden for delområde 5 må der etableres stier, urban farming og lignende samt kunst i form af skulptur, installation mv.

#### § 9.38

Der må i delområder 5 og 10 ikke anvendes fast belægning som asfalt, beton og lignende, dog tillades tegl og stenmel i begrænset omfang.

#### § 9.39

Ved etablering af hofder eller broer (f.eks. bådebroer og badebroer) på søterritorium må der i delområde 5 og 10 etableres nødvendige landforanstaltninger til at skabe adgang til hofderne og broerne.

#### § 9.40

Eventuelle hegn i delområder 5 og 10 skal fremstå i træ i følgende farver: træets naturfarve, behandlet med lak eller olie, malet i farverne sort, brun umbra eller brun umbra blandet med sort eller hvid. Desuden tillades RAL farver: 7022 Umbragrau, 7044 Seidengrau og 7006 Beigegrau.

#### § 9.41

Belysning i delområder 5 og 10 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 lyspunkthøjde på maksimum 5 meter.

## Terræn

Bestemmelser om terrænregulering vil i nødvendigt omfang indgå i kommende byggeretsgivende lokalplaner.

## § 10 Terræn

### § 10.1

Inden for lokalplanområdet skal der ske opfyld på søterritorium med henblik på anvendelse af arealer i overensstemmelse med de øvrige bestemmelser i lokalplanen.

### § 10.2

Der skal i delområde 1 sikres en gennemgående passage i kote mindst 1,8 meter (DVR90). I tilknytning til passagen må der etableres kajkanter i lavere niveau med henblik på at muliggøre befolkningens kontakt med vandet.

### § 10.3

Terrænregulering må højst ske op til kote 4,5 meter (DVR90), dog tillades terrænregulering op til kote 5,5 meter (DVR90) i forbindelse med etablering af mindre anlæg til rekreative formål, som f.eks. bakkede græsplæner, volde omkring sportsbaner og lignende. Bestemmelsen hindrer ikke større terrænregulering i forbindelse med anlæg af det opfyldte areal, herunder forbelastning af arealerne.

## § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### § 11.1

Ny bebyggelse til støjfølsomme anvendelser må ikke tages i brug, før der for bebyggelsen er sikret overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

I forhold til vejtrafikstøj tillades løsninger, hvor grænseværdierne for trafikstøj alene overholdes på primære udendørs opholdsarealer på terræn,

### Ibrugtagning

I henhold til byggelovens § 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,
- mulighed for brandslukning og
- afskærmningsforanstaltninger, hvis disse er påkrævet jævnfør lokalplanen.

mens det i højden sikres med tekniske løsninger, at grænseværdierne for trafikstøj kan overholdes på opholdsarealerne på altaner, samt at det indendørs støjniveau med åbne vinduer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

#### § 11.2

Ny bebyggelse og anlæg i delområde 3 må ikke tages i brug før den i §§ 9.24 og 9.31 nævnte afskærmende beplantning er etableret omkring den pågældende del af delområdet.

## § 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser om grundejerforening.

## § 13 Bevaring

#### § 13.1

Den bevaringsværdige bygning, tidligere eksportstalde, som er markeret på kortbilag 3, må ikke nedrives, udvendigt ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør- og vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

## § 14 Servitutter

Ingen bestemmelser om servitutter.

## § 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

#### § 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplanerne:

- 0042-12 Kolding Åpark, tinglyst den 4. juni 1994, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan,
- 0042-13 Kolding Åpark - et center- og naturområde, offentliggjort den 17. november 2010, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan, og
- 0041-11 Kolding Havn - et erhvervsområde, offentliggjort den 8. juli 2009, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## § 16 Retsvirkninger

#### § 16.1

Efter byrådets endelige 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 tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

## Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bestemmelser om forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse vil i nødvendigt omfang indgå i kommende byggeretsgivende lokalplaner.

## Grundejerforening

Bestemmelser om grundejerforeninger vil i nødvendigt omfang indgå i kommende byggeretsgivende lokalplaner.

#### § 16.4

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

#### § 16.5

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 lokalplan, jf. planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. planlovens § 44.

#### § 16.6

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kolding Byråd, og tilladelsen nægtes;
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra Kolding Byråd, og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

#### § 16.7

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

---

## **Vedtagelsespåtegning**

### **Forslag til offentlig høring**

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

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 4. maj 2020.

### **Endelig vedtagelse**

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

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

# Redegørelse

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Kolding og omfatter arealer beliggende på søterritorium og på land ved Skamlingvejen og et mindre areal nord for Kolding Å.

Hele lokalplanområdet er på ca. 17 ha, hvoraf eksisterende landarealer udgør ca. 8 ha, mens resten er havnebassinets vandflade og moleanlæg og søterritoriet.

Alle eksisterende landarealer inden for området ligger i byzone. Arealer, som skal overføres til byzone ved afslutning af opfyldsarbejder i overensstemmelse med lokalplanen, er på ca. 7,6 ha.

Lokalplanområdet omfatter den eksisterende lystbådehavn Marina Syd med dele af tilhørende havnebassin, kaj- og moleanlæg, faciliteter til sejlsport og optagning af både, opholds- og legeplads, havnebygning med restaurant, kiosk, havnekontor, foreningslokaler og servicefaciliteter, mindre service- og depotbygninger, båddoplag-, parkerings- og kørearealer samt et mindre græsareal beliggende langs kysten mod øst. De eksisterende bebyggelser er opført med én etage. Størstedelen af Marina Syds landareal anvendes til parkering og vinteroplag af både. I marinaen er der på tids-



Luftfoto over områder omkring eksisterende Marina Syd ved Skamlingvejen i Kolding.



punktet for lokalplanens udarbejdelse ca. 500 bådpladser. Benyttelsen af marinaen er i dag meget sæsonbetonet med stor aktivitet i sommermånederne - og mindre aktivitet om vinteren.

Desuden omfatter lokalplanområdet den sydlige del af et grønt areal langs Skamlingvejen vest for Marina Syd. Arealerne her er opfyldsarealer med slam og afvasket jord fra sukkerroer fra sukkerproduktion, som ophørte omkring 1970. Lokalplangrænsen forløber gennem det grønne areal langs et eksisterende vandløb. Denne del af lokalplanområdet er bevokset med vildtvoksende kratbeplantning, men er ikke groet til med skovarter, som det er tilfældet nord for vandløbet.

Den del af lokalplanområdet, som ligger nord for Kolding Å, består af indspulet sediment fra Kolding Fjord og havn og fremstår uudnyttet, med vildtvoksende græs- og urtebeplantning.

Arealer mellem Kolding Å og den sydlige del af lokalplanområdet er havnebassin til den eksisterende Marina Syd med tilhørende bådbroer og moleanlæg. Den del af havnebassinet, der forventes at forblive søterritorium, er ikke omfattet af lokalplanen.



Opholdsarealer ved den vestlige del af havnebassinet.



Eksisterende havnebygning med diverse faciliteter for lystbådehavns brugere set fra syd.



Det yderste østlige grønne område ved Marina Syd.



Bådoplæg præger en stor del af landarealet i lokalplanområdet.



Panoramabillede taget mod syd og vest fra den nordlige side af indsejling til lystbådehavnen bassin. I baggrunden ses højhusene syd for Skamlingvejen, til højre - Kolding Å.



Ubebyggede arealer nord for Kolding Å, som er omfattet af lokalplanen. Til venstre og i baggrunden bebyggelser i Kolding Havn.

Marina Syd vejbetjenes fra Skamlingvejen og har stiforbindelser langs Kolding Å og gennem det grønne areal mod vest. Stiforløbet fortsætter på østsiden af marinaen mod Rebæk.

Nord for lokalplanområdet ligger resten af indspulingsområdet, hvor jordbundsforholdene endnu ikke tillader færdsel eller opførelse af byggeri. Nordvest for området ligger den aktive erhvervshavn med tilhørende bebyggelser i forskellig skala. Havnens erhvervsvirksomheder med markante siloer og haller præger bybilledet og påvirker det omkringliggende miljø. Mod vest ligger det grønne areal, som i en stor del benyttes som hundeskov. Længere mod vest ligger bydelen Design City, som er under udbygning med erhvervs-, uddannelses- og boligbebyggelser med højder på 2 til 9 etager. Syd for Skamlingvejen ligger grønne arealer og boligbebyggelser, herunder syv højhuse med op til 15 etager og længere mod øst villabebyggelser.

Landarealer inden for, nord for og øst for lokalplanområdet er stort set plane, med et svagt fald fra Skamlingvejen (ca. kote 4 meter DVR90) mod vandløbene og kysten. Syd for Skamlingvejen skråner terrænet (op til kote 8-10 meter DVR90) på de grønne arealer op mod højhusbebyggelsen.

Området har stor synlighed - specielt fra fjorden, landarealer ud langs fjorden og fra den kystnære strækning af Skamlingvejen.

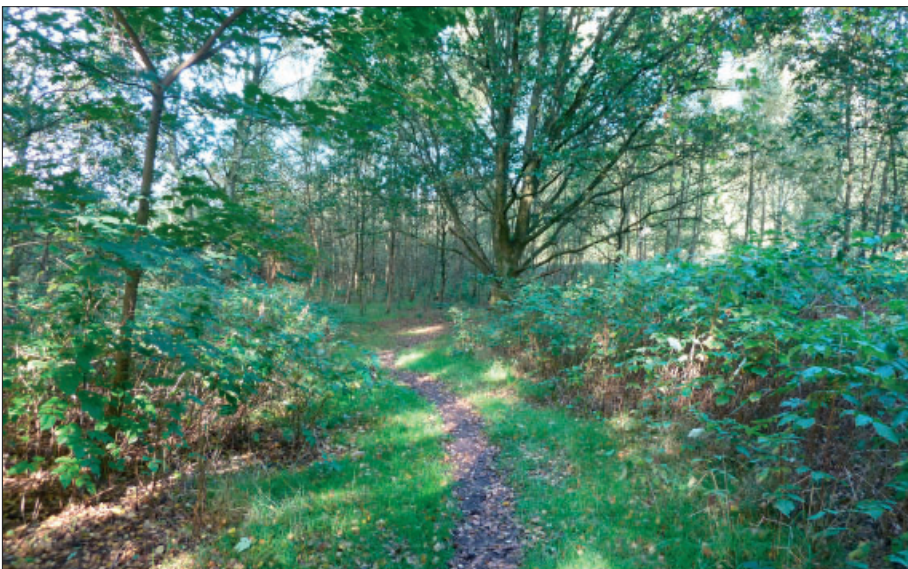




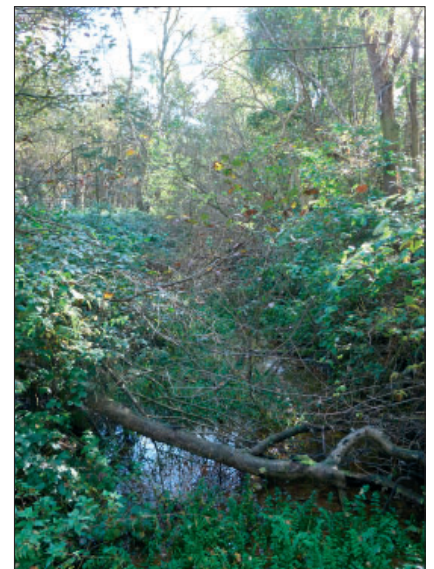
Lokalplanområdet set fra øst langs Skamlingvejen.



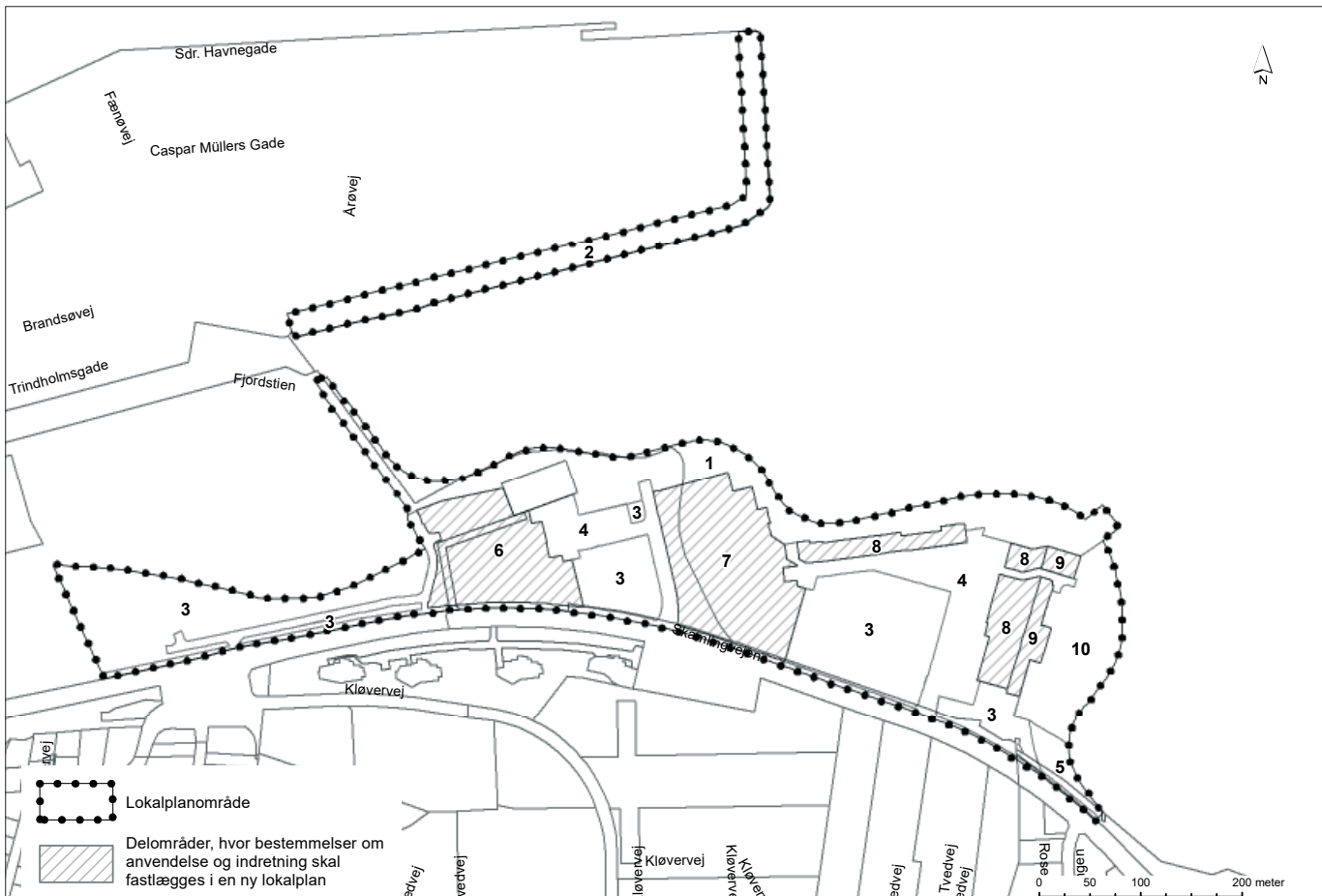
Lokalplanområdet set fra vest langs Skamlingvejen.



Nord-sydgående sti i den vestlige del af lokalplanområdet forbinder Skamlingvejen og hundeskoven uden for lokalplanområdet.



Vandløbet langs afgrænsning af den vestlige del af lokalplanområdet.



Kort over lokalplanens delområder. Delområder, hvor lokalplanen ikke er byggeretsgivende og bestemmelser om anvendelse og indretning skal fastlægges i nye lokalplaner, er vist med skravering.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner op for, at Koldings to lystbådehavne kan sammenlægges, det vil sige at nuværende Marina Syd udvides til ca. dobbelt kapacitet.

Den nye marina vil være landets største uden for Københavnsområdet og påtænkes som landets mest attraktive. Derfor giver lokalplanen mulighed for etablering af en række understøttende funktioner som f.eks. værkstedsfaciliteter, maritime butikker, relevante serviceerhverv, restauranter, café, isbar, kiosk, fiskebutik, overnatningsmuligheder i forbindelse med det maritime og en bred vifte af aktivitets- og læringsmuligheder i forbindelse med Kolding Fjord, Lillebælt og Kolding Å for såvel individuelle vandsportsudøvere som foreninger relevante for Kolding Fjord og Lillebælt. Dertil kommer faciliteter for besøgende på havnen i forbindelse med stedets udvikling som en destination for turister og byens borgere.

Lokalplanområdet opdeles i 10 delområder. Nogle af delområderne omfatter flere adskilte arealer. Lokalplanen er byggeretsgivende for delområder 1, 2, 3, 4, 5 og 10 og en rammelokalplan for de øvrige delområder - det vil sige, at nærmere bestemmelser om anvendelse og indretning mv. af delområder 6, 7, 8 og 9 forudsætter udarbejdelse af nye lokalplaner. Nærværende lokalplans bestemmelser for disse delområder vil blive videreført i de byggeretsgivende lokalplaner.

## Disponering og anvendelse

Disponering af lokalplanområdet tager udgangspunkt i Helhedsplan for Marina City med tillæg udarbejdet af Cobe Architects i 2017 og efterfølgende Projektforslag for Marina City udarbejdet af Schønherr og ÅF Consult i

### Rammelokalplan

Lokalplan, der fastsætter overordnede bestemmelser for anvendelse og bebyggelse, og hvor nærmere bestemmelser om udstykning eller bebyggelsens placering og udformning mv. forudsættes fastlagt i senere lokalplan(er).

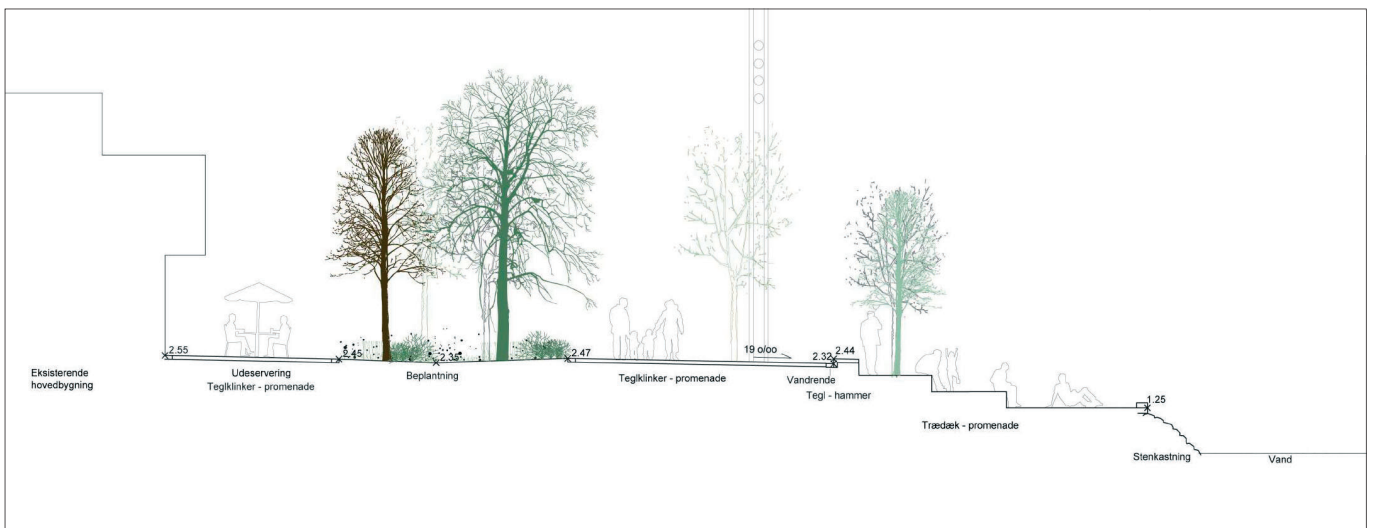
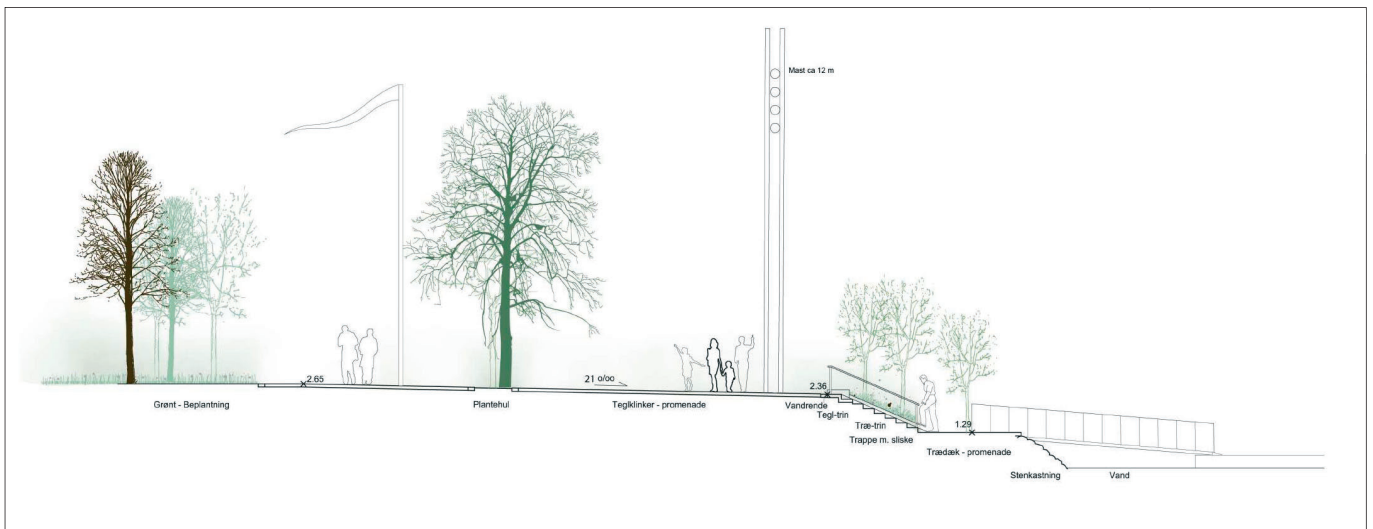
En rammelokalplan kan ikke danne grundlag for byggeri og anlæg, hvis der er lokalplanpligt.



2018-2019 (nærmere beskrevet i afsnit "Lokalplanens forhold til anden planlægning").

Illustrationsplanen på kortbilag 4 og på de i redegørelsen indsatte visualiseringer viser en af mange muligheder for lokalplanens realisering.

Nord for åen udlægges et areal til afskærmning af lokalplanområdet mod erhvervsstøj fra havnen og til et grønt område med mulighed for udsigtstårne. Resterende del af lokalplanområdet udlægges til landarealer længere mod syd. En del af landarealerne udlægges på søterritorium og forudsætter opfyld. Langs den fremtidige vandkant reserveres arealer til en havnepromenade og havnepladser med slæbesteder og servicekajer mv. (delområde 1). Syd for promenaden udlægges to delområder til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (delområder 6 og 7). I den østlige del af lokalplanområdet udlægges arealer til en strandpark (delområde 10) og grønt område (delområde 5). Øvrige arealer skal hovedsageligt anvendes til havneformål. Der gives mulighed for maritimt orienteret erhvervsbebyggelse (delområde 8) og maritimt orienterede foreningsfaciliteter og havnens servicefaciliteter (delområde 9). Mellem delområderne og Skamlingvejen udlægges arealer til bådoplag og parkering (delområde 3) og til veje og parkering (delområde 4).



Principssnit for udformning af promenaden mv. i delområde 1 jf. Schønherres projektforslag for Marina City.



Visualisering af den vestlige del af promenaden jf. Schønherres projektforslag for Marina City.

### Havnepromenaden

Havnepromenaden er rygraden i den nye bydel. Den er tænkt som et varieret og aktivt strøg, der kan rumme forskellige aktiviteter og samtidig skabe sammenhæng på tværs af områdets mange funktioner. Promenaden kommer i forlængelse af den allerede etablerede sti langs Kolding Å fra bymidten og munder mod øst i en sti, som fortsætter til eksisterende fortov og cykelsti langs Skamlingvejen. Promenaden bliver dermed en del af forbindelsen fra bymidten til Kolding Fjord og til Koldings sydøstlige bydele. Det er således langs promenaden, at mange af de bløde trafikanter, der besøger området, forventes at komme. Promenadens udtryk, materialer og udformning skal præges af variation for at gøre færdslen til en oplevelse.

Der må ikke etableres separate cykel- og gangarealer, fordi der ønskes et afslappet miljø med byliv i gå-tempo. Der lægges op til, at gående og cyklende benytter promenaden med hensyntagen til hinanden. Aktivitetsniveau og aktivitetens karakter på promenaden vil veksle meget i løbet af året og der ønskes derfor, at arealerne kan tages i brug til de aktiviteter og den bevægelsestype, som er relevante på det pågældende tidspunkt. Derfor skal der ikke etableres separate cykelstier og gangarealer, som kunne begrænse arealernes fleksibilitet.

For at sikre befolkningens kontakt med vandet skal niveauspring mellem land og vand på mere end 1,2 meter undgås. Attraktive opholdssteder, som fremmer kontakt med vandet, kan etableres ved brug af trapper, ramper, terrasser og lignende. Andre opholdsarealer kan f.eks. indrettes med grillpladser eller udendørs motionsredskaber.





Visualisering af den østlige del af promenaden jf. COBEs Helhedsplan for Marina City.

Udover promenaden med tilhørende beplantning, cykelparkering, opholds- og legearealer, rekreative arealer og kulturelle aktiviteter kan der i delområde 1 etableres forsamlingshuse, caféer og restauranter, udeservering, mobile mad- og salgsvogne, detailhandel med dagligvarer i form af kiosker til forsyning af lystbådehavens besøgende.

Ikke desto mindre er der tale om et område til lystbådehavnen og der sikres derfor i delområde 1 mulighed for lystbådehavnsrelaterede servicebygninger og servicefaciliteter, klub- og foreningsfaciliteter, vandsportscenter, depoter, fiskerskure, salg af brændstof, brændstoftanke, havnepladser, jollepladser, anlæg til servicering, isætning og optagning af både med tilhørende kraner samt bådtransport og lignende samt vej i nødvendigt omfang. Lokalplanen anviser byggefelter til større bebyggelser og principiel placering af havnepladser med slæbesteder og servicekajer.

Delområde 1 påtænkes samtidig at fungere som en 'buffer' mellem nye boliger og lystbådehavens bassin med tilhørende aktiviteter og støj.

Promenadens byrum defineres fra syd af facader på bebyggelser i delområder 6, 7, 8 og 9. For at sikre byrummets tydelige og varierede afgrænsning fastlægger lokalplanen en facadebyggelinje og en kantzone. Der skal placeres bebyggelse i mindst 75 % af den på kortbilag 3 angivne facadebyggelinje for den pågældende ejendom. I de på kortbilag 3 viste kantzoner skal bygningsfacader mod delområde 1 placeres inden for kantzonen således, at der etableres bebyggelse i mindst 75 % af kantzonens udstrækning for den pågældende ejendom. Det betyder, at der skal etableres bebyggelse i kantzonen, men at facaderne ikke behøver at være parallelle til kantzonens afgrænsning.

### **Blandet bolig- og erhvervsbebyggelser**

Delområder 6 og 7 udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder boliger, liberale erhverv, kontor- og servicevirksomheder, kulturelle aktiviteter, maritime butikker, caféer og restauranter, klinikker, lystbådehavnsre-

laterede servicefaciliteter, klub- og foreningsfaciliteter, depoter og lignende svarende til virksomhedsklasse 1-2 samt detailhandel med dagligvarer i begrænset omfang. Boliger må kun placeres på eksisterende landarealer. Anvendelser til andet end boliger må kun placeres i bebyggelsens nederste 2 etager og på de 2 øverste etager af den højeste bygning. Intentionen med bestemmelsen er at sikre, at disse anvendelser alene supplerer boliganvendelsen i delområderne og med sin placering understøtter byliv på udearealerne.

Bygningerne kan etableres i op til 8 etager og i det nordvestlige hjørne af delområde 6 som en enkelt bygning op til 16 etager. Der forventes op til ca. 200 boliger i delområde 6 og op til 150 boliger i delområde 7. Der lægges op til forholdsvis stor bebyggelsestæthed idet beboerne i områderne vil få glæde af udendørs kvaliteter i delområder 1, 10 og den nærliggende fredskov mod vest.

Bestemmelsen om, at stueetagen i første bebyggelsesrække mod delområde 1 overvejende skal anvendes til udadvendte funktioner har til formål at gøre promenaden aktiv og tryk samtidig med, at promenaden skaber god og attraktiv beliggenhed for potentielle udviklere af det nye byggeri.

Øvrige etager forventes primært anvendt til boliger, men lokalplanen hindrer ikke, at der f.eks. etableres en udsigtsrestaurant på toppen af den 16 etager høje bygning.

Nærmere bestemmelser omkring anvendelse og disponering af områderne 6 og 7, arkitektonisk udformning, opholdsarealer, interne veje mv. vil blive fastlagt i kommende byggeretsgivende lokalplaner.

### **Havnerelaterede erhvervsbebyggelser**

Udover lystbådehavnsrelaterede servicefaciliteter, klub- og foreningsfaciliteter, depoter, reparations- og servicevirksomhed, håndværksvirksomheder og lignende svarende til virksomhedsklasse 1-3 skal det øst-vest strakte område ved den østlige del af promenaden, delområde 8, anvendes til maritimt orienterede erhvervsformål, herunder liberale erhverv, kontor- og servicevirksomheder, kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, klinikker, fitness-, wellness-, bad-, overnatnings- og undervisningsfaciliteter i forbindelse med det maritime, maritime showrooms, maritime butikker, detailhandel med dagligvarer i form af én fiskebutik og én kiosk til forsyning af lystbådehavnens besøgende (primært proviantering af sejlere) og lignende.

De ovennævnte maritime liberale erhverv, kontor- og servicevirksomheder kan f.eks. være bådcharter, bådsalg, events på vandet og andre maritime ydelser. Under maritime showrooms og butikker forstås forhandlere af båd-, kajak-, surf- og sejlerudstyr og -påkledning osv. Disse butikker skal være tilpasset kundekredsen og det vareudbud, der er naturligt forekommende i en lystbådehavn. Disse funktioner understøtter lystbådehavnens primære funktion og er - ved siden af spisesteder, klublokaler, grejhuse, havnekontor og servicebygninger - uundværlige for attraktiviteten af en moderne lystbådehavn.

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.

---

Med bestemmelserne om butikkernes art sikres, at der ikke etableres almindelige daglig- og udvalgsvarebutikker i forbindelse med lystbådehavnen. De tilladte butiksstørrelser vurderes at afspejle den sekundære funktion, butikkerne har i forhold til lystbådehavnen.

Den østligste bebyggelsesklynge, delområde 9, må udover lystbådehavnsrelaterede servicebygninger, reparations- og servicevirksomhed i tilknytning til lystbådehavnen, bad, omklædnings- og toiletfaciliteter, wellness, sport, fritid og lignende svarende til virksomhedsklasse 1-3 kun anvendes til maritimt orienterede klub- og foreningsfaciliteter, naturformidling, kulturelle aktiviteter, caféer, restauranter og lignende.

Kolding Kommune har intentioner om, at bydelen skal rumme mange tiltag og eksempler på cirkulær økonomi. Der er derfor i lokalplanen fokus på at skabe mulighed for anvendelser som deling og udlejning af værktøj, cykler, biler, både, hvidevarer og lignende, dvs. faciliteter for sejlere og beboere, som understøtter cirkulær økonomi.

I delområder 8 må der opføres bebyggelse i op til 4 etager, dog op til 3 etager i den østlige del. I delområde 9 må der opføres bebyggelse i op til 3 etager. Nærmere bestemmelser om delområderne vil blive fastlagt i kommende byggeretsgivende lokalplaner.

## **Detailhandel**

Lokalplanen åbner op for, at der i delområder 1, 6, 7 og 8 kan etableres detailhandel.

I delområde 1, langs promenaden, tillades detailhandel med dagligvarer i form af kiosker til forsyning af lystbådehavnens besøgende, og lignende. Det samlede areal til detailhandel med dagligvarer inden for delområde 1 må ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.

I delområderne 6, 7 og 8 i alt tillades detailhandel med dagligvarer i form af én fiskebutik (med et etageareal på op til 150 m<sup>2</sup>) og én kiosk til forsyning af lystbådehavnens besøgende og lignende (med et etageareal på op til 300 m<sup>2</sup>). I delområder 6, 7 og 8 tillades også maritime butikker.

Det samlede areal til butikker inden for delområde 6 og 7 må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> pr. delområde og for delområde 8 - 3.000 m<sup>2</sup>.

Baggrunden for ovennævnte bestemmelser er, at der i forbindelse med etablering af en stor og moderne lystbådehavn er behov for butiksarealer til servicering af lystbådehavnens brugere. Det er intentionen alene at åbne op for lystbådehavnsrelaterede butikker. Som relevante butikker betragtes butikker med proviant og fisk samt maritime butikker, som forhandler bådudstyr, sejlerudstyr, kajakudstyr, surferudstyr og lignende, som er tilpasset kundekredsen og det vareudbud, der er naturligt forekommende i en lystbådehavn.

Med bestemmelserne om butikkernes art sikres, at der i lokalplanområdet ikke etableres almindelige daglig- og udvalgsvarebutikker. De tilladte butiksstørrelser vurderes at afspejle den sekundære funktion, butikkerne har i forhold til lystbådehavnen.

Etablering af de i lokalplanen tilladte butikker vurderes ikke at påvirke det eksisterende bymiljø i nævneværdig grad. Inden for lokalplanområdet findes i forvejen én kiosk til forsyning af lystbådehavnens brugere. Kiosken forventes udvidet eller flyttet i forbindelse med lystbådehavnens udvidelse.

Nærmeste dagligvarebutik ligger ca. 250 meter syd for lokalplanområdet i et område udlagt til lokalcenter. De i lokalplanen tilladte butikker med dagligvarer vurderes ikke at udgøre konkurrence for denne dagligvarebutik grundet de nye butikkers beskedne størrelse.

De nærmeste omgivelser af de nye butikker vil blive udformet i overensstemmelse med nærværende lokalplan og senere byggeretsgivende lokalplaner. Butikkerne bliver indpasset i det kommende bymiljø, idet der i planlægningen beskrives placering og arkitektonisk udformning af byggeri, placering og indretning af opholdsarealer og der tages højde for trafikale forhold og arealbehov til varelevering.

### **Veje, stier, parkering og vinteroplæg af både**

En stor lystbådehavn med ca. 1000 bådpladser har brug for betydelige arealer til veje og parkering. Dertil kommer også fortove, stier, rabatter, vejbeplantninger, belysning, afvandingsgrøfter og affaldsstationer.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skamlingvejen via tre indkørsler til to stamveje og en servicevej, dog undtaget arealerne nord for Kolding Å, som vejbetjenes fra Trindholmsgade. Vejene gives den nødvendige bredde ud fra forventede trafiktal, -arter og plads til bådtransporter. De nordlige strækninger af stamvejene skal forsynes med adgangsbegrænsning i form af bom eller lignende for at sikre, at kørsel til havnepladserne og promenaden kun sker for berettigede køretøjer, f.eks. i forbindelse med bådtransport. Delområde 4 omfatter stamvejene samt arealer til øvrige veje, stier og parkering, hvor der udlægges areal til mindst 265 offentligt tilgængelige parkeringspladser i form af fælles parkering for alle lokalplanområdets ejere, brugere og besøgende. Det vil sige, at der ikke kan ske pladsreservation af disse pladser. Der forventes også mulighed for parkering på stamvejene. Disse parkeringspladser suppleres med sommerparkeringen på vinteroplægspladserne. I delområde 4 udlægges ligeledes areal til 29 parkeringspladser til beboere af husbåde i havnebassinet, hvilket svarer til 1 p-plads pr. husbåd.

Inden for delområder 6 og 7 skal der etableres fælles parkering for boliger og andre funktioner i de enkelte delområder med minimum 1 p-plads pr. bolig og minimum 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til anden anvendelse. Hvis der etableres flere end 1,5 p-pladser pr. bolig, kan parkering for boliger i delområderne etableres med pladsreservation. For andre anvendelser skal der etableres mindst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. De senere byggeretsgivende lokalplaner kan fastsætte yderligere bestemmelser om parkering og yderligere interne veje i forhold til de konkrete anvendelser.

Lokalplanen stiller krav om at der inden for delområde 1 skal udlægges areal til mindst 100 offentligt tilgængelige cykelparkeringspladser. Cykelparkeringspladserne skal primært placeres ved besøgsmaal, dvs. i nærheden af delområder 6, 7, 8, 9 og 10 samt ved byggefelt A. Inden for henholdsvis delområde 6 og 7 skal der udlægges areal til mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Mindst halvdelen af cykelparkeringspladserne skal være overdækket. Antallet af cykelparkeringspladser er fastlagt ud fra intentioner om at opnå DGNB-certificering (bæredygtigheds-certificering) af bydelen.

Offentlig tilgængelig cykelparkering skal primært etableres i tilknytning til promenaden i delområde 1, hvor behovet for cykelparkering vurderes at være mest oplagt.

---

Lokalplanen fastlægger vejprofiler for vejene for at sikre hensigtsmæssige trafikforhold og udlægger en vejbyggelinje langs Skamlingvejen for at sikre areal til eventuel fremtidig udvidelse af vejen.

På vejarealer af servicevej k-l-m i den vestlige del af lokalplanområdet og i delområde 1 i forlængelse af vejen tillades fast belægning kun på kørebaner og stier. Dermed minimeres befæstelse, sikres levevilkår for træer i den tilstødende fredskov og skabes visuel sammenhæng med belægnings på tilstødende bådoplagsplads.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om sikring af areal til offentligt tilgængelige stiforbindelser i delområder 3, 4, 7 og 8 som i princippet vist på kortbilag 3. Formålet med bestemmelserne er at sikre stiforbindelser mellem Skamlingvejen og hundeskoven nordvest for lokalplanområdet, mellem Skamlingvejen og promenaden i delområde 1 (via en del af servicevejen), på tværs af boligbebyggelser og mellem Skamlingvejen og enderne på stamveje i området samt mellem promenaden og den østlige stamvej i området. Det er hensigten at gøre det nemt og oplagt at gå og cykle i lokalplanområdet. Stierne kan eventuelt føres gennem portåbninger i bebyggelsen.

Ligeledes skal der gennem parken i delområde 10 og grønt område i delområde 5 sikres areal til en offentlig tilgængelig sti i forlængelse af promenaden og mod eksisterende cykelsti og fortov på nordsiden af Skamlingvejen.

Nord for åen i delområde 2 sikres areal til en sti i forlængelse af Trindholmegade uden for lokalplanområdet og ud til spidsen af landarealer mod Kolding Fjord for at fremme offentlighedens muligheder for adgang til kysten.

De arealer, som udlægges til bådoplag (delområde 3), kan udover bådopstilling, parkering og autocampering også anvendes til reparations- og servicevirksomhed i tilknytning til lystbådehavnen, f.eks. bådhus og bådvaskeplads, samt kortvarige publikumsorienterede arrangementer som mindre cirkus, marked og udstilling med tilhørende mobile mad- og salgsvogne og lignende. Der må i området kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne, svarende til miljøklasse 1-3. I forbindelse med vandsportsarrangementer tillades kortvarig overnatning i telte og campingvogne. Det er ikke intentionen at åbne op for campinglignende anvendelse, men blot at muliggøre, at deltagere i vandsportsstævner og lignende får mulighed for at tilbringe et par nætter i tilknytning til havnen.

En del af bådoplagsarealerne lokaliseres ved stamvejene i nærheden af slæbesteder, således at der reduceres/effektiviseres tidsforbrug og økonomiske omkostninger i forbindelse med optagning/søsætning, mast af/på, bådvaske og transporter mellem kaj, vask og oplag. Disse aktiviteter bidrager tillige – sammen med klargøringsarbejderne på oplagspladsen – til det maritime liv og atmosfære, samt aktivitetsoplevelsen i hele området.

Kørebaner inden for bådoplagspladser 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 oplagspladserne, skal de ubebyggede arealer, som ikke benyttes som kørebane eller beplantning, fremstå f.eks. som græsarmring, grusforstærket græsareal eller lignende. Inden for et areal med jordforurening (areal øst og nord for vej k-m) tillæ-



der lokalplanen fast belægning kun i form af kørebaner og stier for at minimere risiko for ophobning af opsvivende metangas fra jorden.

Der tillades bebyggelse og konstruktioner til opbevaring af både inden for de anviste byggefeltet og mindre bygninger uden for byggefeltet. Byggefeltet i den vestlige del af lokalplanområdet placeres med afstand til fredskoven og naturområderne uden for lokalplanområdet af respekt for en potentiel økologisk forbindelse mellem naturområderne.

Det største byggefelt inden for delområde 3 (byggefelt C) er udlagt med en størrelse, som muliggør indpasning af en transformerstation, som er nødvendig for strømforsyning. Et andet byggefelt (byggefelt D) er beregnet til at rumme en varmecentral.

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

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

Bestemmelsen om, at der ikke må plantes buske og træer med frugter, som er spiselige for mennesker, er begrundet i, at beplantningen kan komme i kontakt med restprodukter i opfyldet og dermed transportere sundhedsskadelige stoffer.

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.

Den østligste del af de fremtidige opfyldsarealer udlægges til offentlig tilgængelig strandpark med opholds- og legearealer, rekreative arealer, sportsbaner, mobile salgsvogne og lignende. Delområdet skal fremstå som sandstrand og strandeng med naturpræg. Over mod delområde 9 tillades spredt træ- og buskbeplantning. Inventar på lege- og opholdsarealer skal fremstå i corten, galvaniseret stål eller i naturmaterialer og der må ikke anvendes fast belægning undtaget tegl og stenmel i begrænset omfang, fordi det er intentionen, at parken skal udgøre en naturlignende landskabelig afslutning af opfyldsarealer mod Kolding Fjord.

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse har fjordvand i området ikke badekvalitet, men der forventes forbedring af dette i de kommende år i forbindelse med adskillelse af spildevand og regnvandskloak i Kolding Å's opland.

Mellem parken og Skamlingvejen udlægges et offentligt tilgængeligt grønt område (delområde 5), som skal fremstå som en naturlig forlængelse af parken. Rekreative anvendelse i delområdet er begrænset af vejtrafikstøj. Delområdet må ikke bebygges for at der ved bydelens østlige ende kan opleves frit udsyn fra Skamlingvejen mod fjorden.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at den eksisterende egetræsbeplantning langs Skamlingvejen i den vestlige del af lokalplanområdet skal bevares og suppleres med lav 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.

Endvidere indeholder lokalplanen bestemmelser om afskærmende og lægigende beplantning af bådoplagspladser mod de øvrige delområder. Der udlægges ligeledes et tilsvarende bælte af beplantning tværs over den største bådoplagsplads (umiddelbart vest for vejen a-b) for at bryde pladsen i mindre enheder. Denne beplantning skal have form af enkeltstående træer og sammenhængende buske. Træerne skal plantes med indbyrdes afstand på maksimum 10 meter for at sikre udtryk af sammenhængende beplantning. Der tillades dog større afstand, hvis den er nødvendig for etablering af overkørsler med de fornødne oversigtsforhold.

Arealer langs vandløbet ved afgrænsning af den vestlige del af lokalplanen og langs Kolding Å's nordlige bred skal fremstå som grønne arealer med græs, urter, enkeltstående træer og buske samt grupper af træer og buske. Naturpræg af arealerne i den vestlige del af området er ønskeligt, fordi arealerne indgår i en potentiel økologisk forbindelse mellem naturområderne uden for lokalplanområdet. For arealer beliggende nord for Kolding Å sikrer bestemmelserne grønt præg på disse eksponerede arealer.

I det grønne areal nord for åen, hvor der også udlægges areal til en sti, muliggøres opførelse af op til to udsigtstårne med en højde på op til kote 12. Det er hensigten med bestemmelserne, at fremme offentlighedens adgang til kysten og udsigter langs fjorden.

Et bælte langs Skamlingvejen skal fremstå som grønt friareal med beplantning i form af græs, enkeltstående træer og buske samt grupper af træer og buske. Arealet tænkes som almindelig vejrabat, dog med træer og buske for at undgå monotont udtryk langs vejen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimale koter for terrænregulering for at sikre, at terrænet ikke overstiger Skamlingvejens niveau og dermed ikke påvirker landskabet. Således vil de nye landarealer fremstå som en harmonisk forlængelse af eksisterende landskab med terrænfald fra bakker i syd mod fjorden i nord. Lokalplanen hindrer ikke større terrænregulering i forbindelse med anlæg af det opfyldte areal, hvor der i en periode på op til 2 år forventes behov for forbelastning af de nye landarealer.

### **Tekniske anlæg**

Der må inden for hele lokalplanområdet opføres byggeri og anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til synlig håndtering af regnvand m.v. Lokalplanbestemmelser forhindrer dog opstilling af vindmøller og mobilantennemaster i lokalplanområdet, fordi disse ville virke skæmmende for det kystnære landskab. Bestemmelsen gælder bl.a. for husbåde, men hindrer ikke, at der på både kan anvendes tilhørende vindmøller til egen strømforsyning.

Lokalplanen udlægger arealer til støjafskærmning og fastsætter bestemmelser om udseende af støjafskærmning langs Skamlingvejen og mod erhvervshavnen.

Støjafskærmningen langs Skamlingvejen skal for det meste fremstå som transparent for at give et kig fra Skamlingvejen til den bagvedliggende bydel og samtidig minimere støjafskærmningens visuelle påvirkning. Det forventes, at støjskærmen erstattes af lokale støjdæmpende tiltag i de kommende byggeretsgivende lokalplaner.



Eksempel på transparent støjskærm.



Visualisering, som viser, hvordan støjskærm mod erhvervsstøj og grønt område nord for Kolding Å kan komme til at se ud set fra lystbådehavnen.

Der udlægges areal til støjafskærmning mod erhvervsstøj fra Kolding Havn langs den nordlige afgrænsning af lokalplanen. Støjafskærmningen kan etableres i form af støjskærm, støjvæg eller lignende, f.eks. skibscontainere. Støjafskærmningen må ikke opføres højere end kote 12 meter (DVR90). Støjafskærmningen skal fremstå med beplantning, i træ eller i metal og i matte jordfarver. Det er hensigten med bestemmelserne, at støjafskærmningens materialer og farver har en diskret karakter. I mindre omfang tillades transparent støjafskærmning for at åbne op for, at der kan etableres muligheder for indkig til erhvervshavnens arealer nord for lokalplanområdet. Lokalplanen rummer forholdsvis stor fleksibilitet i støjafskærmningens udseende, da arealet ligger adskilt fra andre bebyggelser i lokalplanområdet og ses i sammenhæng med erhvervshavnens forskellige artede bebyggelser. Det er dog intentionen med bestemmelserne at sikre, at støjafskærmningen fremtræder diskret. Hvis der på anden vis sikres tilstrækkelig afskærmning mod erhvervshavnens aktiviteter uden for lokalplanområdet, kan nærværende lokalplans arealudlæg til støjafskærmning forblive uudnyttet.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at belysning langs Kolding Å ikke må belyse åen og åbrederne i et omfang, som kan forstyrre vandrefiskenes ind- og udtræk i åen. Fiskene vandrer normalt i mørket. Det er derfor vigtigt, at åen ikke bliver en del af et belyst byrum og at der er nogle mørke timer, hvor fiskene kan passere. Det er dog uden væsentlig betydning for fiskene, hvis der ved åen i sommerperioden afholdes arrangementer, som kan medføre midlertidig større belysning.

Begrænsning af højde for lyspunkter ved belysning af moler, broer, vej- og promenadearealer har til formål at minimere påvirkning af landskabet. Ligeledes regulerer lokalplanen belysning af oplagspladserne for at sikre, at denne ikke kommer til at virke dominerende i den nye bydel og i det

---

kystnære landskab. Lokalplanen hindrer ikke, at der etableres nødvendig navigationsbelysning ved havnens indsejling (på molehoveder).

Marinaen forventes at blive udformet og administreret således, at risikoen for forurening fra spuling og slibning af både, risikoaffald m.m. minimeres. Lystbådehavnens reglement vil foreskrive, at spuling af både (hvor der afvaskes bundmaling og snavs fra bådenes bund) kun må finde sted på tre kontrollerede pladser: den særlige vaskeplads for både, og de to havnepladser. Alle disse tre steder etableres et særligt kloaksystem, hvor spullevandet ledes til spildevandssystemet via sandfang og olieudskillere.

Slibning af både, hvorved der afslibes bundmaling m.v., må finde sted på bådoplagspladserne, men lystbådehavnens reglement skal foreskrive, at al slibning skal ske med særligt udstyr, som opsamler slibestøvet.

Problemaffald som olie, olieholdigt vand, maleaffald, emballage etc. fra servicering af bådene skal opbevares i henhold til kommunens regulativ herom. Dette kan ske i de særligt indrettede affaldsgårde, placeret hensigtsmæssige steder i forhold til havnepladserne og bådoplagspladserne.

### **Arkitektur og skiltning**

Det er intentionen, at bebyggelsens maksimalt tilladte højde trappes ned fra de mod vest beliggende arealer tættest på Kolding bymidte (16 etager) mod det åbne landskab i øst (3 etager i delområde 9 og 1 etage i delområde 10). Bebyggelsens maksimale højde reguleres gennem bestemmelser om maksimal kote for at tilgodese udsigt fra ejendomme beliggende syd for Skamlingvejen og understøtte den ønskede byprofil set fra fjorden.

Bestemmelsen om minimal gulvkote for bebyggelsen har til formål at sikre bebyggelsen mod oversvømmelse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens udformning og fremtræden for at sikre, at arkitektur understøtter områdets maritime præg, f.eks. gennem anvendelse af materialer og former med reference til skibsbyggeri. Mange bebyggelser og hegn skal derfor fremstå i træets naturfarve, træ behandlet med lak eller olie eller nærmere angivne farve nuancer af sort og brun. Mange mindre bygninger skal fremstå med en bestemt tagform for at sikre, at hele lokalplanområdet fremstår som én harmonisk helhed og af hensyn til respekt for det omgivende kystnære landskab. Der stilles skærpede krav om en mat overflade på facade- og tagmaterialer samt hindres større glaspartier, da området er beliggende i kystnærhedszonen, hvor landskabsinteresser vægtes højt, og desuden i et havneområde, hvor refleksioner fra solen kan forstyrre navigationen af søfartøjer.

Lokalplanen definerer nærmere bebyggelsens fremtræden i de enkelte delområder. Som gennemgående træk skal nævnes ydervægge i blank tegl eller beton, træ, glas, skifer eller metal og i følgende farver: sort, hvid eller i jordfarver og disse farvers blanding med sort og hvidt eller i træets naturfarve, behandlet med lak eller olie. Dette er for at sikre, at de forskellige bygninger i lokalplanområdet kommer til at danne materiale- og farvemæssig harmonisk helhed.

Trods hårde vilkår for træflader i nærheden af havet, tillades ikke komposit og lignende materialer på promenaden i delområde 1, fordi der ønskes en bestemt, repræsentativ, karakter i delområdet. Kompositmaterialer har derimod tendens til at falme med tiden og vil kunne virke skæmmende.

For mindre bygningsdele tillades andre materialer og farver. Ved vandet, hvor træoverflader kan give udfordringer ved vedligeholdelsen, tillades også kompositmaterialer.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at stueetagen i bebyggelser ud mod promenaden i delområde 1 skal fremstå med åbne facader i transparent glas, som ikke tildækkes. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med krav om, at der i disse stueetager overvejende placeres udadvendte funktioner. Intentionen med bestemmelsen er, at aktiviteterne i stueetagerne skal være synlige fra promenaden, give fornemmelse af liv i bydelen og at bebyggelsen fremtræder åben og imødekommende fra promenadens side, så det opleves trygt og rart at opholde sig på promenaden.

Der stilles endvidere krav om taghældning og bestemte tagmaterialer på bebyggelser, dog undtaget byggefelt A, for at sikre, at bebyggelserne fremstår harmonisk og med den ønskede karakter. I byggefelt A, hvor der bl.a. forventes at blive placeret nye klubfaciliteter og vandsportcenter, tillades andre tagformer for at understrege bebyggelsens centrale funktion i området. Tage i de delområder, hvor der alene rammelokalplanlægges, må desuden fremstå flade, hvis det kan begrundes i en særlig anvendelse af tagfladen til f.eks. taghaver, drivhuse og tagterrasser. Det er intentionen, at tagene på de større etagebyggerier udformes med hældning, hvor det er muligt med hensyntagen til, at der samtidig skal gives mulighed for indretning af tage med taghaver, drivhuse, solcelleanlæg, beplantning og andet, der kan understøtte ambitionen om en cirkulær økonomisk og bæredygtig bydel.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltning. Det er intentionen med bestemmelserne at sikre, at skiltning ikke kommer til at virke dominerende i området. På nordfacaden af bebyggelse i byggefelt A tillades etablering af én storskærm for ved stævner og lignende arrangementer på vandet at gøre det muligt for publikum at følge med i aktiviteterne ude på vandet.

Yderligere bestemmelser om bebyggelsens placering, omfang, udformning og fremtræden i delområder 6, 7, 8 og 9 vil blive fastlagt i nye lokalplaner.

### **Udstykning**

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om udstykning, fordi det er intentionen at muliggøre alle former for udstykning. Det vurderes, at delområdeafgrænsning vil regulere anvendelser i tilstrækkelig grad og at der ikke er behov for fastlæggelse af grundstørrelser, før der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte delområder.

### **Bevaring**

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre udvendigt på den eksisterende havnebygning i Marina Syd, beliggende ved Skamlingvejen 5, i lokalplanens delområde 1.

### **Historie**

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 i august 1943 blev det saboteret, hvor dele af anlægget nedbrændte. I 1980-83 udførte Kolding Kommune et beskæftigelsesprojekt for arbejdsløse, hvor 7 af de tilbageværende haller





Den eksisterende havnebygning med bevaringsmæssig værdi set fra nord-vest.

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 nærværende lokalplan for området er træbygning 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.

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

Bygninger 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. Der bør overvejes i højere grad at lade bygningerne patinere naturligt og fremstå mere tro mod deres alder. Ligeledes bør det ved ombygninger og addition af nye bygningsdele skabes en klarere forskel på oprindelige elementer og nye, således at bygningernes historie og oprindelige udtryk er stærkere aflæseligt. Det samme gælder tilstødende elementer som opsatte bænke, terrasser, skraldespande m.v.

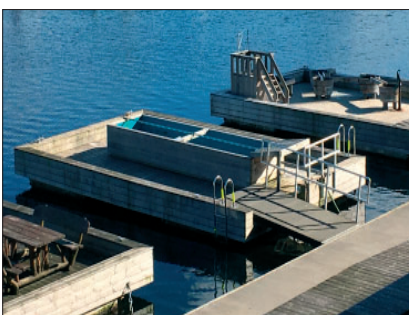
For at sikre denne bygning fremover indeholder lokalplanen bestemmelser om, at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre udvendigt på denne bygning. Det betyder for eksempel, at byrådet skal give særlig tilladelse til bl.a. dør- og vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.



Molehoved jf. Schønherrs projektforslag.

## Søterritorium

### Havnebassin



Referencefotos: flydende terrasser i Vejle.

Lokalplanen omfatter kun eksisterende landarealer og de arealer, som ønskes opfyldt på søterritorium. Ikke desto mindre er der i lokalplanen fokus på at skabe god sammenhænge mellem landdelen og havnebassinet og der er indtænkt de anlæg, der er relevante for at understøtte udvidelse af eksisterende havnebassin og lystbådehavnsanlæg på vand med tilhørende fortøjningspladser, bådetroer, moler og marine aktiviteter. Der kan bl.a. forventes, at der inden for havnebassinet etableres en tankstation til både og toilettømningssted. I tilknytning til promenaden i delområde 1 forventes etableret offentligt tilgængelige anlæg til almene rekreative og kulturelle aktiviteter, f.eks. terrasser, hvorfra børn kan fange krabber, eller flydepon-toner til anvendelse som scene og lignende.

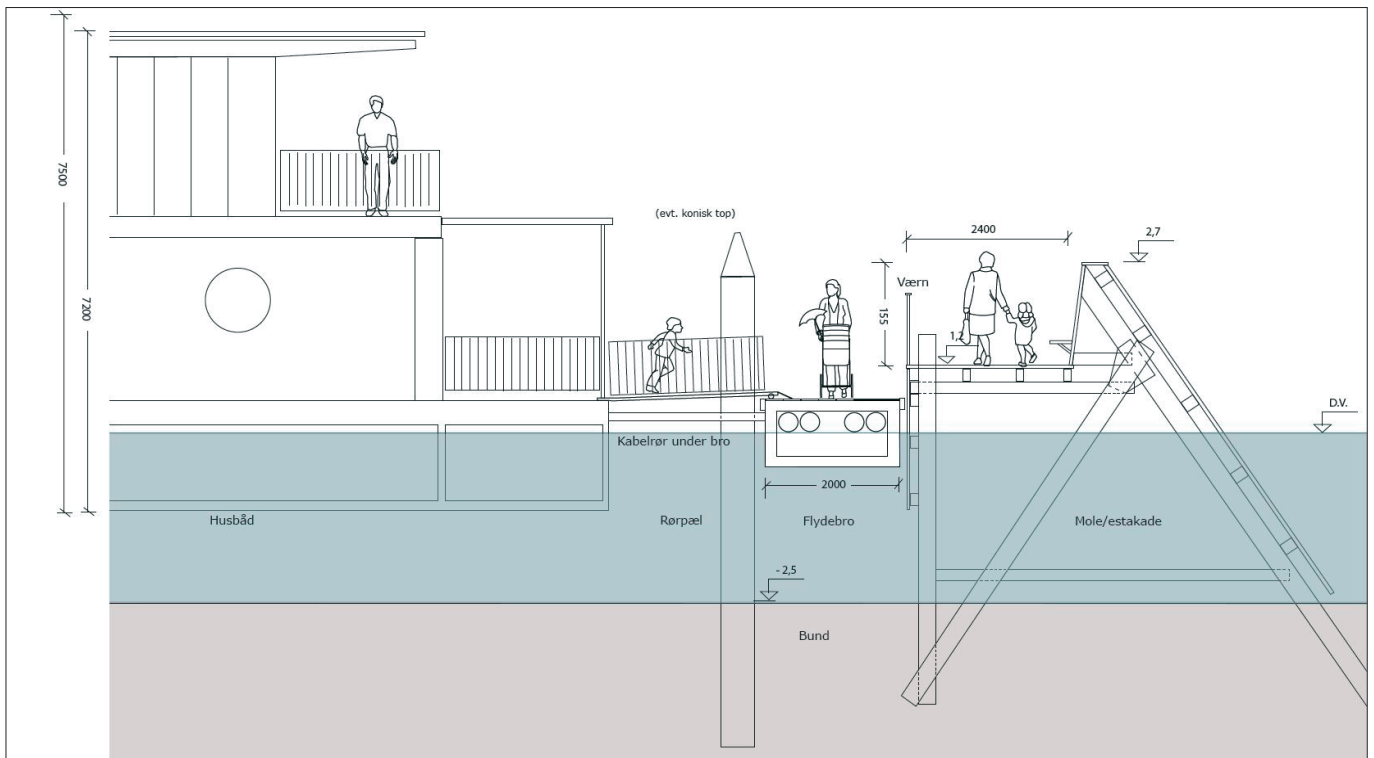
Ved enden af ydermolen forventer Kolding Kommune at etablere trappeanlæg og ét udsigtstårn.

Illustrationsplanen på lokalplanens kortbilag 4 viser, hvordan området kan komme til at se ud, når projektet Marina City er realiseret.



Referencefotos: husbåde til beboelse i Bork Gl. Havn.





Principssnit for udformning af ydermolen og flydebro ved husbåde jf. Schønherres projektforslag.

## Flydende boliger

I den østlige del af havnebassinet bag ydermolen, dvs. inden for de dækkende værker, forventes en enklave af op til 29 husbåde med boliger til helårsbeboelse (flydende boliger). Husbåde er flydende enheder, der ligger fastfortøjet i en havn, og som anvendes til privat beboelse. For at kunne betegnes som husbåd skal anvendelsen være af permanent karakter. Husbådene ønskes at bidrage til marinaens brede vifte af attraktioner: de skaber mangfoldighed, liv og tryghed i området.

Hvis der ikke etableres husbåde, vil området fremstå som almindelige fortøjningspladser.

## Natur og miljø

### Miljøvurdering

Der skal i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemføres en miljøvurdering af lokalplaner, 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 lokalplanen er omfattet af krav om obligatorisk miljøvurdering og lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planlægningens konsekvenser for miljøet.

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen 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.

**VVM (vurdering af virkninger på miljøet)**

Projektet Marina City er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2, pkt. 10 Infrastrukturprojekter, nærmere bestemt litra

b) Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butiksanlæg,

f) Landanlæg i forbindelse med havne, herunder fiskerihavne og

g) Anlæg af vandveje, som ikke er omfattet af bilag 1, kanalbygning og regulering af vandløb.

Anlæg nævnt i bilag 2 er kun omfattet af VVM-pligt, hvis de af kommunen skønnes at kunne påvirke miljøet væsentligt.

Kommunens screening efter VVM-bekendtgørelsen har resulteret i en beslutning om, at anlægget af Marina City er VVM-pligtigt. Dette er begrundet med, at anlæggets dimensioner er omfattende og forudsætter inddragelse af arealer, som i dag er en væsentlig naturressource. Anlæggets placering i kystområde og tæt på eksisterende by- og havneområde rummer en miljømæssig sårbarhed i forhold til berøring af både det naturlige kystmiljø, den eksisterende erhvervsanvendelse på havnen og den visuelle og funktionelle påvirkning af naboer. Endvidere er selve anlægsfasen omfattende og forventeligt langvarig med deraf følgende støj, lugt og trafikale påvirkninger. Endelig er der lagt vægt på, at projektet ikke kan realiseres indenfor den eksisterende fysiske planlægning. Den samlede miljøpåvirkning betegnes som kompleks, sandsynlig og varig.

Marina City projektet er sideløbende indsendt til Kystdirektoratet, som er myndighed for anlæg på søterritoriet. Kystdirektoratet har ligeledes truffet afgørelse om VVM-pligt efter VVM-bekendtgørelsen for visse anlæg og foranstaltninger på søterritoriet.

Der er derfor udarbejdet en samlet miljørapport for projektet, som belyser de miljømæssige konsekvenser af projektet, herunder støj- og trafikforhold, visuelle konsekvenser, skyggepåvirkninger, påvirkning af natur, kystlandskab, klima m.m.

Endelig godkendelse af VVM-pligtige anlæg sker ved VVM-tilladelse/anlægstilladelse. I dette tilfælde forventes, at både Kolding Kommune og Kystdirektoratet skal træffe sådan afgørelse.

VVM tilladelse fritager ikke bygherre for at ansøge om ny screeningsafgørelse, såfremt der foretages væsentlige projektændringer.

**Støj, støv og anden luftforurening samt hensyntagen til produktionsvirksomheder**

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet støjredegørelser omfattende såvel støj fra vej og støj fra nærliggende virksomheder samt en redegørelse for luftemissioner fra virksomheder. Redegørelserne fremgår af miljørapportens bilagsdel.

Redegørelsen vedrørende vejstøj (dataret den 4. december 2018) konkluderer, at ønsker man at bygge Marina City, og samtidig overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på alle facader og udendørs opholdsarealer, kræver det, at man benytter nærmere beskrevne løsninger. Løsningerne er meget forskellige og kan kombineres: man kan reducere hastigheden på Skamlingvejen, opsætte en støjskærm og rykke bebyggelsen længere væk fra vejen. Nogle af løsningerne er ikke realistiske i forbindelse med Marina City. I forhold til vejtrafikstøj tillades derfor løs-

---

ninger, hvor grænseværdierne for trafikstøj alene overholdes på primære opholdsarealer på terræn, mens det i højden sikres med tekniske løsninger, at grænseværdierne for trafikstøj kan overholdes på opholdsarealerne på altaner, samt at det indendørs støjniveau med åbne vinduer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier. Der vil blive taget nærmere stilling til mulige løsninger ved udarbejdelsen af de kommende byggeretsgivende lokalplaner for boliger.

Redegørelsen vedrørende virksomhedsstøj (dateret den 18. december 2018) konkluderer, at hvis der etableres en 8 meter høj og ca. 600 meter lang støjafskærmning på den nordlige side af åen, vil realisering af Marina City ikke begrænse eksisterende virksomheder i forhold til støjvilkår i virksomhedernes gældende miljøgodkendelser og der vil samtidig være mulighed for etablering af nye virksomheder på de endnu ikke bebyggede arealer.

Redegørelsen vedrørende luftemissioner (dateret den 13. oktober 2017) konkluderer, at etablering af Marina City er uproblematisk i forhold til luftemissioner fra eksisterende virksomheder.

For at sikre, at nærværende lokalplan overholder planlovens §§ 15 a og 15 b indeholder lokalplanen bestemmelser, som sikrer de fremtidige støjfølsomme anvendelser (f.eks. boliger) mod støjgener.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse til støjfølsomme anvendelser ikke må tages i brug, før der ved etablering af bebyggelsen er overholdt Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Lokalplanen giver mulighed for etablering af støjafskærmning mod Skamlingvejen og mod erhvervshavnen. For nogle boligbygninger kan det være nødvendigt med særlige bygningsmæssige foranstaltninger og indretning af boligerne. Dette vil blive indarbejdet i de pågældende byggeprojekter.

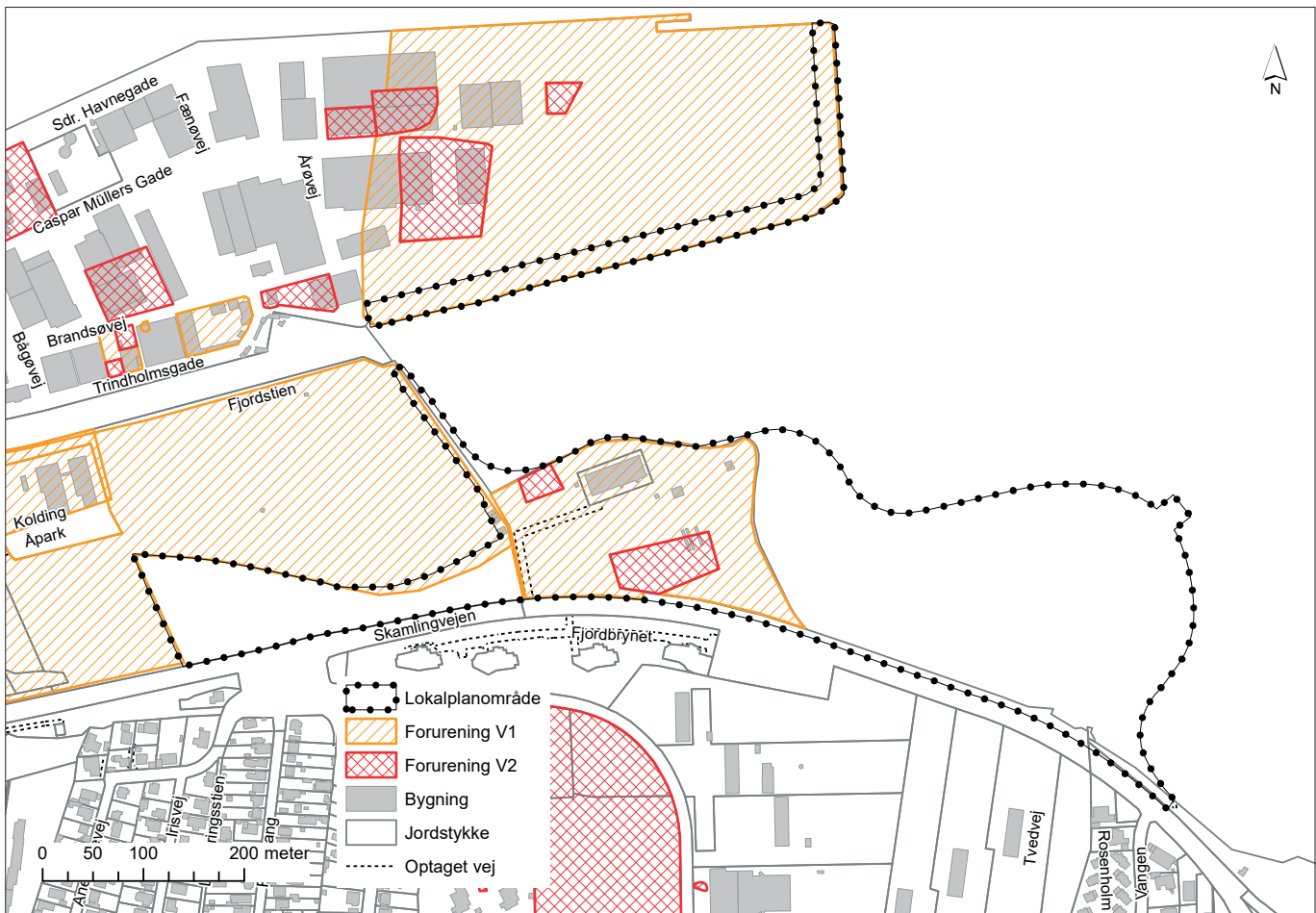
Angående opholdsarealer for de støjfølsomme anvendelser kan der i de konkrete byggeprojekter arbejdes med, at alene primære opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Sekundære opholdsarealer kan i så fald etableres på mere støjbelastede steder. De byggeretsgivende lokalplaner vil fastlægge nærmere bestemmelser om opholdsarealernes størrelse og fordeling.

En lystbådehavn vil uvægerligt afstedkomme vindstøj fra master, rig og tovværk, presenninger, sejlovertræk og lignende, samt støj fra transport og vedligeholdelse af både og lignende. Der findes ikke grænseværdier for sådan støj, og en lystbådehavn betragtes som udgangspunkt ikke som støjfølsom anvendelse. Lystbådehavnens regulativ forventes at sikre, at unødigt støj i forbindelse hermed skal undgås, herunder at tovværk, presenninger m.m. skal fastgøres ordentligt, og at støjende vedligeholdelsesarbejde ikke må finde sted mellem kl. 18 og 07.

### **Jordforurening**

Hele 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 (bådvask).

Der er på landarealerne i lokalplanområdet kortlagt jordforurening. Nedenstående kort viser de konstaterede og mulige forureninger, der er kortlagt på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse. Forureningen V1 – vidensni-



Lokalplanområdet vist på baggrund af arealer med kortlagt jordforurening.

veau 1, hvor der tidligere har været en anvendelse, som sandsynliggør en mulig forurening. Forureningen V2 – hvor der er konstateret en forurening.

Bygherren skal ansøge Kolding Kommune om tilladelse til jordarbejder (f.eks. nedgravning af tanke, udgravning til bygninger) og før anvendelsen af arealet ændres til miljøfølsom arealanvendelse (f.eks. boliger), se i øvrige afsnittet 'Tilladelser efter anden lovgivning'.

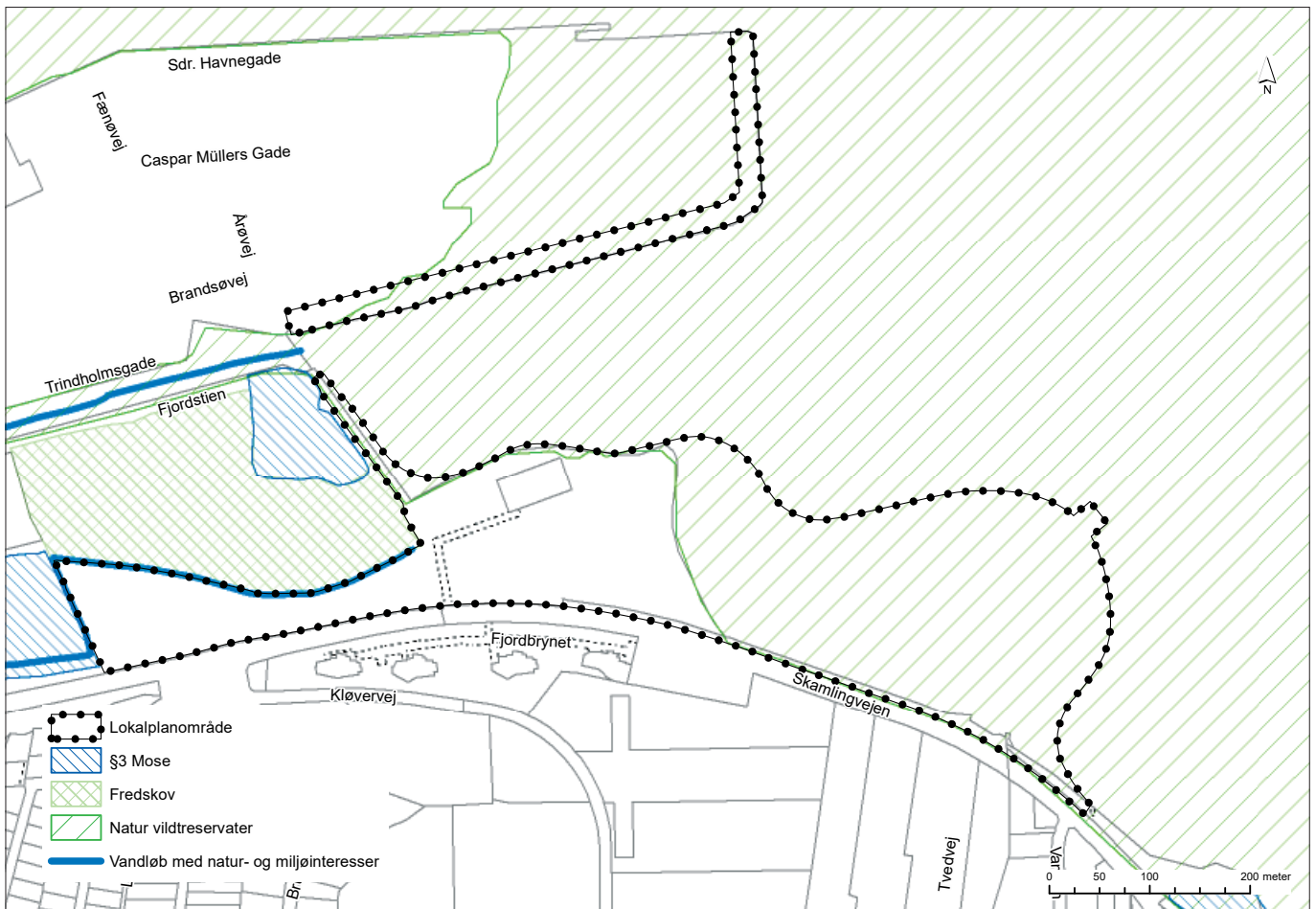
Opfyldsarealer på søterritoriet vil i forbindelse med deres overførsel til byzone blive omfattet af områdeklassificeringen jf. jordforureningsloven.

### Internationale naturbeskyttelsesområder

Natura 2000-områder og bilag IV-arter er gennemgået i kapitel 12 i miljøvurderingsrapporten til kommuneplantillæg 8 og nærværende lokalplan. 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 negative 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.



Lokalplanområdet vist på baggrund af naturbeskyttelsesområder, fuglereservat og fredskov.

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.

### Beskyttet natur

Lokalplanområdet grænser mod vest op til områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3: moser og et vandløb. Realisering af lokalplanen vurderes ikke at påvirke tilstanden af de beskyttede arealer.

### Reservat

Lokalplanområdet omfatter en del af et fuglereservat. I hele reservatet er det forbudt at udøve jagt eller på anden måde at ombringe, indfange og forjage fugle. Naturstyrelsen Søhøjlandet har udtalt, at Marina City ikke vil medføre påvirkningerne, som strider mod fredningsbestemmelsen for vildtreservatet.

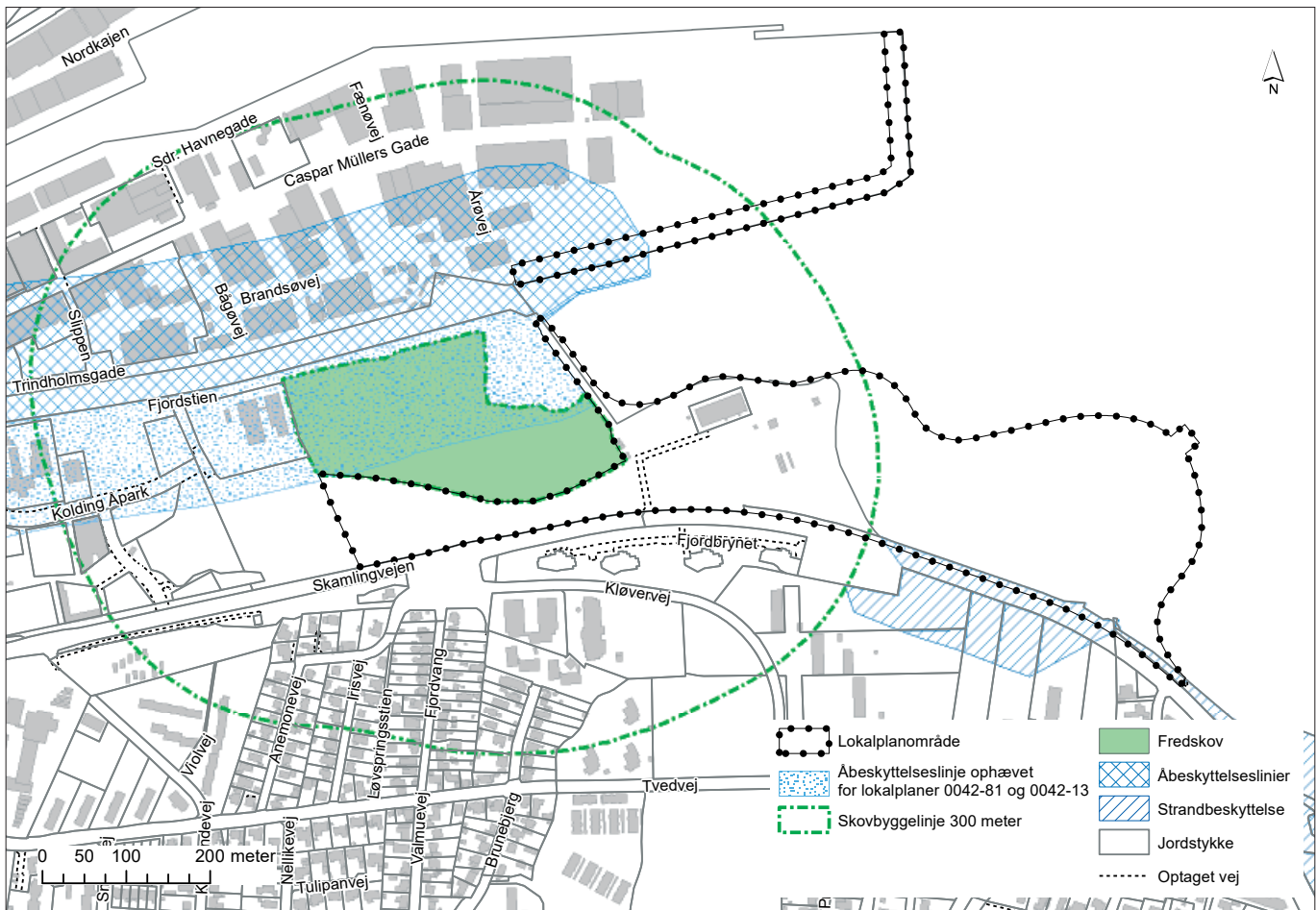
### Fredskov

Lokalplanområdet grænser mod nordvest mod arealer omfattet af fredskovspligt. Lokalplanlægningen forhindrer ikke, at arealerne anvendes og drives i overensstemmelse med skovlovens regler.

### Beskyttelseslinjer

En del af Skamlingvejen og mindre arealer mellem vejen og vandkanten er omfattet af strandbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 15. Når der anlægges nye landarealer, vil forløbet af strandbeskyttelseslinjen blive fastlagt på ny.





Lokalplanområdet vist på baggrund af strandbeskyttelseslinje, åbeskyttelseslinje, skovbyggelinje og eksisterende bebyggelser.

Mindre dele af lokalplanområdet er omfattet af åbeskyttelseslinje jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Åbeskyttelseslinje er ophævet på arealerne omfattet af lokalplan 0042-13 og træder i kraft igen, når lokalplanen ophæves.

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

### Klima og bæredygtighed

I forbindelse med realisering af Marina City vil der blive etableret terræn i en højde, som minimerer risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer med stigende havniveau mv. Nogle steder vil terrænet kun være hævet i mindre grad, idet den nære kontakt til vandet prioriteres højt. Den fremtidige mindste stuegulvkote for ny bolig- og erhvervsbebyggelse mv. fastsættes til mindst 2,8 meter (DVR90), hvilket sikrer bebyggelsen mod oversvømmelser i forhold til nuværende vidensniveau. Dette sikringsniveau kan forventes at beskytte mod en 100 års stormflodshændelse i år 2100. Lokalplanen hindrer ikke, at der også etableres højvandssikring af den eksisterende havnebygning og andre arealer.

Høje bygninger i lokalplanområdet vil kaste skygger på omgivelser, men fordi bebyggelserne ligger med god afstand til eksisterende bygninger og nord for eksisterende boligområder, vurderes lokalplanlægningen ikke at medføre skyggegener for omkringliggende bebyggelser. De fremtidige bebyggelser vil ligeledes forårsage ændrede vindforhold i lokalplanområdet, som er særlig eksponeret for vind fra Kolding Fjord. Lokalplanen stiller derfor krav om, at der ved disponering af bebyggelser og friarealer inden for



lokalplanområdet skal tages højde for sol og vindforhold, for at optimere mikroklimaet ved bebyggelserne, således at gener fra vindturbulens og skygger i forbindelse med høje byggerier begrænses.

Lokalplanen muliggør etablering af grønne tage og stiller krav om etablering af busk- og træbeplantning. Beplantningen øger biodiversiteten og får en klimaregulerende effekt som læ- og skygge giver, ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet.

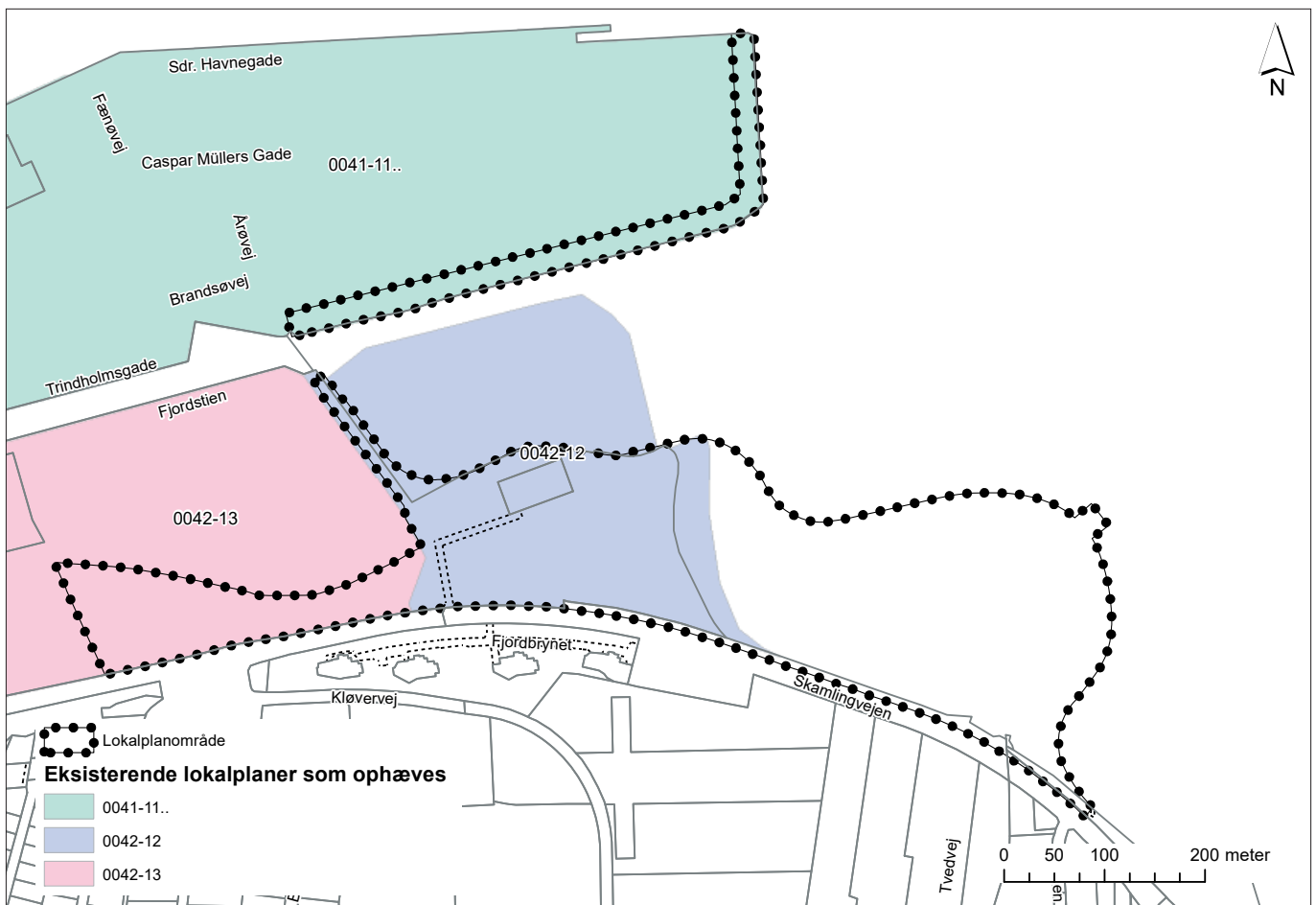
Ligeledes åbnes der i lokalplanen op for etablering af anlæg til lokal håndtering af regnvand på jordoverfladen som f.eks. regnbede.

### Sundhed

Lokalplanen tilgodeser i høj grad øget sundhed ved at muliggøre etablering af faciliteter til bevægelse, sport, leg og forsamling for så vel foreningsliv, private aktører og offentlige institutioner. Dermed understøtter lokalplanen Kolding Kommunes politik for fritid, idræt og folkeoplysning ved at styrke mulighederne for idrætsudøvelse og fælles aktiviteter på alle årstider og gøre faciliteterne tilgængelige for en bred gruppe af borgere.

### Grundejerforeninger

Der kan kun fastsættes bestemmelser om grundejerforeninger for nye områder til haveboliger, erhverv, fritidsbebyggelse og byomdannelse. Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser om grundejerforeninger, men disse vil i nødvendigt omfang indgå i kommende byggeretsgivende lokalplaner.



Lokalplanområdet vist på baggrund af lokalplaner, som ophæves inden for lokalplanområdet.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

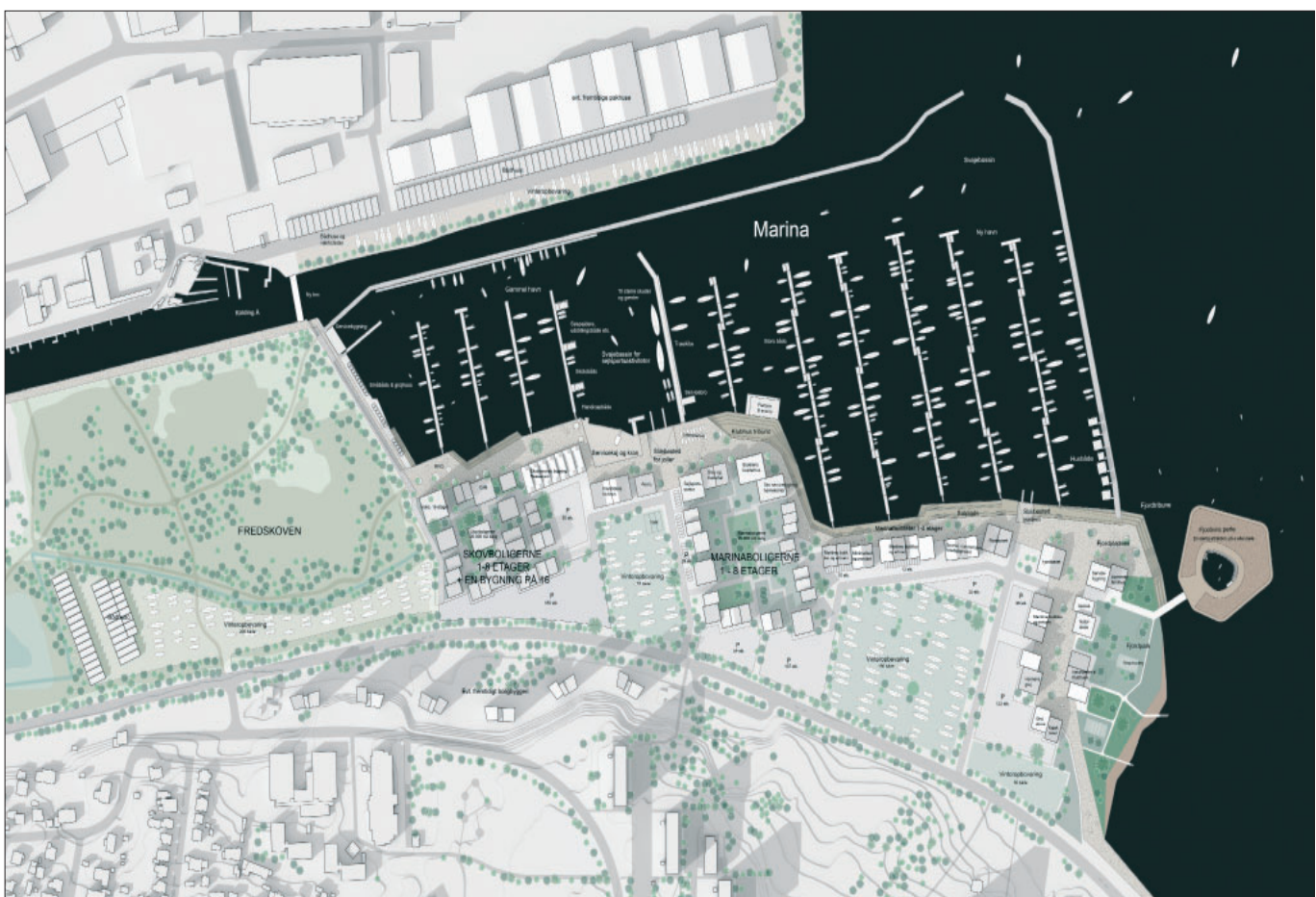
### Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

En stor del af lokalplanområdet (eksisterende lystbådehavn) er omfattet af lokalplan 0042-12 Kolding Åpark, tinglyst den 4. juni 1994. Den vestlige del af lokalplanområdet (eksisterende grønt areal) er omfattet af lokalplan 0042-13 Kolding Åpark - et center- og naturområde, offentliggjort den 17. november 2010. Den nordlige del af lokalplanområdet (nord for Kolding Å) er omfattet af lokalplan 0041-11 Kolding Havn - et erhvervsområde, offentliggjort den 8. juli 2009. Disse lokalplaner ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

### Helhedsplan for Marina City

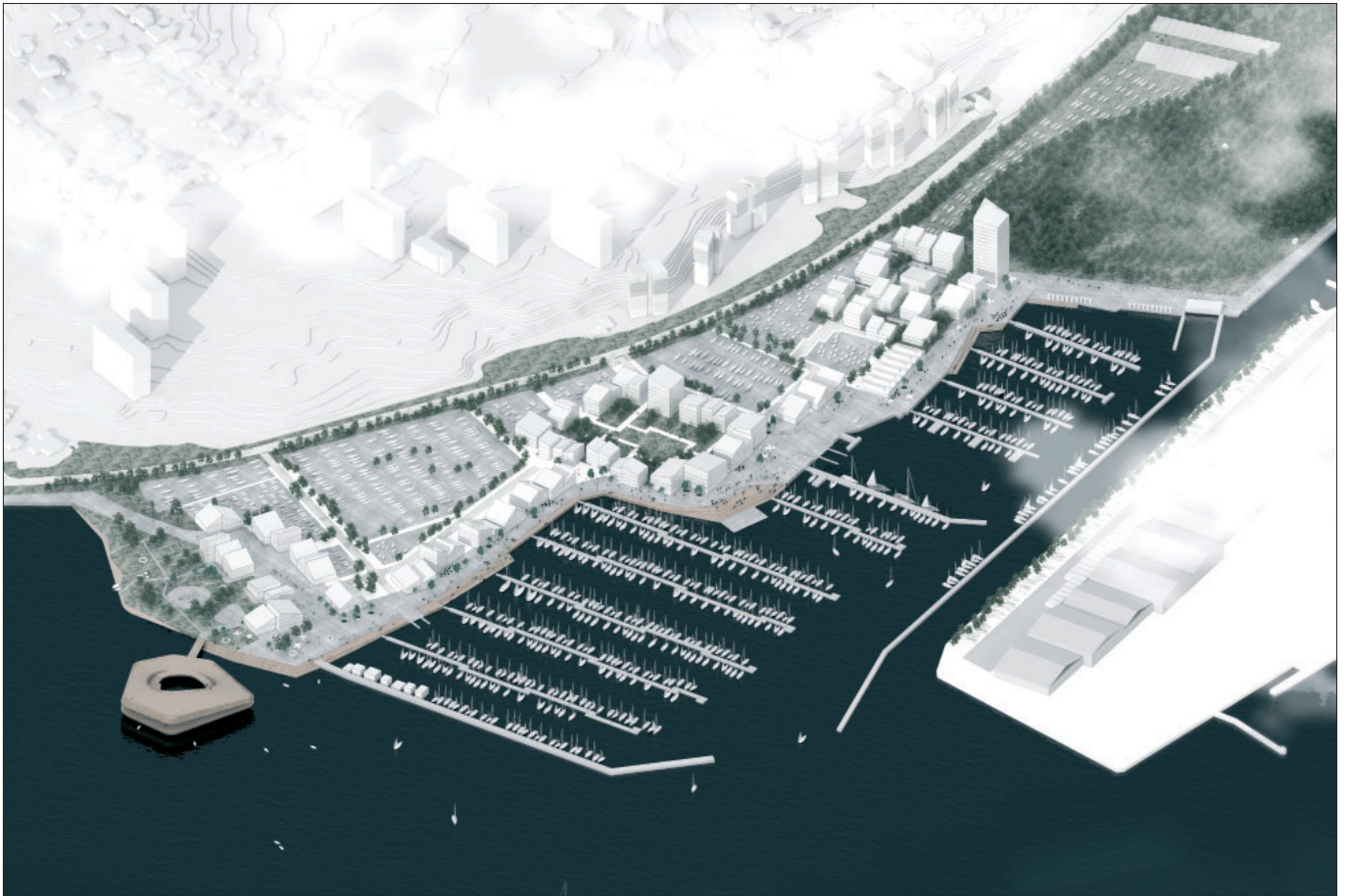
Cobe Architects har i 2017 udarbejdet en helhedsplan for Marina City og et tillæg til denne. Helhedsplanen med tillægget viser den ønskede udvikling for området. Det er hensigten, at en del forhold skal bearbejdes videre i takt med øget detaljering af projektmaterialiet. Lokalplanen tager udgangspunkt i helhedsplanen med tillæg, dog med mindre justeringer vedrørende bl.a. udlæg til veje og husbåde. Justeringer skyldes, at nærmere bearbejdning af disse forhold har vist behov for optimering af helhedsplanens løsningsforslag.

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 stueetagen i bebyggelsen, som vender ud mod marinaen, hovedsageligt skal anvendes til funktioner med offentlig adgang.



Områdets disponering jf. COBEs Tillæg til helhedsplan for Marina City, udarbejdet af Cobe Architects, 2017.





Aksonometri af området jf. COBEs Tillæg til helhedsplan for Marina City, udarbejdet af Cobe Architects, 2017.



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





Aksonometri af området udarbejdet af Schønherr og ÅF Consult, 2021. I forhold til projektforslaget fra 2019 blev der reduceret bygningshøjde på opfyldte arealer i delområde 7, hvor lokalplanen ikke tillader etablering af boliger, .



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



Promenaden giver samtidig optimal adgang fra marinaen til Kolding bymidte og er med til at sikre, at boligområdet opleves som et bymidtenært område.

Havnebassinet placeres i helhedsplanen i en øst-vest retning i den nordlige del af projektområdet og boligbebyggelsen placeres mod syd bl.a. pga. afstand til støjende virksomheder på Kolding Havn. Boligbebyggelsen placeres i helhedsplanen udelukkende på det areal, hvor der i hidtidig kommuneplanlægning var udlagt boliger – det vil sige den vestlige del af området. I nærværende lokalplan 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 i helhedsplanen mulighed for et mindre antal husbåde til helårsbeboelse 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 andre arealer ud mod Skamlingvejen og nord for åen. Parkering til boligerne foreslås placeret mod Skamlingvejen for at boligerne ikke udsættes for trafikstøj.

## Projektforslag og Designmanual

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.

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 og beplantning m.v.

## Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2017-2029 i forhold til Trekantområdets fælles hovedstruktur og Koldings lokale rammer for lokalplanlægning. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-2029. Kommuneplantillægget er et selvstændigt dokument, der behandles parallelt med denne lokalplan.

Med kommuneplantillægget reduceres arealudpegningen til potentielle naturområder i forbindelse med kommuneplanens retningslinjer for naturinteresser.

Lokalplanen respekterer kommuneplanens øvrige retningslinjer, herunder for potentielle økologiske forbindelser og for lavbundsarealer, som er gældende i den vestlige del af 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 bådoplagsplads med grønt præg og der sikres 8 meter brede grønne arealer med ekstensiv pleje langs vandløbet. Desuden

### Kommuneplanen

Kommuneplan 2017-2029 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 2017-2029 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.

lokaliseres det vestligste byggefelt med afstand til de grønne arealer uden for lokalplanområdet.

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 bådoplag med grønt præg og begrænsede byggemuligheder.

Den eksisterende havnebygning udpeges i kommuneplantillægget som bevaringsværdig.

Kommuneplantillægget ændrer også rammeafgrænsninger og bestemmelser for rammeområderne. Der er tale om en omdisponering og præcisering af hidtil gældende rammer for lokalplanlægning omkring Marina City samt tilføjelse af muligheden for detailhandel i begrænset omfang.

## **Sektorplaner**

### **Renovation**

Inden for lokalplanområdet skal der sikres arealer til opbevaring og håndtering af erhvervs- og husholdningsaffald i overensstemmelse med Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet og gældende affaldsbekendtgørelse. Lokalplanen anviser ikke konkrete affaldsløsninger for at holde mulighederne åbne i forhold til udvikling på affaldsområdet. Nærmere bestemmelser vil efter behov blive tilvejebragt i de senere byggeretsgivende lokalplaner. Det er intentionen bag projektet, at affald opsamles, hvor det er nemt og praktisk, samtidig med, at der ønskes pæne og ensartede løsninger.

### **Varme**

Lokalplanområdet grænser mod vest op til arealer udlagt til kollektiv varmforsyning og forventes at blive forsynet med kollektiv varmforsyning, dog ikke husbåde.

Til lavenergihuse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bygninger, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i bygningsreglementet.

### **Spildevand**

Den eksisterende havnebygning i Marina Syd er spildevandskloakeret og forsynes med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning. Der forventes udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, som vil udlægge området til spildevandskloakering.

Overfladevand kan ledes uforsinket til havet, dog skal overfladevandet renses, hvor nødvendigt.

### **Drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet ligger uden for områder med drikkevandsinteresser.

### **Statslige interesser**

#### **Kystnærhedszone og kystnær del af byzonen**

Funktionel og planlægningsmæssig begrundelse for udlæg af arealer i kystnærhedszonen til byudvikling fremgår af tillæg 8 til Kolding Kommuneplan 2017-2029.



Visualisering: Marina City jf. helhedsplanen set fra øst (Rebæk Strand, foran windsurfer-klubhus).

I miljøvurderingsrapporten til kommuneplantillægget og nærværende lokalplan redegøres nærmere for, hvordan realisering af lokalplanen vil påvirke det kystnære landskab, og for berøring af natur- og friluftinteresser.

Lokalplanens påvirkning af landskabets karakter vurderes væsentlig inden for en radius på ca. 2 km, idet den visuelle påvirkning vurderes at have et stort omfang, og ikke væsentlig for den øvrige del af landskabet, da den visuelle påvirkning af landskabet ikke vurderes så stor, at påvirkningen kan betegnes som væsentlig.

Lokalplanens påvirkning af naturforhold på land vurderes samlet set ikke væsentlig, da der ikke sker direkte påvirkning af naturområder, og da der fortsat vil være egnede fourageringsmuligheder og levesteder for arter.

Lokalplanens påvirkning af naturforhold på og i vand vurderes samlet set ikke væsentlig, da landvindingen har en meget begrænset udbredelse i et område, som ikke er et vigtigt levested for flora og fauna. Desuden har dyrene mulighed for at søge føde i alternative områder. Påvirkningen i anlægsfasen vil være kortvarig og forekomme i et lokalt og afgrænset område.

Lokalplanens påvirkning af friluftinteresser vurderes samlet set ikke væsentlig.

Lokalplanen åbner op for, at der kan opføres bebyggelse med en bygningshøjde på over 8,5 meter.

De mest bynære dele af kystlandskabet og kystlinjen er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse allerede stærkt præget af blandet bymæssig bebyggelse og vejanlæg.





Visualisering: Marina City set fra sydøst langs Skamlingevejen ved studfletning, ud for bådbrø.



Visualisering: Den østlige del af Marina City set fra syd (Vangen/Hegnet i Tved).



På industrihavnen nord for lokalplanområdet er der mulighed for 9-20 meter høj bebyggelse på den østlige del af havnemolen og op til 40 meter på den vestlige, bynære del. Den planlagte boligbebyggelse i området syd for Skamlingvejen kan blive på 15 etager / 48 meter (lokalplan 1013-12) ligesom den eksisterende, højere beliggende boligbebyggelse i Tved (Strandparken og Fjordparken). Vest for lokalplanområdet ligger "Design City" med bebyggelse med varierende højde, op til knap 40 meter og med mulighed for et enkelt byggeri på op til 19 etager / 66 meter (Lokalplan 0042-15 "Kolding Sky").

Bebyggelsen, som muliggøres i lokalplanen, afviger ikke i højde og volumen fra de eksisterende og planlagte bebyggelser i området. Den nye bebyggelse er desuden i placering og skala tilpasset de konkrete udfordringer i forhold til landskabets form og indhold. Den største bebyggelseskoncentration i Marina City placeres mod vest, nærmest skoven og Kolding by. Denne del af lokalplanområdet (delområder 6 og 7) ligger mellem marinaens havnebassin og industrihavnen mod nord og højhusbebyggelserne mod syd, og vil primært indeholde boliger. Bygningshøjden i området begrænses til 8 etager/ 35 meter. Et enkelt højt hus på op til 16 etager / 60 meter kan dog placeres i et hjørne af rammeområdet hvor det kan tjene som landmark for bydelen.

De tilladte bygningshøjder på de valgte arealer begrundes i, at de valgte arealer ligger i nærheden af eksisterende bebyggelse i stor skala (højhuse på sydsiden af Skamlingvejen, højhus "Kolding Sky" og havnebebyggelser). Den nye markante bebyggelse vil derfor indgå i det bestående miljø og fjordlandskabet på en harmonisk måde.

### Risikovirksomhed

Det meste af området omfattet af lokalplanen ligger inden for planlægningsafstand på 500 meter fra et område for risikovirksomhed 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 lokalplan og kommuneplantillæg 8 redegøres nærmere for påvirkningen i form af risiko i Marina City som følge af risikoaktiviteter hos virksomheder 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.

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.

#### Zoner og afstande i forhold til risikovirksomheder

##### Sikkerhedszone

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.

Som udgangspunkt må der ikke være eksisterende eller planlagt følsom anvendelse inden for sikkerhedszonen.

##### Planlægningsafstand

Ved udarbejdelse af en kommune- eller lokalplan inden for 500 m fra en risikovirksomhed skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen.

### 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.

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, før der er givet tilladelse hertil fra Kystdirektoratet. Forbuddet gælder ikke for havneanlæg og de arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål, for så vidt angår placering og udvidelse af bebyggelse og anlæg og lignende til havneformål eller

- ved placering og udvidelse af klubhuse, opbevaringsskure, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten, f.eks. roklubber, sejklubber, lystfiskerforeninger og kajakklubber og lignende,
- ved placering og udvidelse af mindre anlæg som f.eks. legepladser, baderamper, sheltere, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen og
- ved ændret anvendelse af overflødiggjorte havnebygninger til formål, der kan fremme turismen eller understøtte de foreninger, institutioner og de ovennævnte brugere m.v.

Kolding Kommune har påbegyndt dialog med Kystdirektoratet med henblik på justering af beskyttelseslinjens forløb i forbindelse med den påtænkte flytning af kystlinjen.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign. eller foretages beplantning eller ændring i terrænet inden for åbeskyttelseslinjer, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, før beskyttelseslinjen er ophævet eller der er givet dispensation af kommunen i hvert enkelt tilfælde. Forbuddet gælder ikke for havneanlæg og de landarealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttel-

---

seslovens § 17, før beskyttelseslinjen er ophævet eller der er givet dispensation af kommunen i hvert enkelt tilfælde. Forbuddet gælder ikke for havneanlæg og de landarealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål. Endvidere gælder forbuddet kun mellem bebyggelsen og skoven på strækninger, hvor der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 m.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden af beskyttede naturtyper, herunder tilstødende moser, samt Kolding Å og dens brinker, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation af kommunen i hvert enkelt tilfælde.

### **Fredskov**

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

### **Fortidsminder**

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for fortidsminder, jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Arkæologi Haderslev underrettes, jf. museumsloven.

### **Jordforurening**

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres kældre og nedgravede anlæg før Kolding Kommune har vurderet anlægget i forhold til jordforurening. Etablering af øvrige anlæg på kortlagte eller områdeklassificerede arealer skal også vurderes af kommunen inden påbegyndelse.

### **Vejanlæg**

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

### **Kystbeskyttelse og terrænregulering mv.**

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

På arealer, der ligger inden for en afstand af 100 meter fra, hvor sammenhængende landvegetation begynder, må der til andre formål end strandbeskyttelse kun efter tilladelse fra Kystdirektoratet etableres faste anlæg, som også etableres på søterritoriet, eller graves, bores, pumpes, suges eller foretages nogen form for terrænændring.

### **Opfyld og faste anlæg på søterritorium**

Etablering af opfyld, faste anlæg og andre foranstaltninger på søterritorium kræver tilladelse fra Miljø- og Fødevareministeren. Kompetencen til at meddele tilladelsen ligger på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse hos Kystdirektoratet. Tilladelse til mindre bade- og bådebroer meddeles af kommunen.

### **Belysningsforhold på havnen**

Belysningsforhold på havnen skal forelægges Søfartsstyrelsen.

### **VVM-tilladelse**

Alle VVM-pligtige anlægsprojekter skal have en VVM-tilladelse baseret på baggrund af den gennemførte VVM-procedure.

For anlæg på søterritoriet er Kystdirektoratet myndighed. For anlæg på land (og opfyldsareal) er Kolding Kommune myndighed.

### **Servitutter**

Der er inden for lokalplanområdet tinglyst deklARATIONER, bl.a. vedrørende vejbyggelinje og respektafstande fra kloakledning og gasledning. Realisering af visse arbejder i lokalplanområdet forudsætter påtaleberigtigedes accept.

### **Arkæologisk vurdering**

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalisk kontrol af den del af planområdet, som ligger på land. 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 Haderslev adviseres.

Langelands Museum udførte en marinarkæologisk forundersøgelse af den del af planområdet, som ligger på vand. Da der ikke blev påtruffet bevarede bopladslag, eller oldsager i større mængder, har Slots- og Kulturstyrelsen frigivet området til anlægsarbejde.

### **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.

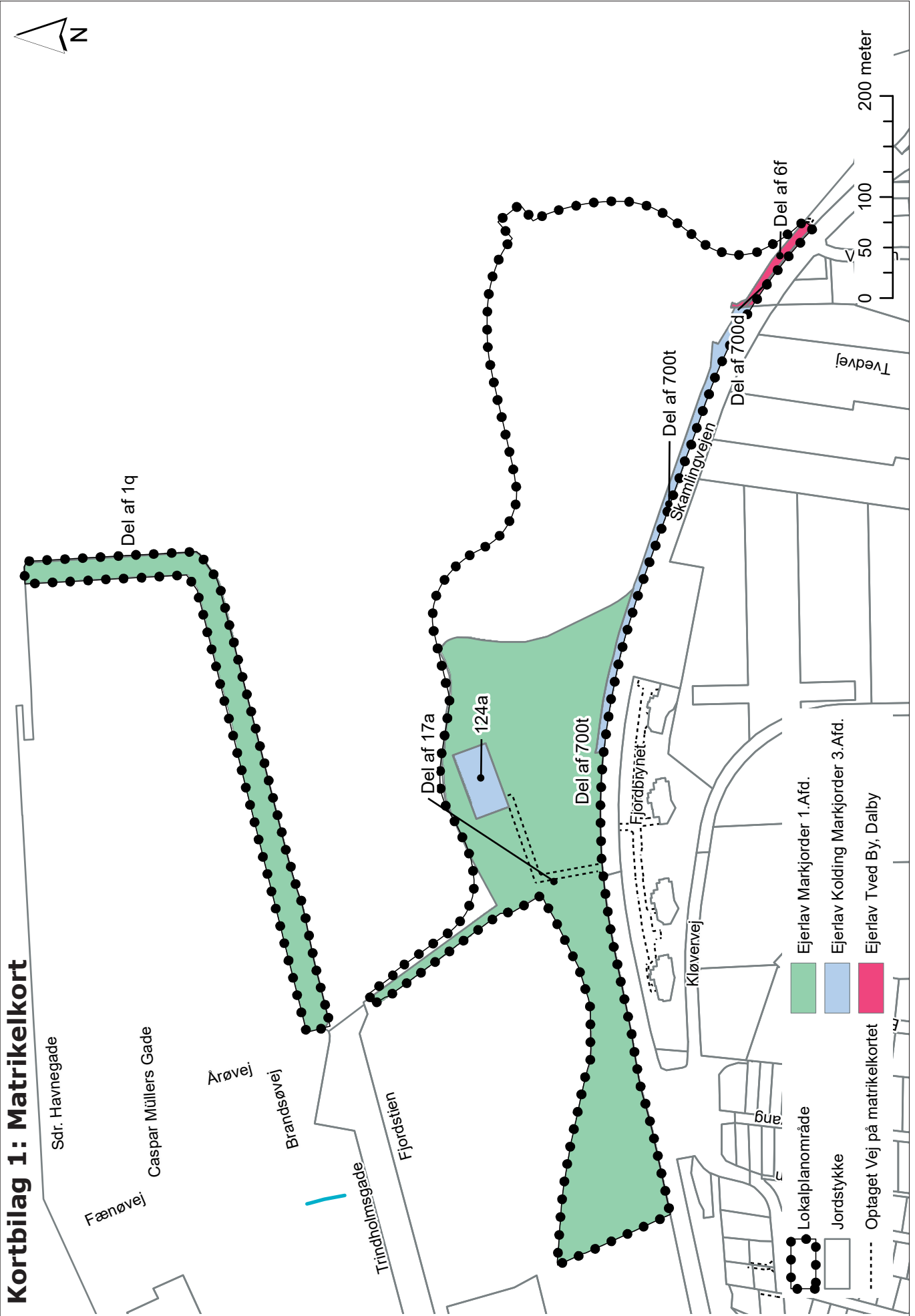
Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af den endelige lokalplan.



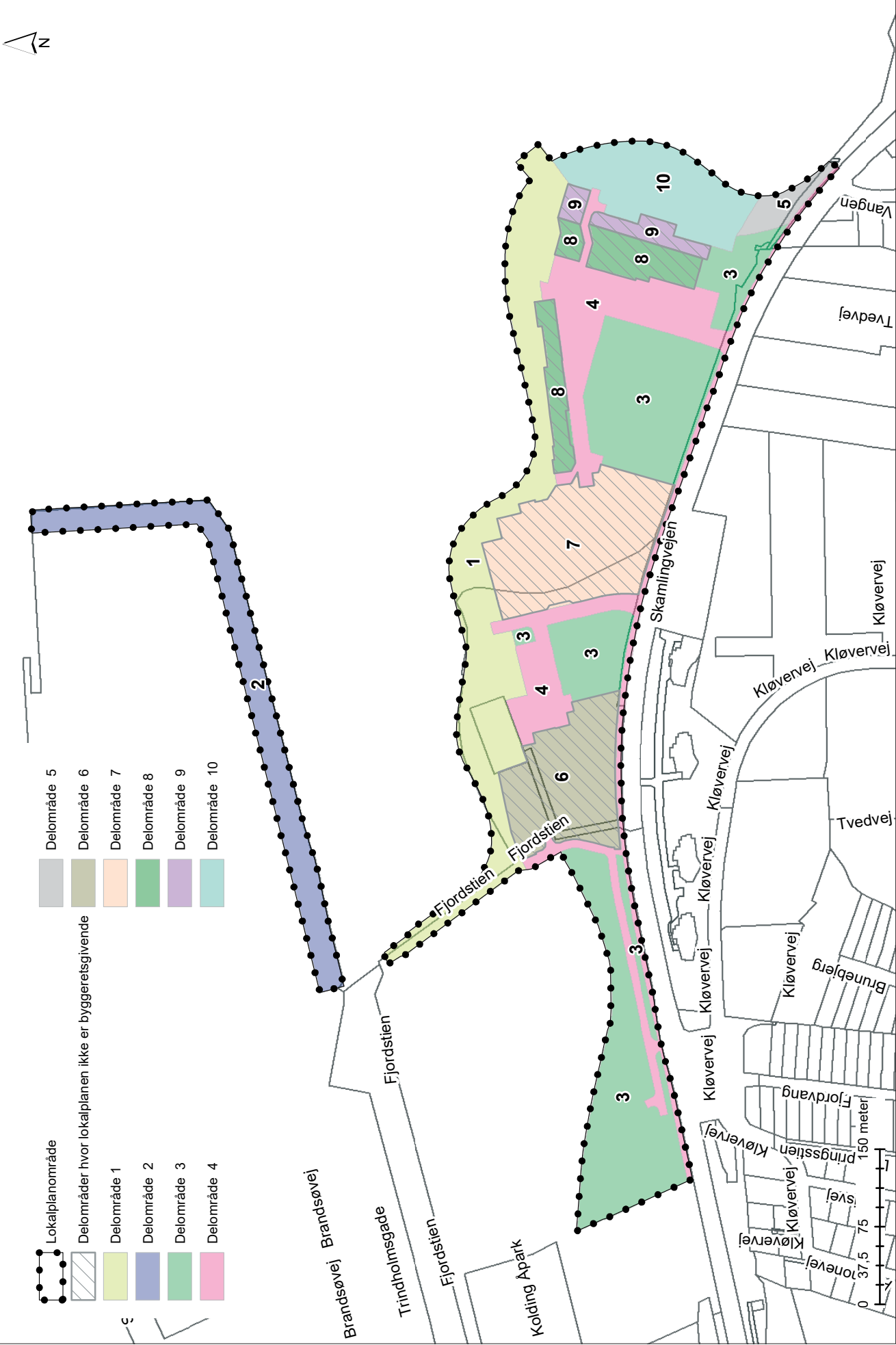
---

# Kortbilag

# Kortbilag 1: Matrikelkort

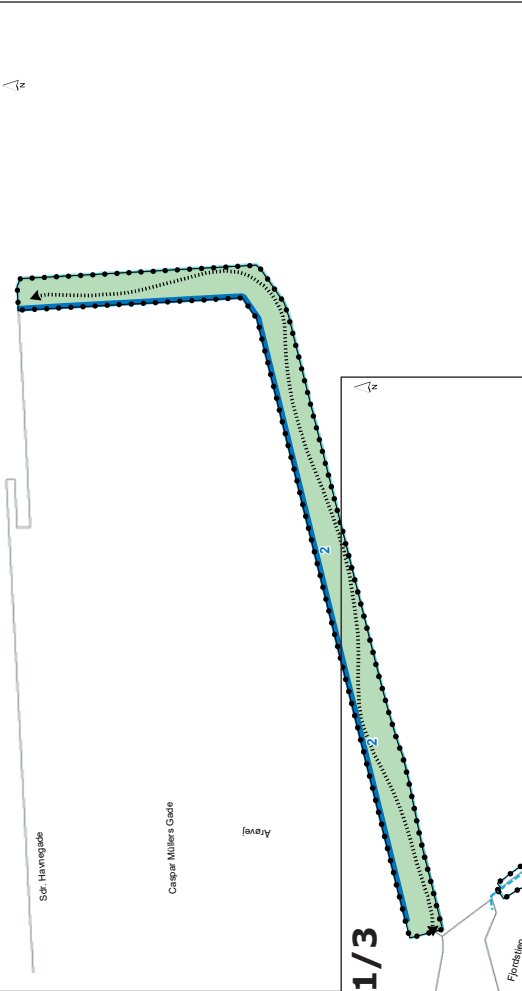


## Kortbilag 2: Delområder

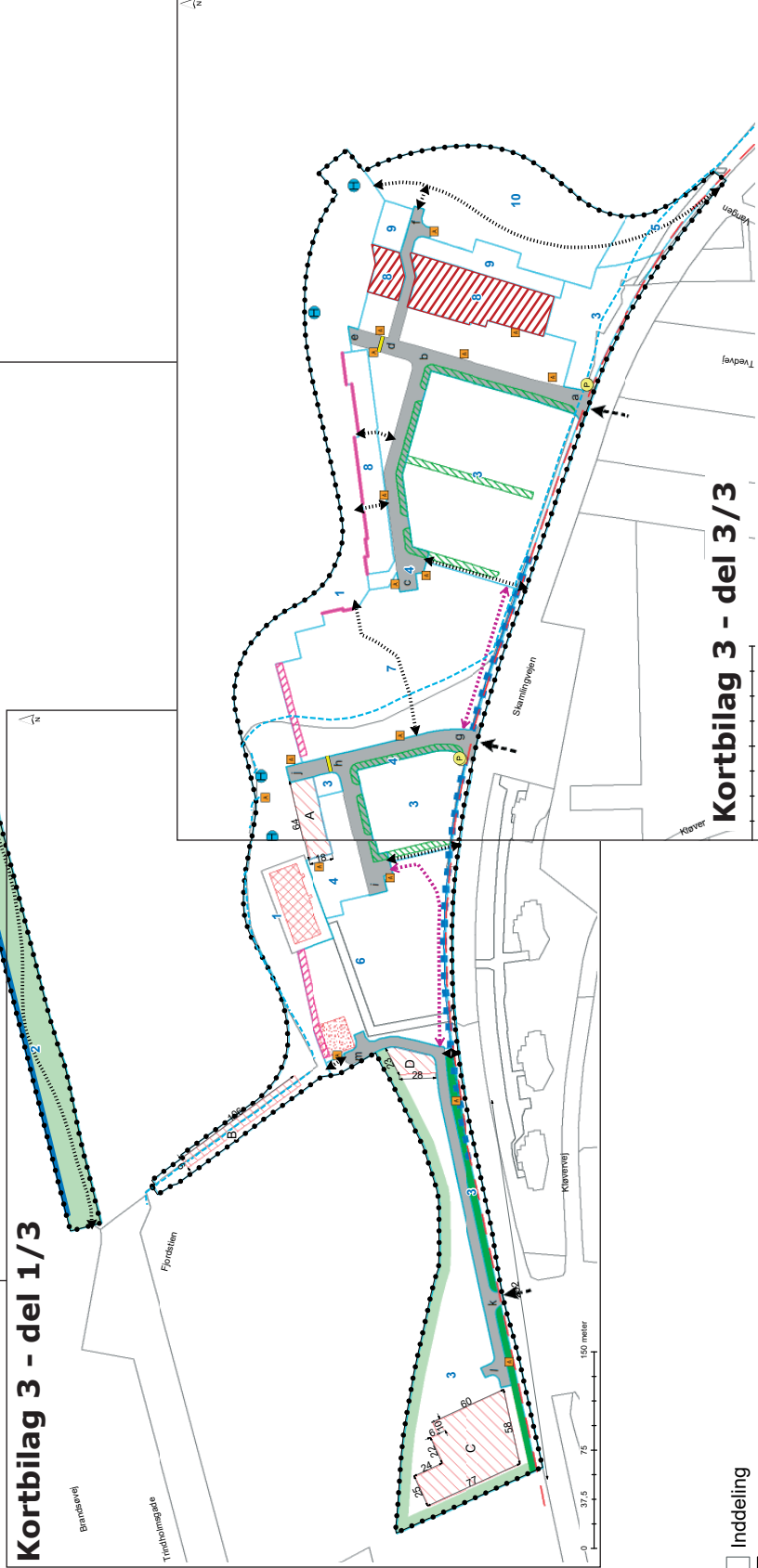


# Kortbilag 3: Lokalplankort - inddeling

## Kortbilag 3 - del 2/3



## Kortbilag 3 - del 1/3



## Kortbilag 3 - del 3/3

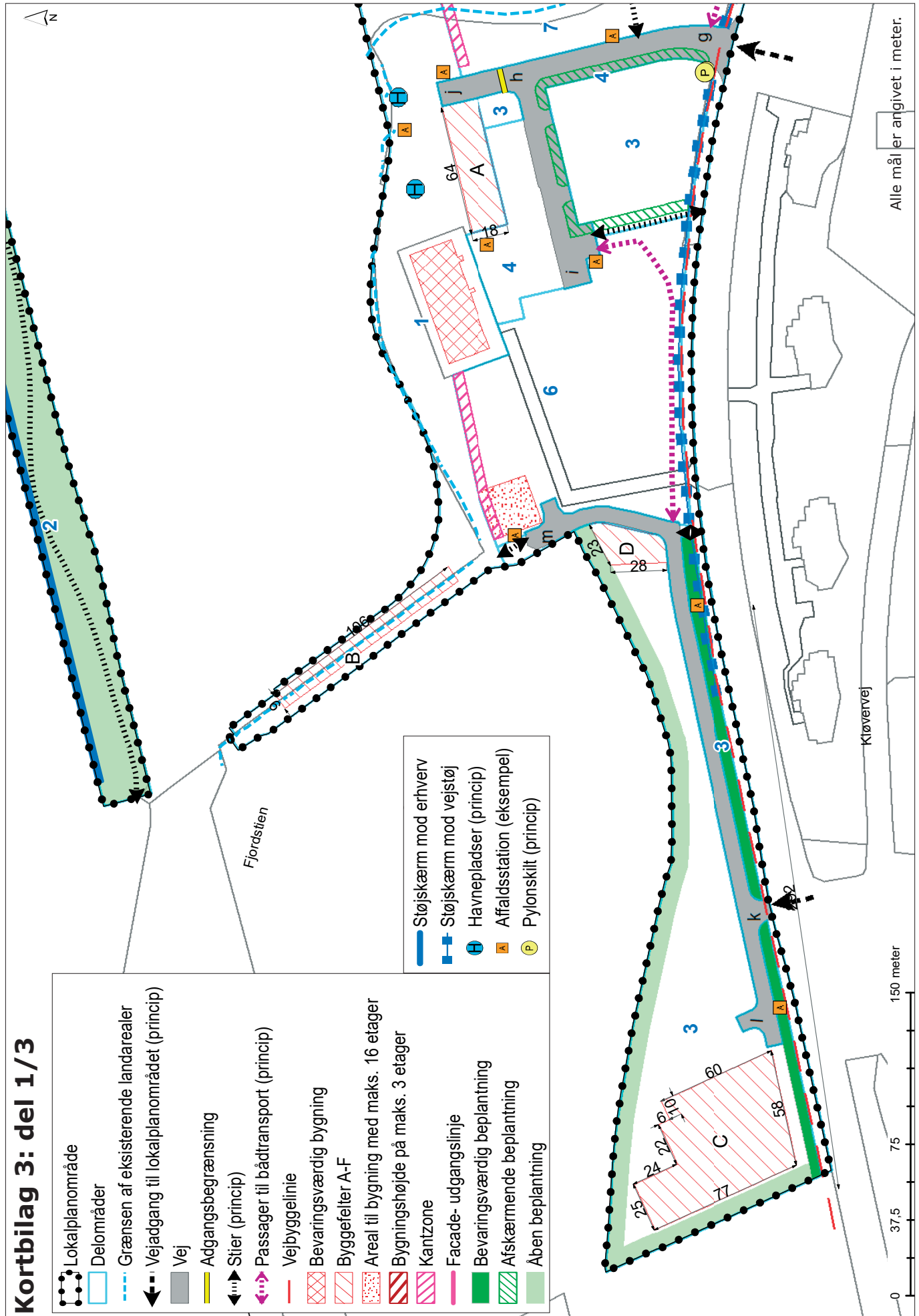
Inddeling  
Lokalplanområde



### Kortbilag 3: del 1/3

- |  |  |
|--|--|
|  | Lokalplanområde                          |
|  | Delområder                               |
|  | Grænsen af eksisterende landarealer      |
|  | Vejadgang til lokalplanområdet (princip) |
|  | Vej                                      |
|  | Adgangsbegrænsning                       |
|  | Stier (princip)                          |
|  | Passager til bådtransport (princip)      |
|  | Vejbyggelinie                            |
|  | Bevaringsværdig bygning                  |
|  | Byggefelter A-F                          |
|  | Areal til bygning med maks. 16 etager    |
|  | Bygningshøjde på maks. 3 etager          |
|  | Kantzone                                 |
|  | Facade- udgangslinie                     |
|  | Bevaringsværdig beplantning              |
|  | Afskærmende beplantning                  |
|  | Åben beplantning                         |
























- |  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Støjskærm mod erhverv     |
|  | Støjskærm mod vejstøj     |
|  | Havnepladser (princip)    |
|  | Affaldsstation (eksempel) |
|  | Pylonskilt (princip)      |

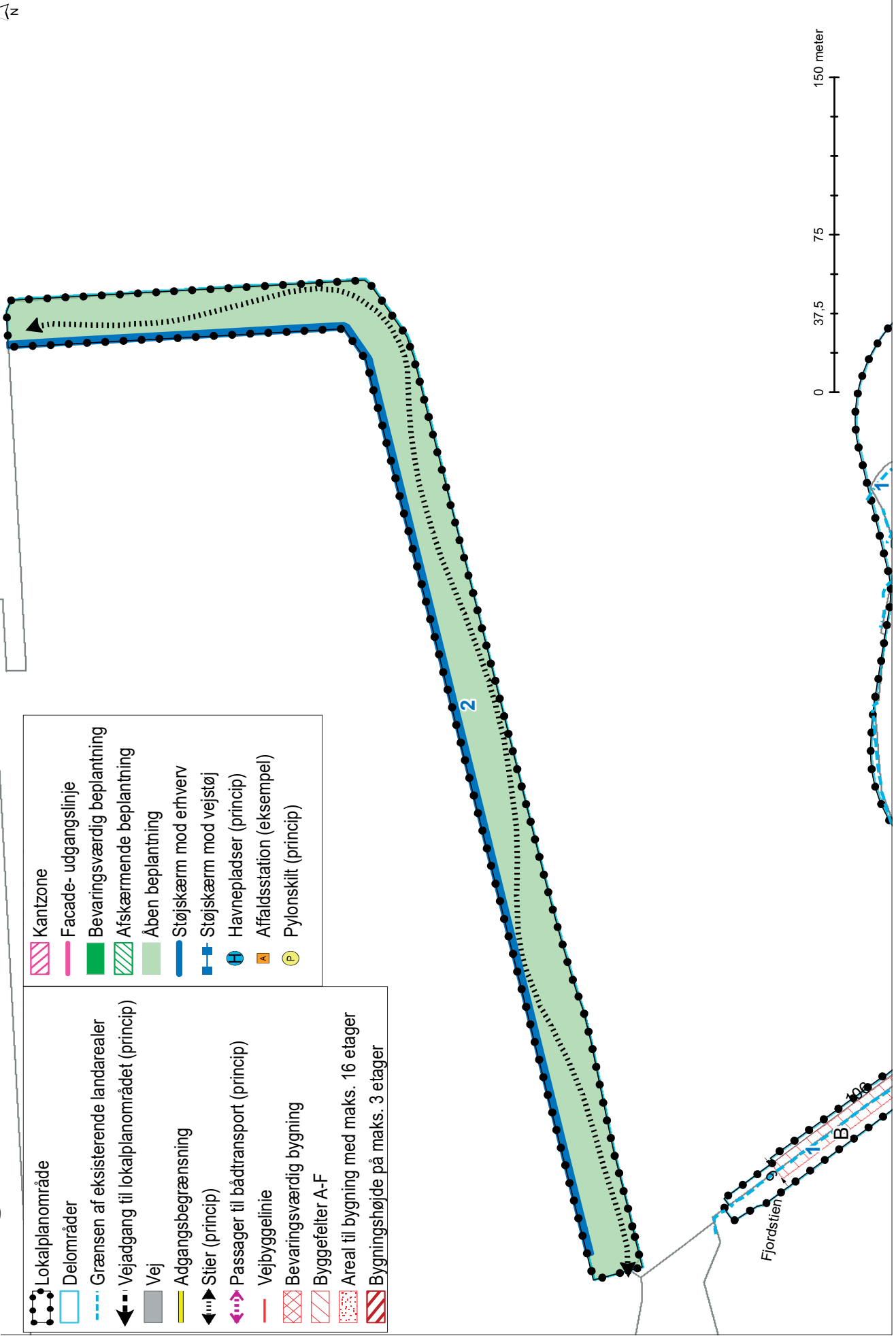


Alle måler angivet i meter.

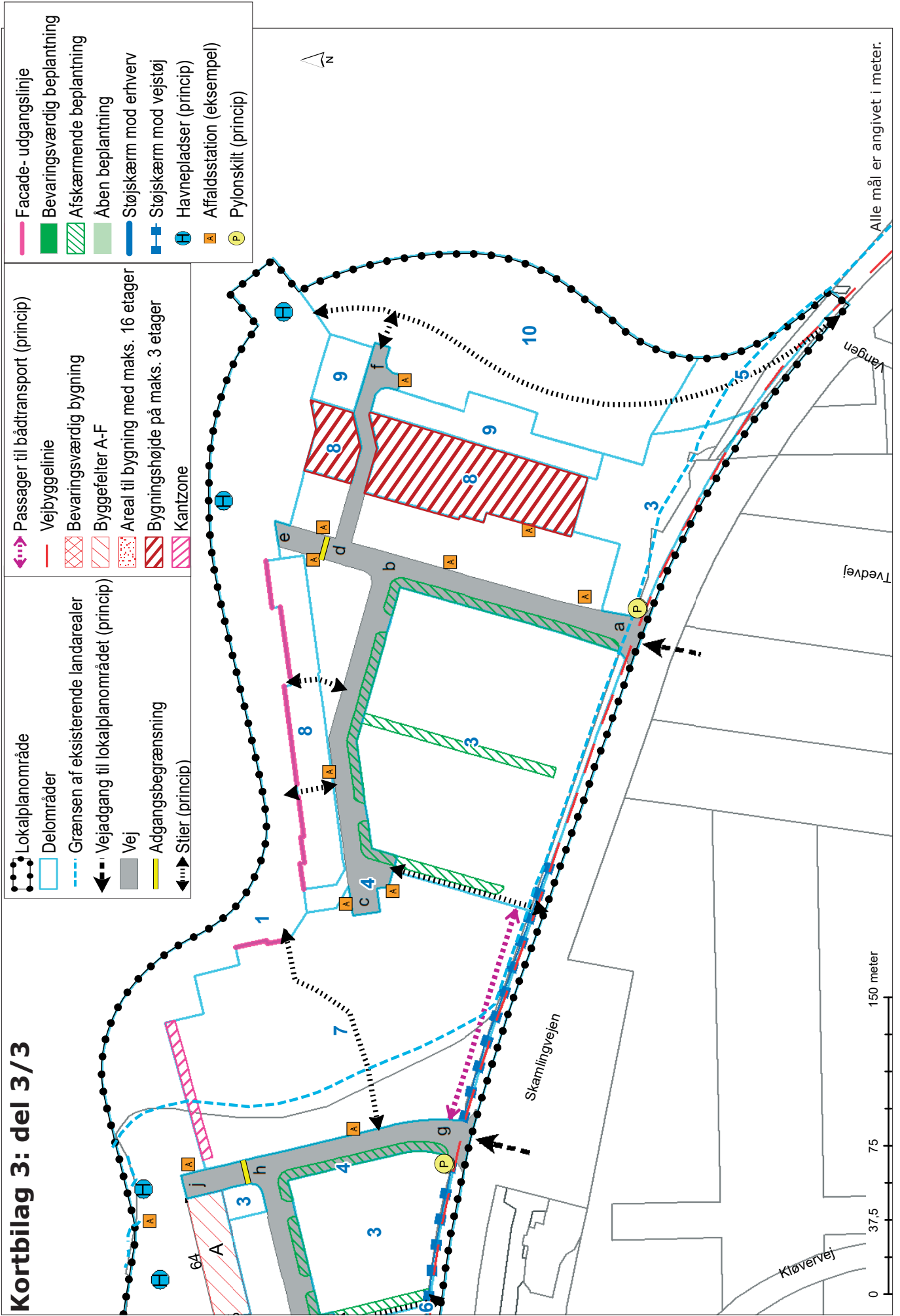
### Kortbilag 3: del 2/3

Alle mål er angivet i meter.

- |   |   |
|---|---|
|  Lokalplanområde                           |  Kantzone                    |
|  Delområder                                |  Facade- udgangslinje        |
|  Grænsen af eksisterende landarealer       |  Bevaringsværdig beplantning |
|  Vejledning til lokalplanområdet (princip) |  Afskærmende beplantning     |
|  Vej                                       |  Åben beplantning            |
|  Adgangsbegrænsning                        |  Støjskærm mod erhverv       |
|  Stier (princip)                           |  Støjskærm mod vejstøj       |
|  Passager til bådtransport (princip)       |  Havnepladser (princip)      |
|  Vejbyggelinie                             |  Affaldsstation (eksempel)   |
|  Bevaringsværdig bygning                   |  Pylonskilt (princip)        |
|  Byggefelter A-F                           |   |
|  Areal til bygning med maks. 16 etager     |   |
|  Bygningshøjde på maks. 3 etager           |   |



# Kortbilag 3: del 3/3





**Kortbilag 4: Illustrationsplan**





Kolding Kommune  
By- og Udviklingsforvaltningen  
Planafdeling

Nytorv 11  
6000 Kolding

[plan@kolding.dk](mailto:plan@kolding.dk)