



**Kolding  
Kommune**  
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet

ATLAS

# Udvikling af Koldings havneområder

14.06.2021





0 125 250 500 meter



## Indhold

Intro .....	3
Havneområderne .....	5
Virksomheder og arbejdspladser .....	8
Ejerforhold .....	6
Lejeforhold .....	7
Havneaktiviteter .....	10
Kontekst, planer og projekter .....	12
Klimatilpasning af havneområdet og bymidten .....	15
Overordnede trafikale forhold .....	16
Forskellige miljøforhold .....	20
Jordforurening .....	22
Sikkerhedshensyn - ISPS .....	23
Planforhold .....	24
Kompleksiteten .....	30
Luftfotos .....	34

# Intro

Kolding Kommunes vision for havneområdet er, at erhvervshavn, by og fjord skal bindes sammen i en udvikling af havneområdet. Dele af havneområdet skal udvikles med boliger, erhverv, kultur og rekreative områder, hvorved der bliver mere by og grønnere erhvervshavn. Denne vision er yderligere beskrevet i byrådets ejerstrategi for Kolding Havn, der blev vedtaget den 24. november 2020. Ejerstrategien suppleres af en samarbejdsaftale, der konkretiserer, hvordan Kolding Havn og Kolding Kommune i fællesskab fører strategien ud i livet. I de to dokumenter sættes derfor rammerne for den udviklingsproces, der vil pågå de kommende år, hvor der skal ske en afklaring af mulighederne for at realisere byrådets vision.

Dette atlas viser og beskriver en række faktuelle forhold omkring Koldings havneområder. Der er tale om eksisterende viden og informationer, som er samlet kommunen og Kolding Havn. Derudover er informationerne suppleret gennem interviews med havnens virksomheder. Alle informationer er herefter samlet i dette atlas og præsenteret på en oversigtlig måde.

Formålet med havneatlasset er at sikre et fælles vidensgrundlag for den igangværende udviklingsproces og dialog om udviklingen af havneområdet i Kolding. Det er tanken, at havneatlasset med tiden vil blive udbygget og suppleret i takt med at udviklingsprocessen genererer ny viden.

Denne udgave af havneatlasset er februar 2021 og danner grundlag for den dialog med borgere, virksomheder og andre interessenter, der gennemføres i foråret 2021.





# Havneområderne

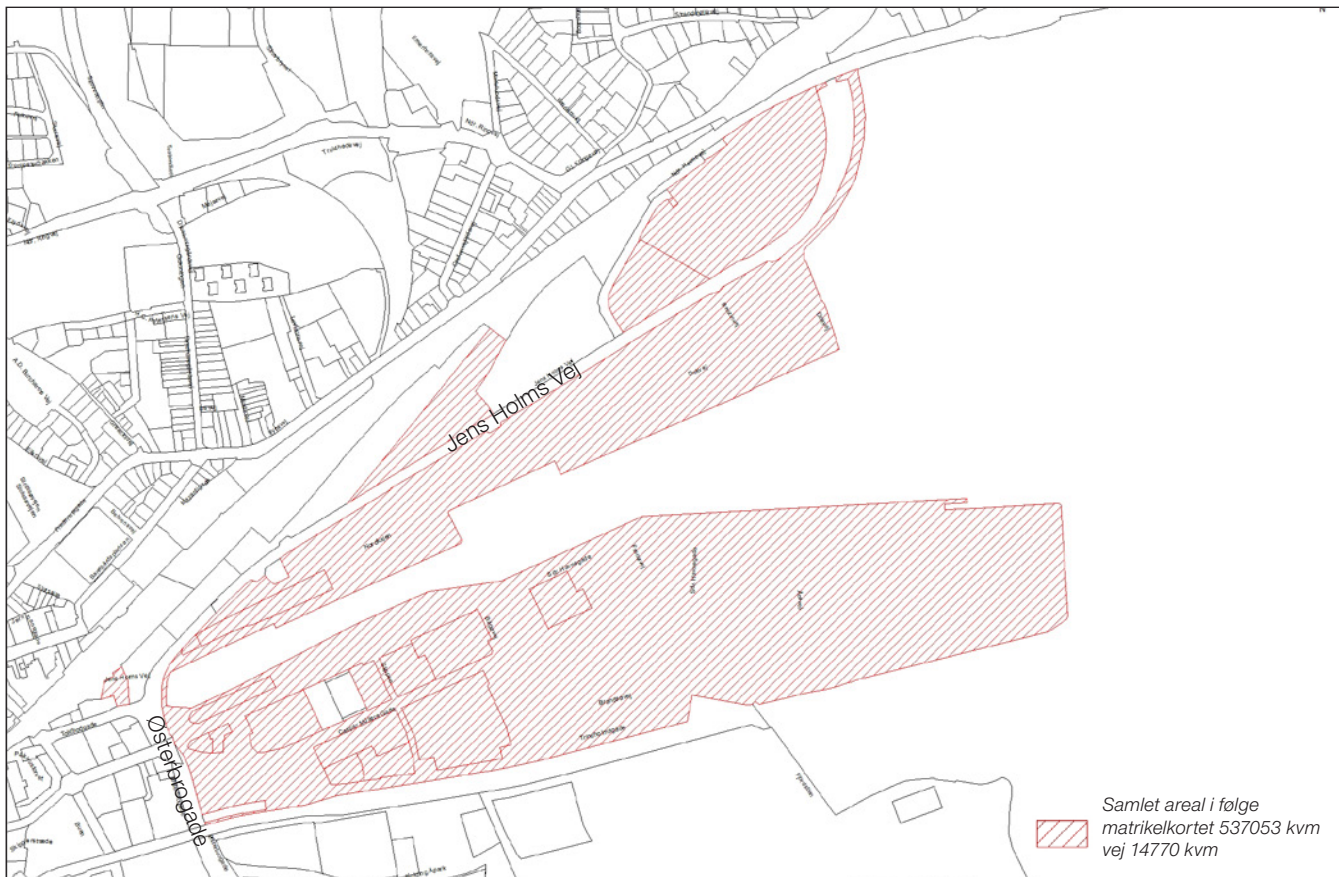
Havneområderne omfatter arealet mellem jernbanen, Østerbrogade og Kolding Å.

I området indgår det nuværende vandareal til Lystbådehavn Nord afgrænset af molen mod øst, samt vandarealer afgrænset af molens forlængelse mod syd og det tidligere indspulingsområde.

Havneområdets størrelse svarer stort set til hele midtbyens størrelse, inden for ringvejene.







## Ejerforhold

Som det fremgår af kortet til venstre, ejes hovedparten af havneområdet af Kolding Havn (markeret med rød skravering).

Herudover er der en privat ejer af to mindre matrikler på sydsiden af havnebassinet samt en privat ejer af en enkelt matrikel nord for havnebassinet.

Nord for Jens Holms Vej er ejerforholdene blandede. Her ejes et større areal af Danish Crown, og et andet større areal af Banedanmark, mens resterende arealer ved Godset ejes af kommunen.

Vejarealerne (Jens Holms Vej og Østerbrogade) ejes af kommunen.

Arealerne ejet af Kolding Havn er ca. 54 ha.



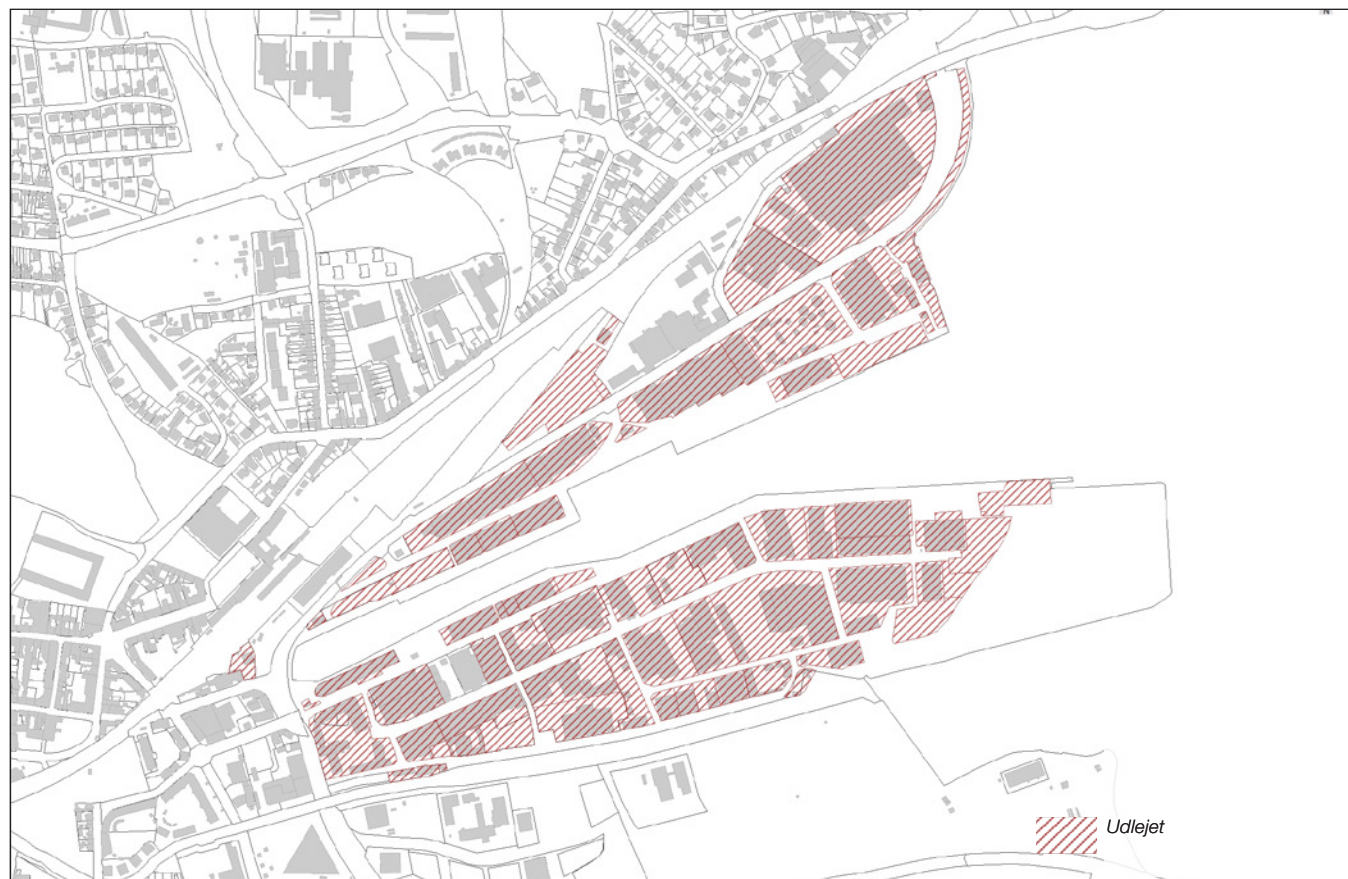
# Lejeforhold

På de arealer, der ejes af Kolding Havn, er der i alt 78 lejemål fordelt på 23 lejere.

De 78 lejemål har forskellige restløbetider på op til 30 år.

Lejemålene med kort, mellemlang og lang restløbetid er beliggende side om side.

Kortet viser hvilke arealer der er udlejet.





# Virksomheder og arbejdspladser

Inden for havneområdet findes ca. 45 virksomheder af forskellig art, flere har også en række selskaber under sig. De følgende informationer er baseret på 27 telefoninterviews, gennemført i april-juni 2020 af Kolding Kommune. Derudover suppleret med informationer fra Kolding Havn. De mange små virksomheder i pakhuset er ikke blevet interviewet enkeltvist. Virksomhederne er bl.a. blevet spurgt til deres hovedaktiviteter på havneområdet, hvilke transportformer de benytter og antal medarbejdere på havneområdet.

Informationerne giver et overordnet billede af karakteren af havneområdet som erhvervsområde, som det ser ud i 2020.





## Virksomhedernes hovedaktiviteter

Virksomhederne spænder lige fra havnerelaterede virksomheder som fx shipping, lager, korn- og foderstof og håndtering af råvarer og metaller, til slagteri, produktion, kontor og uddannelse. Hertil kommer en række virksomheder af anden art, som fx redningsvirksomhed, kontorerhverv, klubber og kultur.

På tværs af disse kategorier er fem virksomheder beskæftiget inden for landbrug- og fødevarerhvervet. Jf. opgørelsen over Havneaktiviteter (se senere i dette atlas) udgør håndteringen af landbrugsprodukter, foderstoffer og gødningsstoffer op mod halvdelen af havnens godsomsætning. Hertil kommer shipping virksomheder m.fl., der servicerer disse virksomheder.

Enkelte virksomheder er beskæftiget med råvarer til bygge- og anlægsbranchen. Det er eksempelvis H Daugaard, der bl.a. håndterer jern, Aalborg Portland, med cement og NCC, med asfalt.

I Pakhuset driver Syddanske Forskerparker et kontorhotel, der pt. rummer 15 virksomheder og et antal 'on the go' kontorpladser. Blandt virksomhederne her kan fx nævnes Dansk Design Center, SDU og Business Kolding.

I diagrammet til højre rummer kolonnen med 'øvrige' rummer bl.a. Falcks brandstation og Responce, der driver ambulancetjeneste.

Der er flere eksempler på virksomheder, der er beskæftiget inden for flere brancher, her kan Falck nævnes som et eksempel. På brandstationen pakker man og distribuerer materiel til Falcks kunder og andre stationer rundt i landet og har derfor også en mindre del transportvirksomhed udover den primære aktivitet som brandstation.

Håndværk og produktion fylder ikke så meget, set på antal virksomheder, men rummer til gengæld mange arbejdspladser, som det kan ses i afsnittet om antal medarbejdere (s. 11).

### Virksomhederne fordelt på hovedaktiviteter





## Transportformer

Kolding Havn er en såkaldt trimodal havn. Det vil sige, at her er adgang med tre forskellige transportformer: Skib, tog og lastbil. Der er stor forskel på, hvilke transportformer virksomhederne benytter sig af. De interviewede virksomheder har oplyst følgende:



### Virksomhedernes transportformer

6

Kombinerer skib, tog og lastbil

11

Kombinerer skib og lastbil

1

Kombinerer tog og lastbil

5

Benytter kun lastbil

21

Primært privatbefordring

1

Ikke oplyst

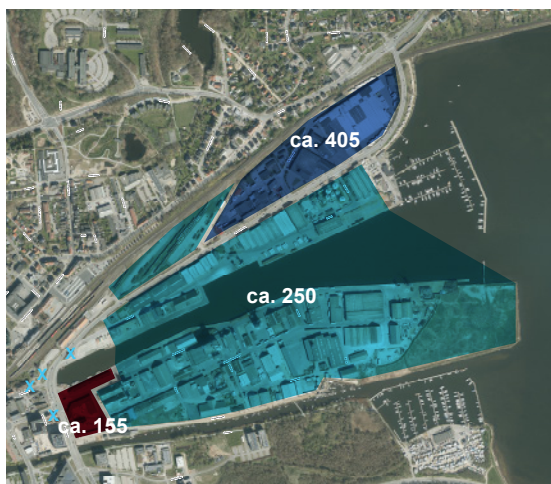
Dertil er der ambulancetjenesten, som har køretøjer under 3500 kg



## Antal medarbejdere

Der er stor forskel på virksomhederne på havnen. Nogle virksomheder har store sæsonudsving på antallet af medarbejdere, som også følger af, at der ikke nødvendigvis er ét fast arbejdssted for medarbejderne, der kan veksle imellem flere lokationer. Der er i interviewene spurgt om antal medarbejdere med arbejdssted på Kolding havn.

Undersøgelsen viser, at der er forholdsvis mange små virksomheder målt på antal ansatte. Til gen-



gæld er der også enkelte mellemstore virksomheder og nogle flere store med 50 eller flere medarbejdere. De 7 virksomheder med mere end 20 medarbejdere er Smurfit Kappa, H. Daugaard, S.A.C, Danish Crown, Falck, Responce og Svaneshipping.

De store virksomheder er dels beskæftiget med produktion, shipping, transport og logistik, samt brand og redning.

Kortet viser den geografiske fordeling af antallet af arbejdspladser på havneområdet. Nord for Jens Holms Vej ligger tre store produktionsvirksomheder, der tilsammen har omtrent halvdelen af alle beskæftigede i havneområdet. Inden for terrorsikringsområdet, rangerterræn samt havnerelaterede virksomheder med kontor udenfor området (markeret med X) beskæftiges ca. 30%. På den sydlige del af havnen, uden for det terrorsikrede område, er der et område med en stor variation af funktioner, som rummer ca. 20% af arbejdspladserne indenfor havneområdet.

## Virksomhederne fordelt på antal arbejdspladser



# Havneaktiviteter

**Tabel 1** viser antallet af skibsanløb i perioden 2007-2019, lige som det kan ses hvilken størrelse skibene har. Det fremgår, at antallet af skibsanløb siden kriseårene 2007-2009 har ligget ganske stabilt omkring 500 anløb pr. år. Der er imidlertid sket en tydelig forskydning i retning af større skibe. Antallet af skibe på 500-1499 BT er faldet kraftigt, mens antallet af skibe på over 1500 BT er ret stabilt. De seneste år er der kommet store skibe til på over 10000 BT.

**Tabel 2** viser godsmængderne i perioden 2007-2019, lige som det også kan ses om det er udenrigs eller indenrigs gods. Det fremgår, at godsmængden siden kriseårene 2007-2009 svinger lidt fra år til år, men samlet set er der en svagt stigende tendens. Stigningen er især på udenrigs gods, mens den indenrigs godsmængde er nogenlunde uændret.

**Tabel 3** viser fordelingen af godsmængderne i perioden 2007-2019. Det fremgår at landbrugsprodukter, foderstoffer og gødningsstoffer har en ret konstant andel på lidt under 50% af havnens godsomsætning. De seneste år er der sket en kraftig stigning i jern- og stålprodukter.

**Tabel 4** viser regnskabstal fra Kolding Havn. Kolding Havn er en såkaldt kommunal selvstyrehavn. Dvs. et selvstændigt selskab, ejet af Kolding Kommune. Kolding Havn har egen bestyrelse og vedtægter, lige som man naturligvis udarbejder årlige regnskaber. Regnskabstallene i tabel 4 stammer herfra.

Tallene viser, at omsætningen har været svagt stigende gennem årene. Det årlige resultat svinger en del, men ligger typisk i niveauet 4-5 mio. DKK. Det dårlige regnskab i 2018 skyldes ekstraordinære afskrivninger grundet byrådets daværende beslutning om at lukke havnen. Både egenkapitalen og aktiverne har været støt stigende gennem årene.

Yderligere informationer om virksomheden Kolding Havn kan findes på [www.koldinghavn.dk](http://www.koldinghavn.dk)



Tabel 1: Skibsanløb på Kolding Havn efter skibstype, bruttotonnage (BT) og tid

Enhed: Anløb

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Lastskibe</b>													
SKIBE I ALT	928	880	606	520	496	546	485	513	488	517	515	478	438
Mindre end 250 BT	0	0	0	9	1	0	2	3	0	0	0	0	0
250 - 499 BT	111	90	1	3	3	3	0	2	0	0	0	0	0
500-1499 BT	468	412	269	130	94	103	67	77	53	64	48	34	58
1500 - 4999 BT	320	362	313	363	374	418	392	411	415	431	440	418	363
5000 - 9999 BT	28	16	23	15	24	22	24	20	19	21	24	21	16
10000 - 24999 BT	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3	5	1
25000 BT og derover	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabel 2: Godsomsætning på Kolding Havn, efter enhed og tid

Enhed: 1.000 ton

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Kolding Havn</b>													
GODSMÆNGDE I ALT	1271	1268	923	979	1075	1205	1154	1263	1106	1210	1292	1249	1131
Fragtskibsgods, udenrigs	897	911	683	810	923	1022	967	1017	929	1006	1080	1088	979
Fragtskibsgods, indenrigs	374	357	240	170	152	183	187	246	177	204	212	161	153

Tabel 3: Godsomsætning på Kolding Havn efter godsart og tid

Enhed: 1.000 ton

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Indgående og udgående gods i alt</b>	<b>1272</b>	<b>1268</b>	<b>923</b>	<b>980</b>	<b>1075</b>	<b>1205</b>	<b>1155</b>	<b>1263</b>	<b>1106</b>	<b>1211</b>	<b>1292</b>	<b>1249</b>	<b>1131</b>
Flydende bulk i øvrigt	21	31	20	23	31	28	24	38	31	35	35	34	27
Malme og metalaffald												6	13
Kul	46	45	63	64	2							8	1
Landbrugsprodukter	80	129	48	90	72	72	69	58	64	53	69	111	83
Foderstoffer	181	133	148	158	162	270	212	250	207	205	208	225	223
Gødningsstoffer	78	200	182	210	212	214	232	257	259	327	312	267	269
Sten, sand og grus	378	368	189	123	134	118	135	294	143	121	139	119	97
Kalk, cement, gips mv.	159	134	101	105	114	120	125	110	123	152	134	81	76
Fast bulk i øvrigt	22	18	13	50	160	195	200	108	122	105	130	96	103
Træ	120	56	13	14	11	9	15	17	10	18	28	46	27
Jern- og stålprodukter	107	97	85	93	99	1014	84	57	79	143	189	220	168
Stykgods i øvrigt	78	59	58	49	76	78	56	76	67	52	49	38	41

Tabel 4: Kolding Havns regnskabstal

Enhed: mio. DKK

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Omsætning (netto)	24,5	26,4	24,6	26,3	27,0	29,3	28,2	28,9	27,9	28,7	31,7	32,1	29,9
Resultat	3,5	5,1	2,5	7,0	6,6	4,3	4,0	4,4	3,8	5,2	4,9	-0,7	6,3
Egenkapital	57,5	63,2	65,8	72,8	83,0	87,3	91,3	95,7	101,2	106,4	111,2	110,6	116,9
<b>Aktiver</b>	<b>109,9</b>	<b>112,2</b>	<b>116,1</b>	<b>117,4</b>	<b>124,5</b>	<b>126,6</b>	<b>128,5</b>	<b>131,3</b>	<b>133,4</b>	<b>138,1</b>	<b>139,4</b>	<b>135,8</b>	<b>141,9</b>

# Kontekst, planer og projekter

Der er flere byudviklingsprojekter i den umiddelbare nærhed af havneområderne. Planlægning og udvikling af havneområderne skal ses i sammenhæng med øvrige planer og igangværende projekter i naboområderne.

Ved at tænke planerne og projekterne sammen, er det muligt at opnå synergi og et funktionelt flow mellem projekterne. Det kan fx. være i fælles trafik- og parkeringsløsninger, placering af offentlig og privat service, klimatilpasning etc.

Illustrationen viser en række vigtige planer og projekter, som alle på en eller anden måde har betydning i forhold til udviklingen af havneområderne.

**Centrale bymidte:** Mange igangværende planer og projekter.

**Kolding Å:** Byudviklingsområde under salg og udvikling.

**Bypark Øst:** Byudviklingsområde under udvikling.

**Banegård:** Kollektiv trafikknudepunkt, som udvikles de kommende år. Her ligger også biblioteket.

**Inderhavn:** Meget trafikeret sted, og samtidig bindepunktet mellem by og havn. Her ligger også musikspillestedet Godset.

**Campusområde og Design City:** Byudviklingsområde under kraftig udbygning. Mange uddannelsesinstitutioner, mange studerende og mange kontorarbejdspladser.

**Pumpe/sluse:** Klimasikring af bymidten ved hjælp af en Pumpe/sluse på åen og oversvømmelsessikring langs med åen.

**Marina City:** Ny bydel med bl.a. boliger og stor lystbådehavn, under planlægning.

**Svineryggen:** P.t. udskudte planer om at udbygge den østlige del af Jens Holms Vej til større kapacitet, for at reducere trængselsproblemerne her.











# Klimatilpasning af havneområdet og bymidten

Kolding oplever periodisk oversvømmelser. Kystdirektoratet har i 2018 udpeget Kolding som risikokommune med særlig høj risiko for at blive oversvømmet ved ekstremhændelser.

Kortene viser følgerne af vandstandsstigninger på henholdsvis 1,5 meter og 2,5 meter over dagligt vande. Som det fremgår er store dele af havnens arealer og dele af bymidten allerede oversvømmet ved en vandstandsstigning på 1,5 meter og meget store arealer vil være oversvømmet ved en stigning på 2,5 meter.

Ifølge kommunens klimatilpasningsplan er bymidte og havn også blandt de højest prioriterede områder i forhold til at imødegå kommende klimaudfordringer. Der arbejdes i dag ud fra en målsætning om at sikre byen mod stormflodshændelser svarende til 2,75 meter over daglig vande.

Kolding Kommune, Kolding Havn og Blue Kolding samarbejder om et projekt, der skal sikre bymidten mod oversvømmelser. Projektet omfatter et pumpe-/sluseanlæg et sted på åens sidste del, for at beskytte den centrale bymidte mod oversvømmelse fra fjorden eller fra åen. Dette anlæg skal kombineres med en beskyttelse ved Marina City (dæmning) og en fast eller mobil beskyttelse nord for Kolding Å, således at vandet ikke kan løbe "bag om" pumpe/sluseanlægget. Der er udarbejdet seks forskellige scenarier for denne beskyttelse, med varierende placering og typer.









# Overordnede trafikale forhold

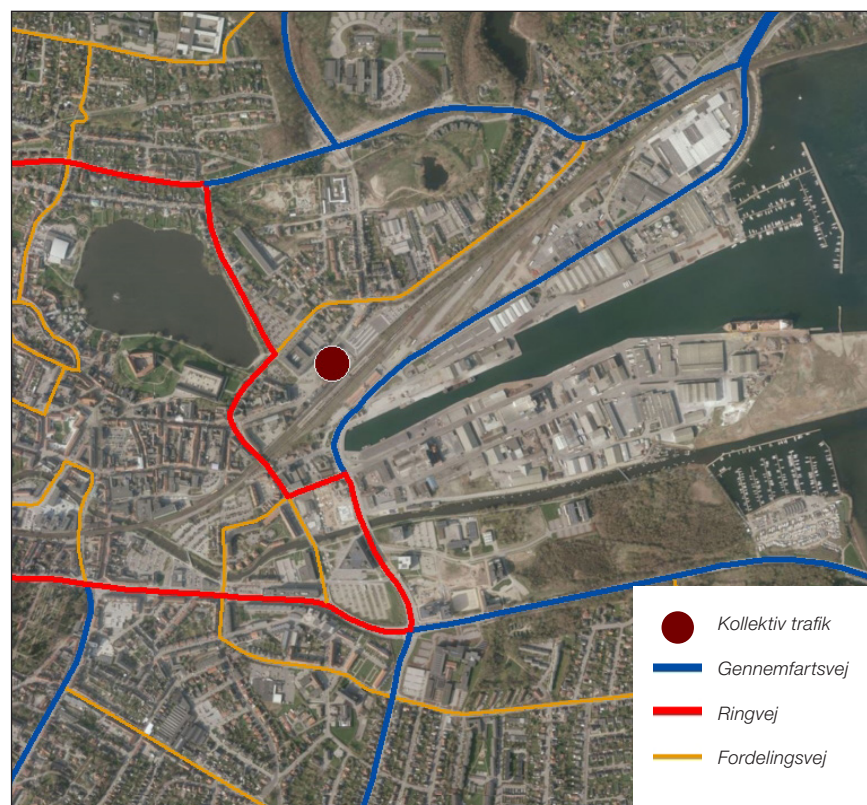
Kortudsnittet viser det overordnede trafiknet i bymidten samt placering af banegård/busterminal. Det ses tydeligt, at der er en koncentration af overordnet vejnet, som omkranser havnearealerne. Herved gives der god trafikal adgang til havnen, men samtidig udgør vejnettet en trafikal barriere mellem by, havn og fjord.

Østerbrogade og Jens Holms Vej har en (stigende) trafikbelastning på 13.000-16.000 biler i døgnet året rundt, det meste i form af gennemkørende trafik. Trafikken her vil især blive en udfordring i forhold til at sikre sammenhængen mellem havneområdet og bymidten, samt i forhold til de forventede stigninger i trafikmængderne.

Der er også krydsende jernbanegodstrafik på Østerbrogade og Jens Holms Vej. Især på Østerbrogade er det en barriere.

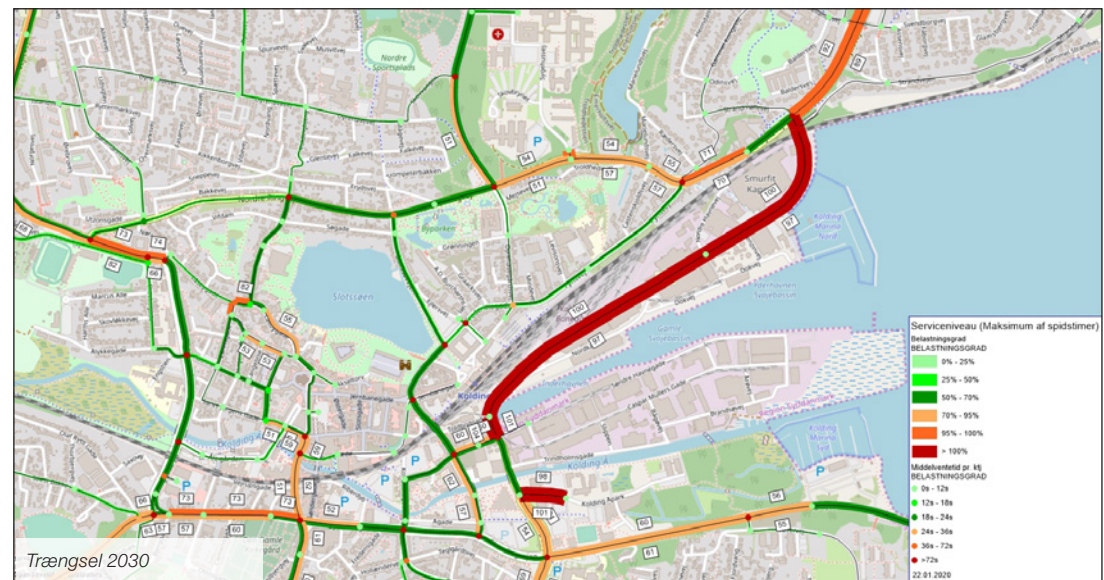
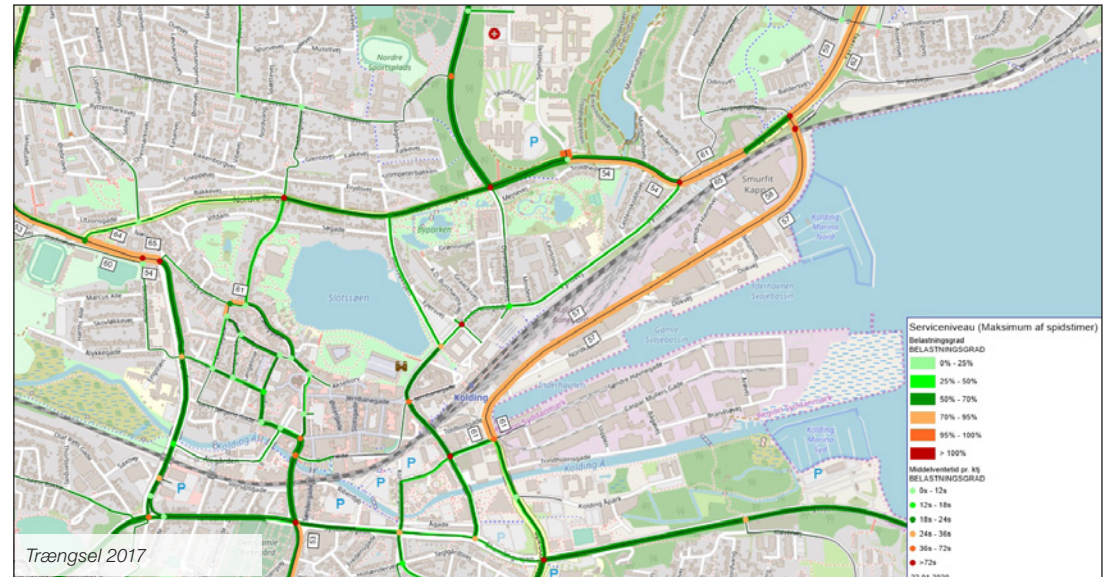
Bymidten er derfor allerede i dag trafikalt udfordret, både af lokal og gennemkørende trafik.

Trafikmængden på Jens Holms Vej lå i 2017 på ca. 16.000, mens den i 2030 er beregnet til ca. 27.000 dvs. en stigning på næsten 70%.



Kortene viser det såkaldte serviceniveau (trængselsforholdene) i de mest trafikerede timer morgen og eftermiddag. Det øverste kort viser situationen i 2017, og det nederste er den beregnede situation i 2030, uden ændringer af vejanlæggene.

Det ses, at der allerede i dag er en høj belastning af Jens Holms Vej og især krydset ved Fynsvej. Det ses endvidere, at trængselsproblemerne på både vejstrækninger og kryds vil være meget store i 2030, hvis ikke der sker en omlægning eller ændring af vejanlæggene.



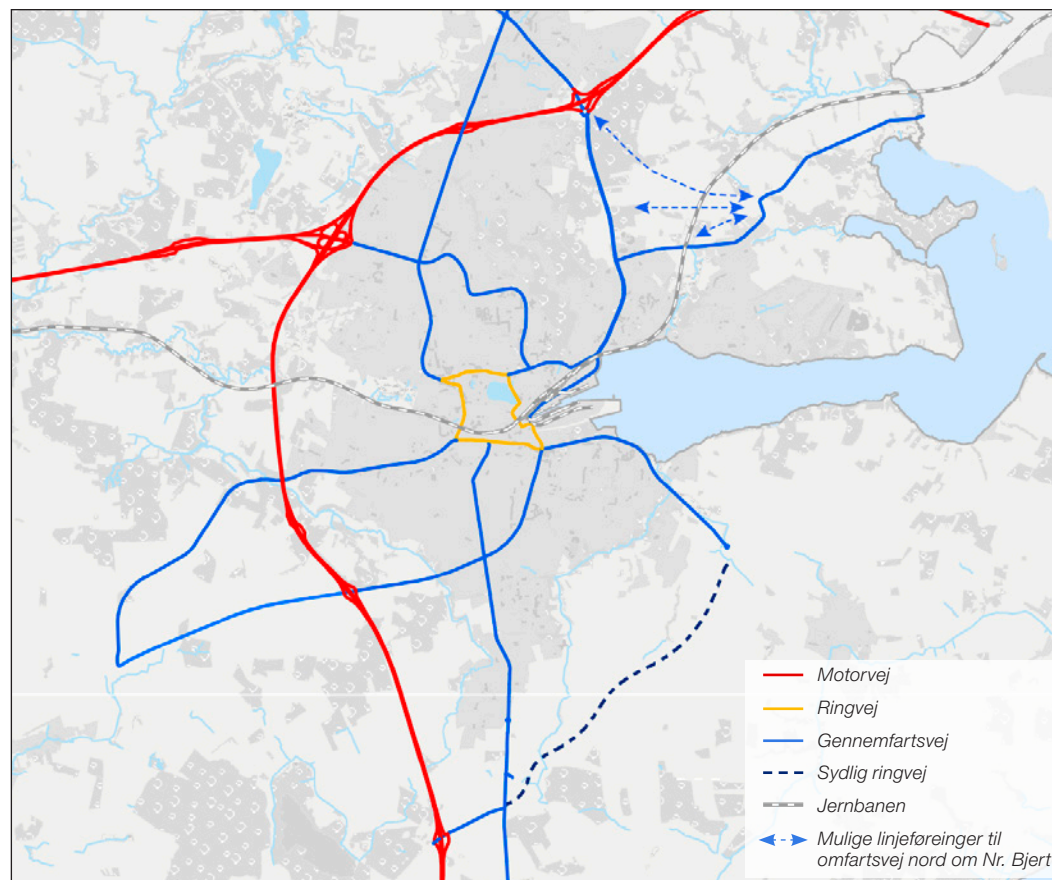


Løsningen på de trafikale udfordringer kan ikke alene løses lokalt i bymidten. Løsningerne skal ses i et større perspektiv, hvor der både ses på trafikken i oplandet og omkring bymidten.

Det vil derfor blive aktuelt at analysere nærmere på trafikstrømmene og rejsemål i hele Koldings byområde med henblik på at finde trafikale løsninger der sikrer, at bilisterne bliver på motorvejsnettet længst muligt, samt at der ikke foregår unødigt gennemkørende trafik i byen.

Den planlagte sydlige ringvej er et skridt i denne retning. Det samme gælder forundersøgelsen vedr. en mulig omfartsvej nord om Nr. Bjert.

I forbindelse med planlægningen af udviklingen af Koldings havneområder skal en forlægning/ændring af Østerbrogade/Jens Holms Vej undersøges.





# Forskellige miljøforhold

Med miljøforhold tænkes der her på hvordan virksomheder påvirker det omgivende miljø med støj, støv, lugt og andre emissioner.

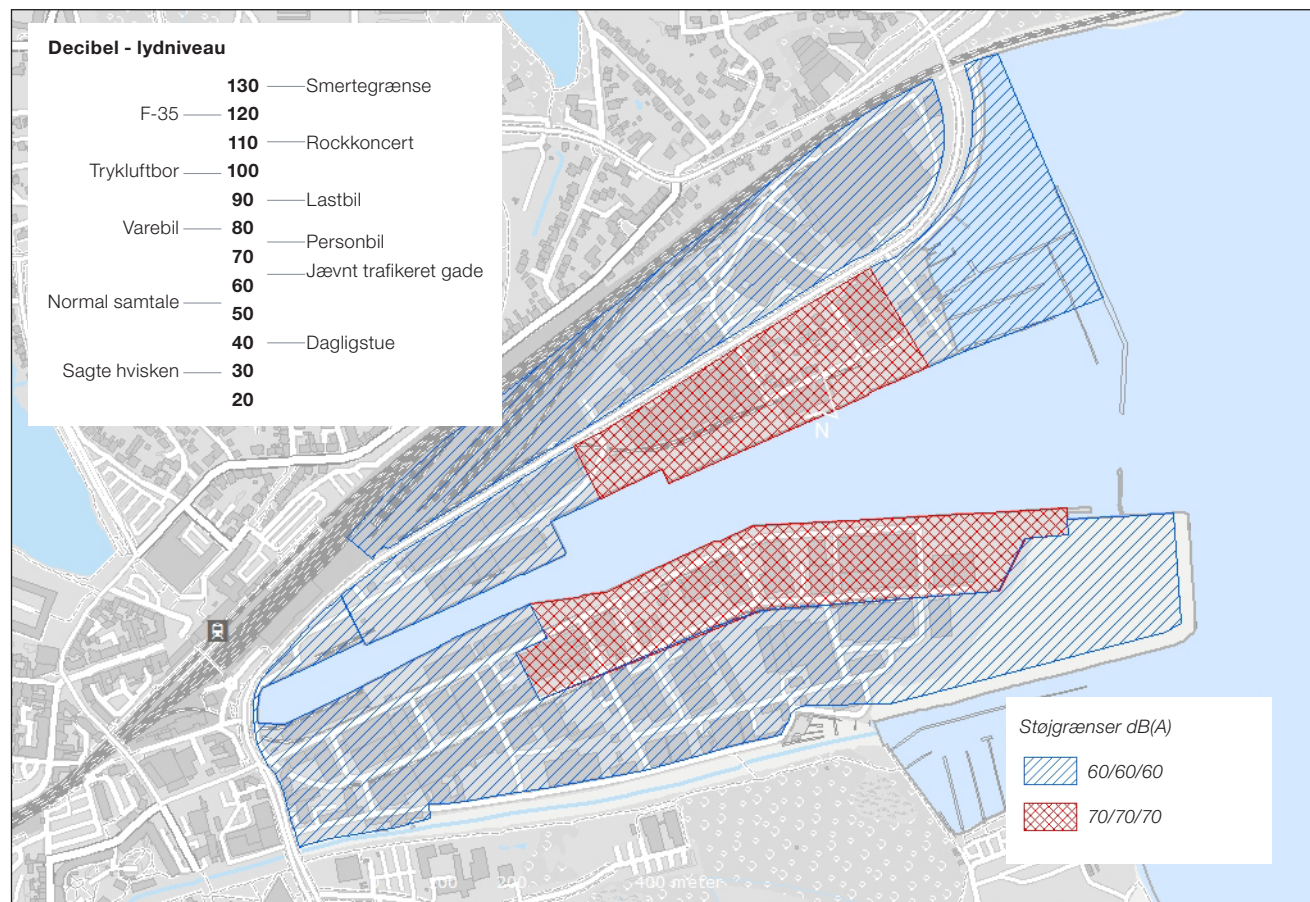
Hertil kommer støj fra kraner og skibe i havnen samt støj fra vejtrafik og jernbane.

Alle miljøpåvirkningerne er karakteriseret ved at række ud over den enkelte virksomheds grundareal. Normalt udgør dette ikke et problem, hvis naboerne også er erhvervsvirksomheder. Anderledes ser det ud hvis naboen fx er et boligområde.

Støj, støv, lugt og emissioner er en udfordring, når der på naboarealerne ønskes etableret midlertidige og/eller permanente miljøfølsomme anvendelser til fx bolig, kontor erhverv og kultur.

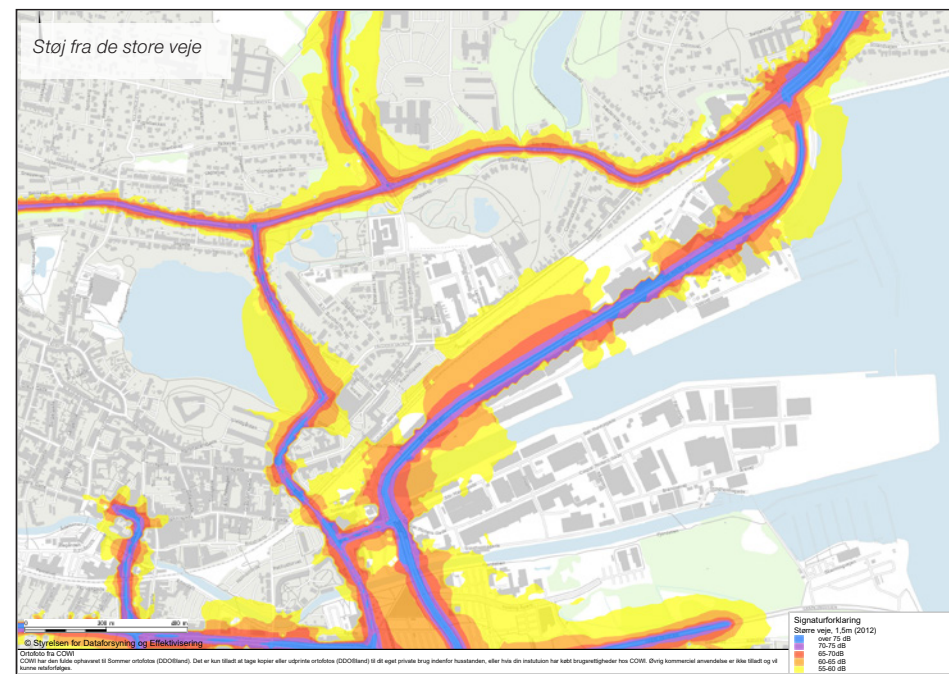
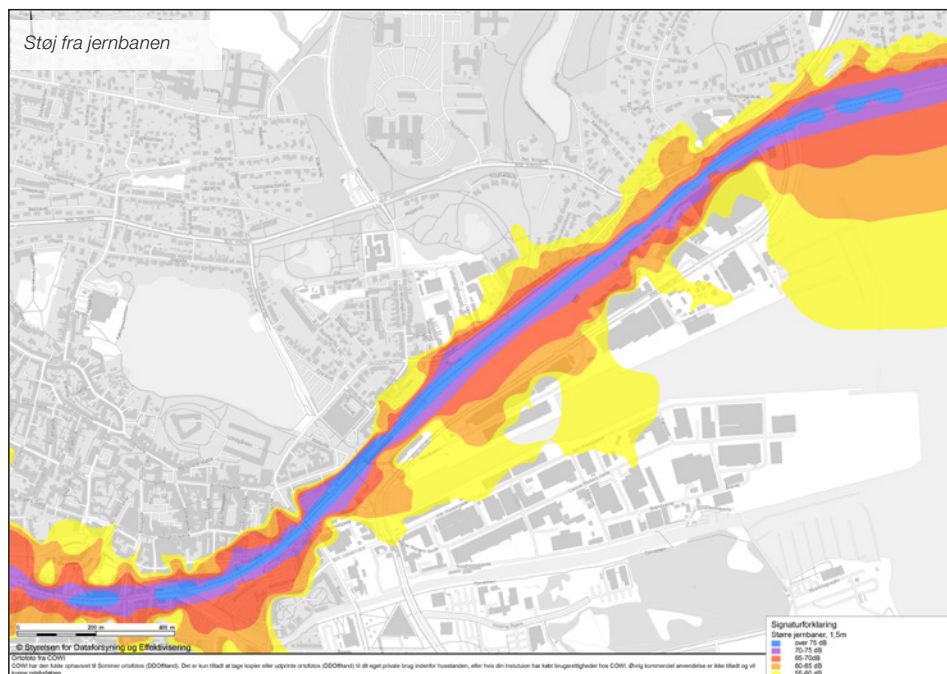
Det skal sikres, at både virksomheder og nye miljøfølsomme byaktiviteter får acceptable forhold, både i en omdannelsesperiode og i den endelige situation.

Udfordringerne skal håndteres i planlægningen.



Maksimalt vejledende støjgrænser i skel jf. lokalplan for Kolding Havn (dag/aften/nat).

Decibel(A)-skalaen måler lydintensiteten over hele spektret af forskellige hørbare frekvenser (logaritmisk skala) – bemærk 70 dB(A) er mere end en 3-dobling af støjen i forhold til 60 dB (A). Til sammenligning må der på opholdsarealer, altaner og facader ved byggeri til blandet bolig og erhverv maksimalt støje, svarende til 55 dB dag, 45 dB aften og 40 dB nat.



De to kort viser støj fra jernbanen og fra de store veje. Værdierne er fra 2012 (dagtimer, 1,5 m over terræn), men giver alligevel et tydeligt billede af, at der er væsentlige støjniveauer fra både jernbanen og vejtrafikken. Ved planlægning og ved etablering af støjfølsomme funktioner skal der derfor være stor opmærksomhed omkring disse forhold. Ud over almindelig støj fra jernbanen vil her også være tale om såkaldt strukturstøj/vibrationer, som skal iagttages.



# Jordforurening

Havneområderne er allerede kortlagt for potentiel jordforurening. Kortlægningen viser de grunde, hvor det forventes eller hvor man ved, at jorden er forurenet. I henhold til jordforureningsloven kortlægges på to niveauer:

## Vidensniveau 1 (V1)

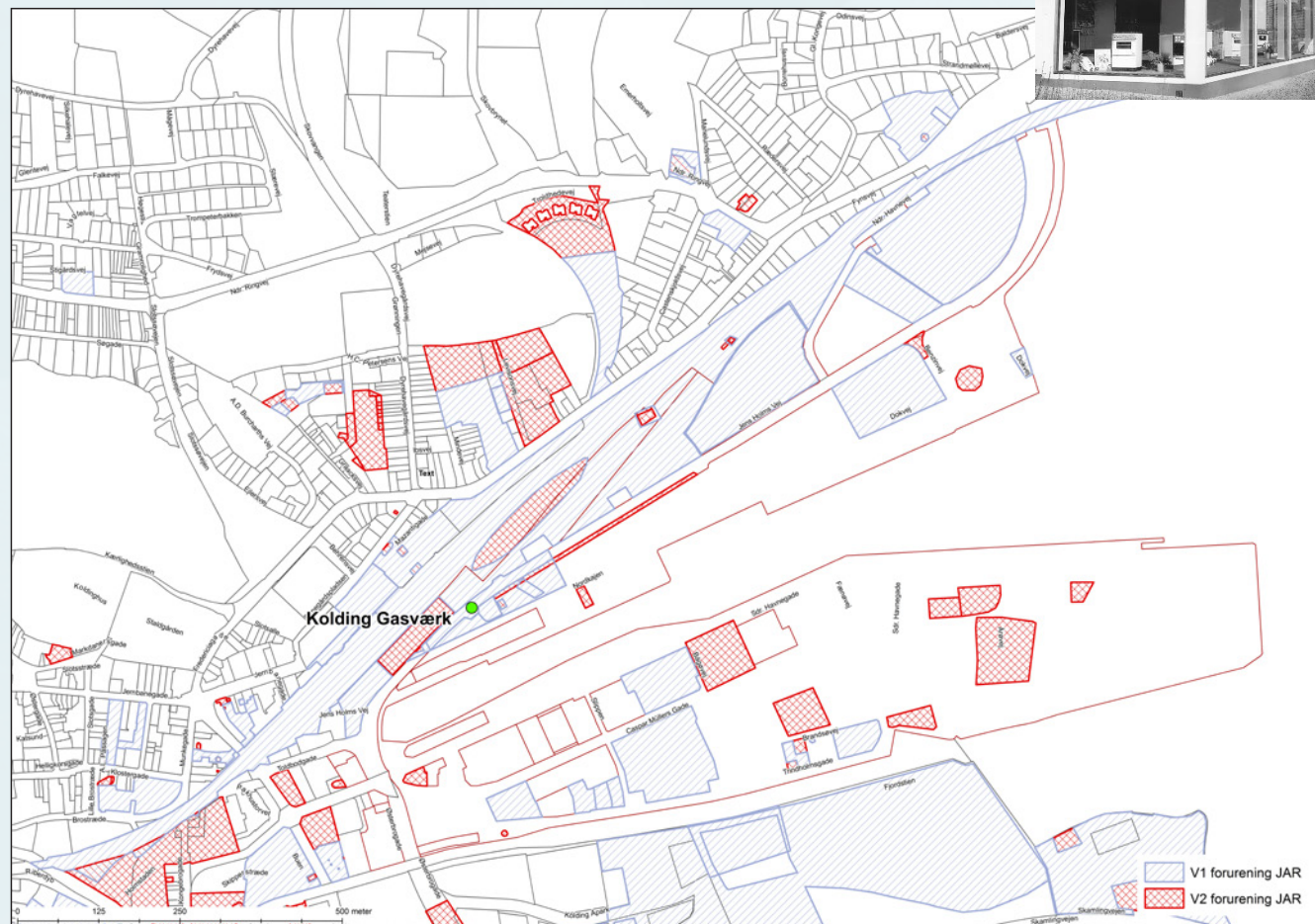
En ejendom kortlægges på vidensniveau 1, når der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør, at den kan være forurenet.

## Vidensniveau 2 (V2)

En ejendom kortlægges på vidensniveau 2, når der er oplysninger om eller konstateres, at der er en forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko.

Ud over de indledende V1 og V2 registreringer er der viden om, at der har ligget et gasværk på nordsiden af havnen, lige som det må forventes at opfyldte havnearealer generelt kan være forurenede i forskelligt omfang.

På arealer, hvor der skal ske byudvikling, skal den indledende kortlægning suppleres for at få et mere præcist billede af forureningsomfang. Den mest omfattende undersøgelsesform er ved egentlige prøveboringer i området.



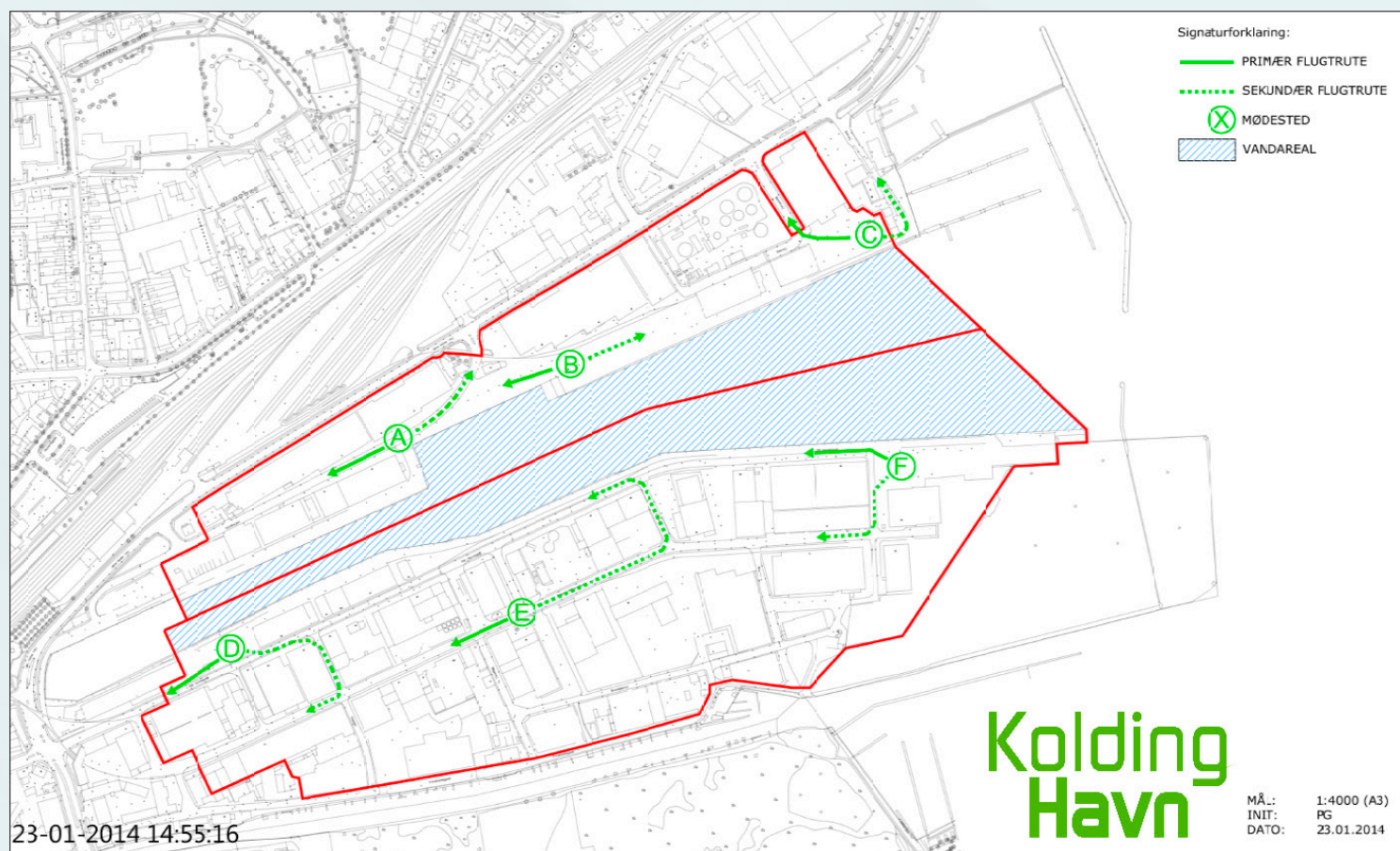
Det gamle gasværk



# Sikkerhedshensyn - ISPS

I lighed med alle danske havne er Kolding Havn omfattet af EU lovgivning om maritim sikring af Danske Havne (ISPS). Det indebærer, at havnevirksomheder og havneaktiviteter er afspærret

for offentligheden for at beskytte dem mod terrorhandlinger. Kortet viser den nuværende sikring.







# Planforhold

## Kommuneplanen

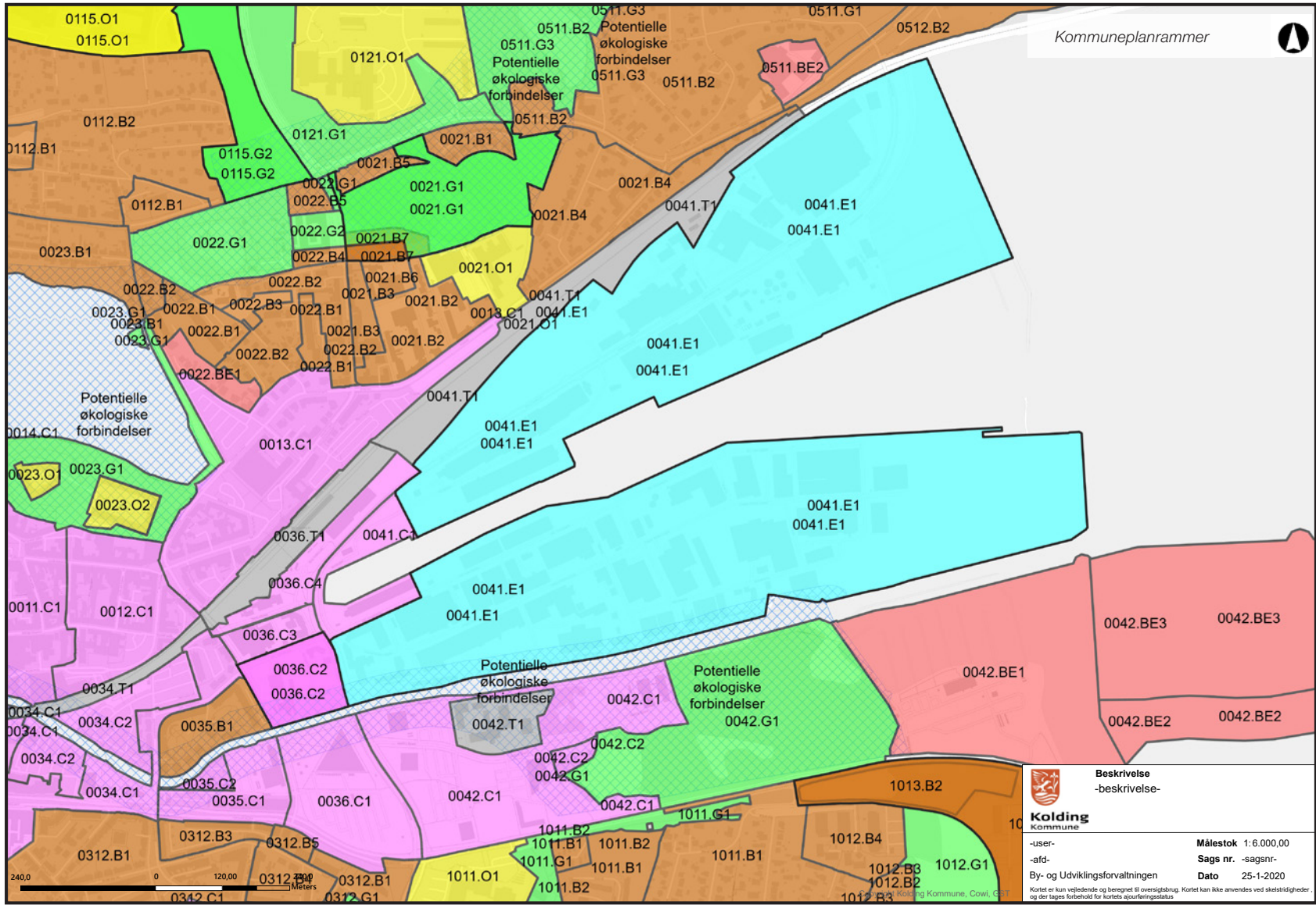
Havneområderne er omfattet af Kommuneplan 2017-2029 for Kolding Kommune.

Heri fastlægges de gældende rammer for planlægningen og anvendelsen af de forskellige rammeområder.

Kortet viser de gældende rammeområder, og skemaet viser de gældende bestemmelser.

Hvis kommuneplanens indhold ikke er i overensstemmelse med det, som byrådet ønsker for udviklingen i området, kan rammebestemmelserne ændres i henhold til den procedure, som er fastlagt i Planloven. Dette ændrer dog ikke på, at eksisterende lovlig virksomhed kan fortsætte.

Enkeltområde	0041-E1	0041-C1	0036-C4
Navn	HAVNEN	HAVNEN	BUEN - INDERHAVNEN
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Centerområde	Centerområde
Anvendelse specifikt	Havnerelaterede erhverv Miljøklasse 1-6	Bymidtecenter Detailhandel med særlig tilknytning til havnen (skibshandel, kiosk, bådeudstyr mv.) Miljøklasse 1-3	Bymidtecenter Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	50 75, jf. lokalplan 0041-11	50	110
Max. etager	-	-	3,5 etager-
Max. bygningshøjde	20 meter	9 meter	16 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bygningshøjde punktvis 40 meter på Sydhavnen langs inderhavnen. Bygningshøjde 75 meter grundet driftshensyn	-	Særlige detailhandelsrammer (se generelle rammer)



**Beskrivelse**  
-beskrivelse-

**Kolding**  
Kommune

-user-  
-afd-  
By- og Udviklingsforvaltningen

Målestok 1:6.000,00  
Sags nr. -sagsnr-  
Dato 25-1-2020

Kortet er kun vejledende og beregnet til oversigtsbrug. Kortet kan ikke anvendes ved skelstrøgsheder, og der tages forbehold for kortets ajourføringsstatus.



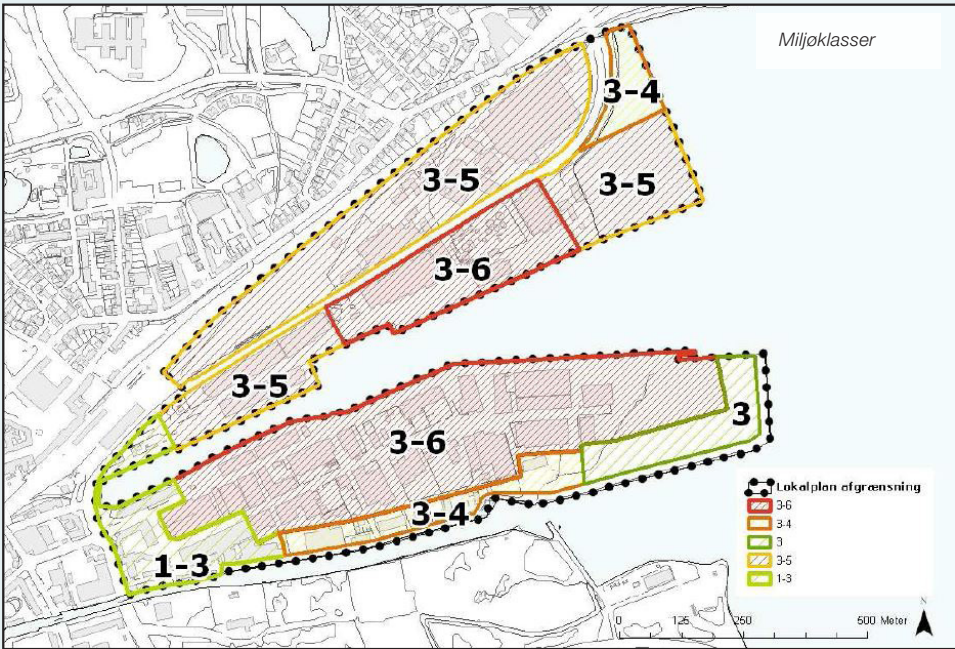
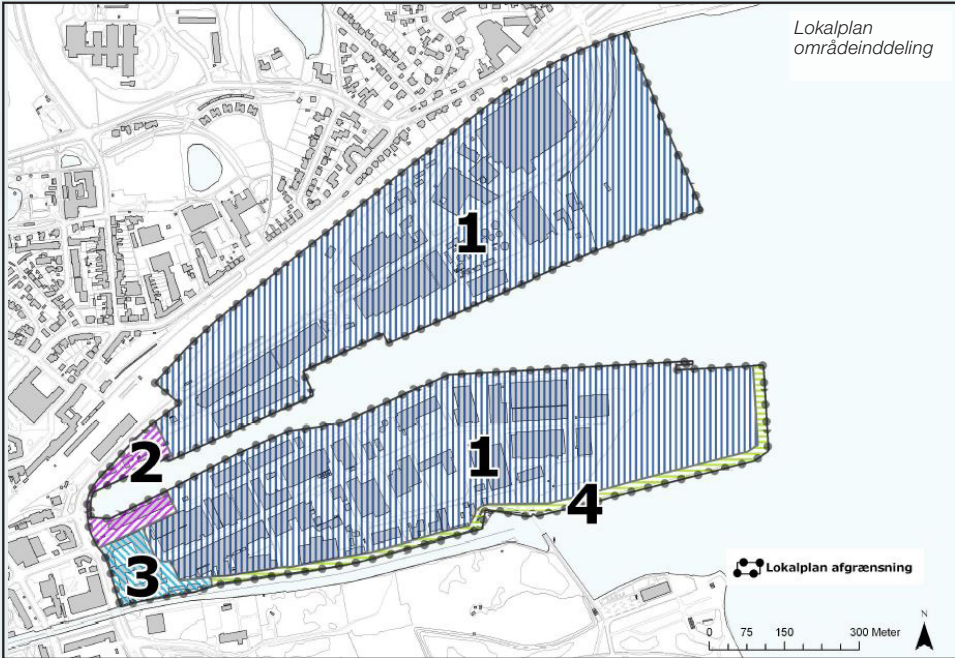
## Lokalplanen

Havneområderne er omfattet af lokalplan nr. 0049-11 fra 2009. Et mindre område ved havnekontoret og Godset er omfattet af lokalplan nr. 0036-11. Endeligt er der et lokalplanforslag på vej vedrørende Marina City, hvor lokalplanen også vil omfatte den sydlige og østlige kant af indspulingsområdet (grønt areal + støjafskærmning).

I lokalplanerne fastlægges de detaljerede bestemmelser for anvendelsen og udformningen af de forskellige delområder. Kortet øverst viser de gældende delområder i lokalplan nr. 0049-11, og skemaet viser de centrale bestemmelser heri. Kortet nederst viser de forskellige miljøklasser, som skal overholdes. I afsnittet om forskellige miljøforhold vises lokalplanens gældende støjgrænser.

Hvis en lokalplans indhold ikke er i overensstemmelse med det, som byrådet ønsker for udviklingen i området, kan lokalplanen erstattes af en eller flere nye lokalplaner, i henhold til den procedure, som er fastlagt i Planloven. Dette ændrer dog ikke på, at eksisterende lovlig virksomhed kan fortsætte.

Lokalplan 0049-11	Område 1	Område 2	Område 3	Område 4
Anvendelse	Havnerelaterede erhverv	Liberalt erhverv, offentlig og privat-service samt restauration. Herudover kan der etableres butikker, som har særlig tilknytning til havnen og til områdets forsyning	Liberalt erhverv samt privat- og offentlig service	Grønne områder
Miljøklasse	Miljøklassifikation i henhold til kortet hermed			-
Støjgrænse	Støjgrænser i henhold til kortet hermed			-
Max. bebyggelsesprocent området under ét	50	50	75	-
Max. etager	-	-	-	-
Max. bygningshøjde	9, 15, 30 eller 40 meter	9 meter	15 eller 18 meter	-
Supplerende bestemmelser	Område til støjafskærmning langs åen			Skal friholdes for byggeri





## Risikovirksomheder

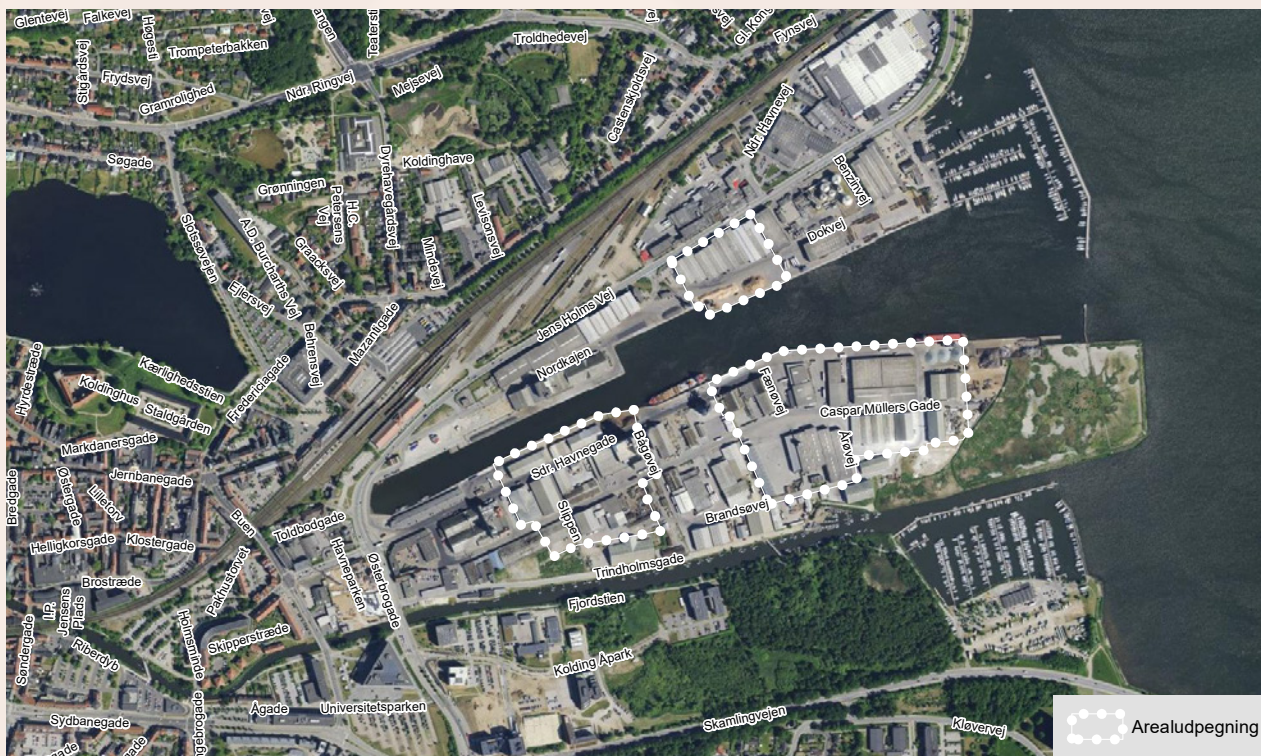
Inden for havneområdet findes to såkaldte risikovirksomheder. Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 19 herfor, for at nuværende håndtering og opbevaring af særlige gødningstyper i bygninger på Kolding Havn kan fortsætte som hidtil. Nogle af de gødningstyper, som håndteres i dag, er omfattet af en ændring af risikobekendtgørelsen fra 2016. Det betyder, at de virksomheder, som håndterer denne gødningstype, skal betragtes som risikovirksomheder – også selv om der ikke ændres på deres drift. Aktuelt er der tale om virksomhederne Svane Shipping og Danish Agro, der håndterer og opbevarer fast gødning i bygninger på Kolding Havn.

I forbindelse med tilladelse til oplagring og håndtering af gødning skal der ske en vurdering af, om risikoforholdene er acceptable. Dette sker på baggrund af en sikkerhedsrapport med fastlæggelse af konkret beregnede sikkerhedszoner og planlægningszoner omkring risikovirksomheden. En sådan rapport vil blive udarbejdet i forbindelse med

sagsbehandlingen af en risikoanmeldelse. I den forbindelse træffes der afgørelse om, hvorvidt risikoforholdene er acceptable.

Der er lavet en overordnet vurdering/beregning af risikoen i forhold til opbevaring af gødning inden for de i kommuneplantillægget udlagte arealer. Den viser, at der hverken er en væsentlig individuel risiko eller en samfundsmæssig risiko uden for havnens område.

Hvis det viser sig, at kommuneplanens indhold ikke er i overensstemmelse med det, som byrådet ønsker for udviklingen i området, kan rammebestemmelserne og retningslinjen for risikovirksomhed med tilhørende arealudpegning ændres i henhold til den procedure, som er fastlagt i Planloven. Dette ændrer dog ikke på, at eksisterende lovlig virksomhed kan fortsætte. Der med kan risikovirksomhederne fortsætte deres aktiviteter.



## Hensyn til nationale interesser samt miljøgodkendelser

Det er et overordnet nationalt hensyn at sikre vækst og erhvervsudvikling, herunder at undgå skærpede miljøkrav og hermed sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og vækstbetingelser. Kommunerne skal derfor i deres planlægning tage hensyn til produktionsvirksomheder. Bolig- og Planstyrelsen skal fremsætte indsigelse mod en kommune- eller lokalplan, hvor der ikke er taget tilstrækkelig hensyn til drifts- og udviklingsmulighederne for virksomheder af national interesse. Hvilke virksomheder, der er af national interesse vurderes i de konkrete plansager.

Kommunen skal derfor sikre, at ny planlægning ikke medfører skærpede miljøkrav for havnen og dens virksomheder. Særligt for virksomheder af national interesse.

En række af erhvervshavnens virksomheder er omfattet af miljøgodkendelser, hvor der eksempelvis er stillet vilkår om begrænsning af støj, støv og lugtgener. For virksomheder uden miljøgodkendelser er det generelle retningslinjer og grænseværdier fastlagt i lokalplanlægningen, der er gældende.

Miljøgodkendelser ændres ikke de første 8 år, men kan herefter revurderes og ændres.



# Kompleksiteten

Partierne i byrådets hensigtserklæring om "mere by og grønnere havn" (s. 3) udtrykker et ønske om, at dele af havneområderne skal planlægges og etableres til anden anvendelse end havneerhverv. Det betyder, at der både i en lang omdannelses-/udviklingsperiode, men også i den efterfølgende endelige situation, vil være tale om at erhverv og andre miljøfølsomme byfunktioner vil ligge side om side.

Dette er meget komplekse situationer, hvor et stort antal hensyn skal afvejes. Illustrationen s. 33 viser en række af alle de aspekter og handlemuligheder, der vil indgå, hvis man et vilkårligt sted i havneområdet ønsker at udvikle et miljøfølsomt projekt, fx et boligprojekt inkl. dets udendørs opholdsarealer. Her kunne også være tale om fx kontorer, daginstitutioner eller rekreative arealer.

Ud over de illustrerede hensyn kan også nævnes funderingsforhold, dækning af parkeringsbehovet, den nødvendige infrastruktur og forsyning, afledte offentlige investeringer og adgang i forhold til sikkerhedsafspærringen m.v.

**Tæt på en eksisterende virksomhed**

Der må ikke etableres støj- og miljøfølsom anvendelse (fx boliger), hvis det betyder en indskrænkning af virksomhedens muligheder.

- Foranstaltninger i boligbyggeriet (fx mod støj og emissioner) så man ikke generes af virksomheden
- Forhandling om at flytte virksomheden

**Risiko for oversvømmelse**

Byggeri skal placeres og udformes således, at byggeriet og dets adgangsarealer ikke risikerer at blive oversvømmet ved ekstrem højvande.

- Fastlæg mindstehøjden for byggeriets og adgangsarealernes niveau
- Udform byggeriet og dets primære udearealer, så det er sikret mod oversvømmelse

**Arealet er stærkt forurenet**

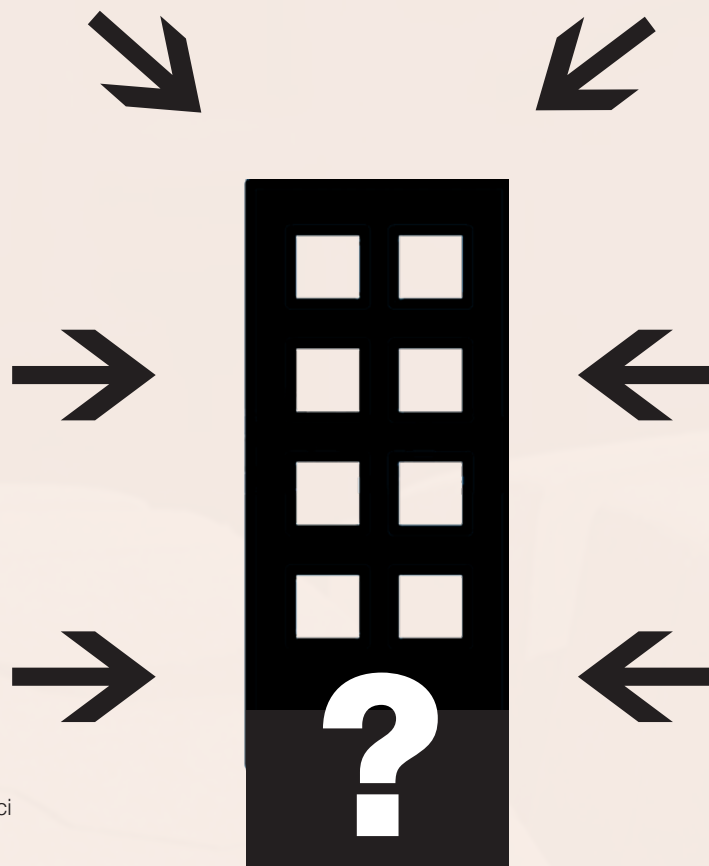
Ved byggeri på et forurenet areal skal det sikres, at forureningen ikke indebærer nogen sundhedsrisiko for byggeriets brugere.

- Vurder sundhedsrisikoen
- Forsøg at fjerne forureningen
- Indkapsle forureningen
- Udform byggeriet så forureningen ikke giver risici

**Tæt på støjende vej eller jernbane**

Nye boliger skal beskyttes mod støj og vibrationer. Miljøstyrelsens grænseværdier herfor skal overholdes.

- Placer og indret byggeriet, så grænseværdierne kan overholdes.

**Tæt på virksomhed med miljøgodkendelse**

Godkendelsen fastlægger de rammer, som virksomheden skal virke inden for, fx støj, støv, emissioner og tidspunkter. Ændres ikke de første 8 år men kan herefter ændres.

- Ændre godkendelsen efter 8 år, hvis sagligt begrundet
- Foranstaltninger i boligbyggeriet (fx mod støj og emissioner) så man ikke generes af virksomheden
- Forhandling om at flytte virksomheden

**I nærheden af risikovirksomhed**

Her må ikke etableres risikofølsomme anvendelser (fx boliger), hvis det indebærer en væsentlig individuel risiko eller samfundsrisiko.

- Vurder om risikoforholdene er acceptable
- Ændre godkendelsen efter 8 år, hvis sagligt begrundet
- Forhandling om at flytte virksomheden

**I nærheden af virksomhed af national interesse**

Planlægningen må ikke medføre skærpede miljøkrav for virksomheden.

- Afklar om virksomheden rent faktisk er af national interesse
- Sikre at boligprojektet ikke indebærer begrænsning af virksomhedens muligheder
- Forhandling om at flytte virksomheden

**I strid med gældende planlægning**

Et større byggeprojekt skal være i overensstemmelse med den gældende kommuneplan og den gældende lokalplan.

- Revidere kommuneplanen
- Udarbejde ny lokalplan for området



# Luftfotos af havneområderne

På de følgende sider findes en række luftfotos af havneområderne og de nærmeste omgivelser, optaget i 2019.

*Kilder: Ortofoto COWI. Skråfotos Kolding Kommune/Sten Frandsen.*

































**By- og Udviklingsforvaltningen**

Telefon 7979 1320

byogudvikling@kolding.dk

[www.kolding.dk/havneudvikling](http://www.kolding.dk/havneudvikling)