
Marina City - blandet byområde og lystbådehavn

Der er planlagt for at udvikle en ny samlet marina i tilknytning til den eksisterende lystbådehavn på den sydlige side af fjorden. Det vil ske som en del af den nye bydel, Marina City, der også kommer til at indeholde nye attraktive boliger i kombination med serviceerhverv og liberale erhverv, som understøtter områdets attraktivitet for vandsportsudøvere og turister.

I det følgende er indarbejdet kommuneplanens redegørelse, der fulgte kommuneplantillæg 8 til Kommuneplan 2017-2029, "Marina City - blandet byområde og lystbådehavn", og som med Kolding Byråds vedtagelse med virkning fra den 12. februar 2021 hermed er optaget i kommuneplanen. Herefter omtales den optagede planlægning som "kommuneplantillæg 8".

Helhedsplan for Marina City

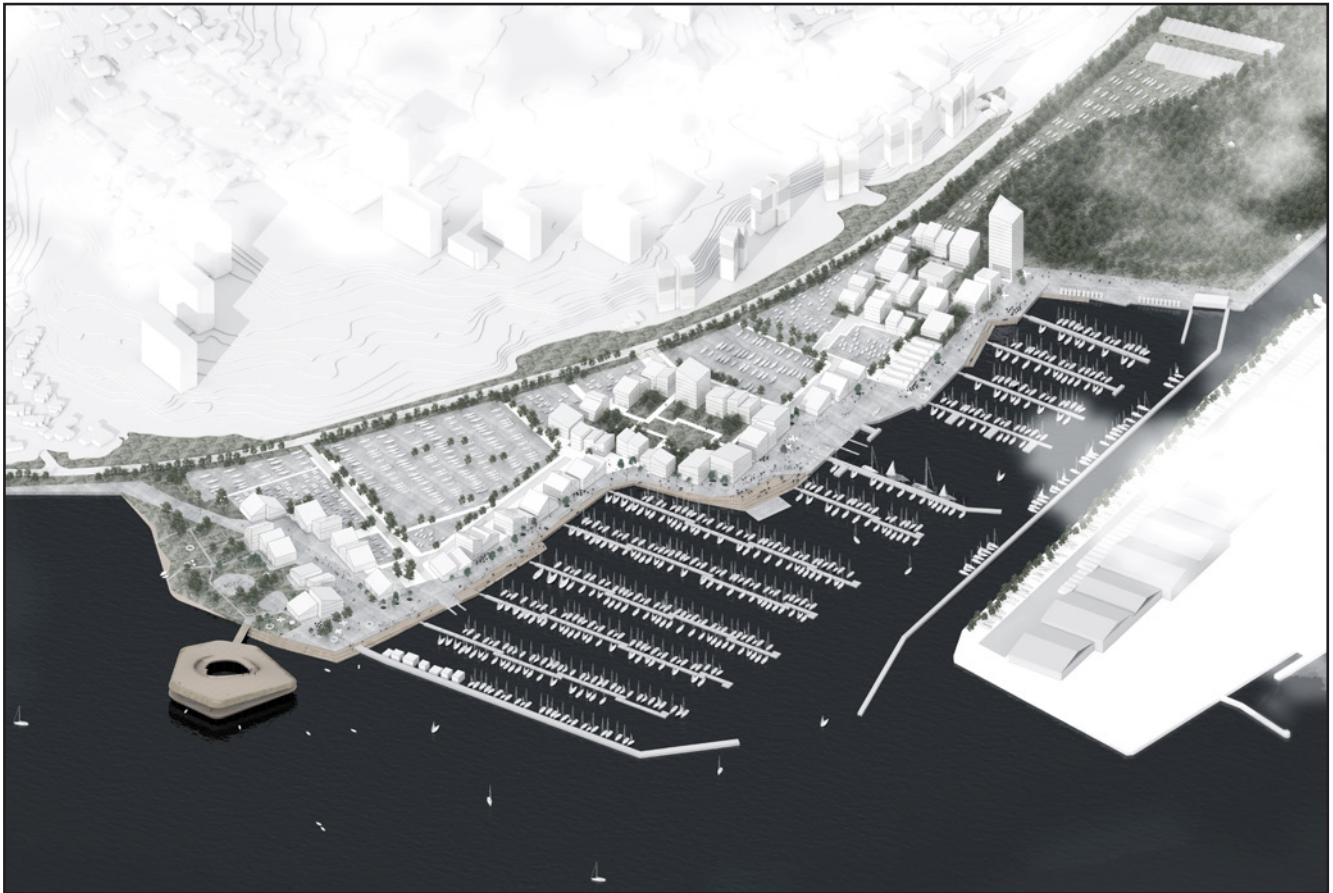
Som forarbejde til realisering af projektet Marina City blev der gennemført forskellige forundersøgelser. Den nye viden og nærmere analyse af relevante forhold i området har ført til forslag til omdisponering af området. I foråret 2017 blev der udarbejdet Helhedsplan for Marina City. I forlængelse af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

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

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

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

I det grønne areal i den vestlige del af området og ud mod Skamlingvejen etableres et areal, som kan anvendes til bådoplag om vinteren, bådhus og evt. inddrages til parkering mm. ved sommerarrangementer ved marinaen. Ligeledes er der udlagt arealer



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



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



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

til parkering/bådoplag på arealerne ud mod Skamlingvejen. Det skaber samtidig afstand mellem vejen og boligerne.

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

Projektforslag for Marina City

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

Projektforslaget ligger til grund for den nye afgrænsning af kommuneplanrammer og bestemmelserne, som tilvejebringes med kommuneplantillæg 8.

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



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

Rammeområder - Marina City

Kommuneplantillæg 8 omfatter arealer beliggende i Område 00 - Bymidten. Kommuneplantillægget ændrer rammeafgrænsninger og bestemmelser for rammeområderne 0042-BE1 og 0042-BE2. Samtidig udgår rammeområdet 0042-BE3 og der dannes nye rammeområder 0042-E1 og 0042-G3. En del af rammeområdet 0042-G1 udskilles til et nyt rammeområde 0042-G2.

De konkrete rammeændringer fremgår af tabeller og kort bagerst i selve kommuneplantillæg 8.

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

- området 0042-BE1, hvor der tillades etablering af boliger, består primært af allerede i dag landfaste arealer langs Skamlingvejen og forudsætter mindre opfyld på søterritorium, boliger tillades kun etableret på eksisterende landarealer,
- området 0042-BE2 rummer vandarealer, havnepladser og havnepromenaden i den kommende lystbådehavn,
- området 0042-E1, som omfatter lystbådehavn med tilhørende funktioner, udlægges på nuværende søterritorium og forudsætter opfyld langs Skamlingvejen,

-
- afgrænsning af området 0042-G2, som udlægges til bådoplag mv., følger et eksisterende vandløb,
 - området 0042-G3 udlægges til grønt område og forudsætter opfyld på søterritorium.

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

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

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

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

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

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

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

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

Idet området omfattet af kommuneplantillæg 8 ligger umiddelbart ved kysten, tilføjes i de relevante rammeområder, at der ved lokalplanlægning skal stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

Hele området omfattet af kommuneplantillægget udlægges til fremtidig byzone.

Detailhandel - Marina City

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

I forbindelse med etablering af en stor og moderne lystbådehavn er der behov for butiksarealer til servicering af lystbådehavnens brugere. Med kommuneplantillæg 8 åbnes derfor op for etablering af lystbådehavnsrelaterede butikker. Som relevante butikker betragtes butikker med proviant, fisk, bådudstyr, sejlerudstyr, kajakudstyr, surferudstyr og lignende, som er tilpasset kundekredsen og det vareudbud, der er naturligt forekommende i en lystbådehavn.

I kommuneplantillæggets supplerende rammebestemmelser for rammeområder 0042-BE1 og 0042-E1 fastlægges, at der i disse områder samlet set kan etableres detailhandel med dagligvarer i form af én fiskebutik og én kiosk til forsyning af lystbådehavnens besøgende og lignende. Det samlede areal til butikker inden for området 0042-BE1 må ikke overstige 1.000 m², herunder op til 150 m² kan anvendes til én fiskebutik og 300 m² kan anvendes til én kiosk. Det samlede

areal til butikker inden for området 0042-E1 må ikke overstige 3.000 m², herunder op til 150 m² kan anvendes til én fiskebutik og 300 m² kan anvendes til én kiosk. I rammeområdet 0042-BE2 muliggøres ligeledes etablering af detailhandel med dagligvarer i form af kiosker til forsyning af lystbådehavnens besøgende. Det samlede areal til kiosker i rammeområdet må ikke overstige 150 m².

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

Begrundelser for kystnær lokalisering

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

Funktionel begrundelse for planlægningen:

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



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

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

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

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

Planlægningsmæssig begrundelse for planlægning for boliger og maritime erhverv:

- Kolding by oplever befolkningsvækst og har behov for bymidtenære byudviklingsarealer til boliger (med nærhed til banegården, uddannelsesinstitutioner, stor intensitet af arbejdspladser, detailhandel og servicefunktioner) – det valgte areal ligger i kort afstand fra bymidten, med god sti- og vejforbindelse.
- Kolding by er beliggende ved fjorden, hvilket i sig selv betyder, at nye udbygningsområder vil være beliggende inden for en 3 km kystnærhedszone, og såfremt der er tale om byggeri nær bymidten og banegården, er der ikke andre muligheder end at bygge i kystnærhedszonen.
- Det valgte areal ligger i nærheden af eksisterende bebyggelse i stor skala (højhuse på sydsiden af Skamlingvejen, højhus Kolding Sky, havnebebyggelser) – derfor vil den nye markante bebyggelse kunne indgå i det bestående miljø og fjordlandskabet på en harmonisk måde.
- Arealet grænser op mod et større grønt rekreativt område mod vest og der planlægges for en ny park og en stor rekreativ havnepromenade – derfor kan der planlægges for forholdsvis stor boligtaethed uden at de fremtidige beboere kommer til at mangle adgang til grønne områder.
- En kombination af lystbådehavnen med marinerelaterede kontor- og serviceerhverv, restauranter og boliger skaber liv og dermed tryghed i bydelen samt muliggør dobbelt udnyttelse af parkeringsarealer og forsyningsinfrastruktur i løbet af døgnet.
- Lokalisering af maritime erhverv i tilknytning til lystbådehavnen øger potentiale for økonomisk vækst. Marina Citys vækstpotentiale skal

ikke alene ses i relation til selve anlægget eller aktiviteten, men også i forhold til afledte effekter, som skabelse af arbejdspladser i forhold til servicering af anlæg og øvrige hjælpefunktioner samt tilstødende erhvervsliv. Kolding og Trekantområdet er det nationale tyngdepunkt for det maritime erhvervsliv inden for fritidssejlad. Her er der en stor koncentration af værfter, bådservice, producenter af sejl og udstyr til både, salg af både, grossist og detailhandel inden for branchen, tilbagevendende bådudstillinger på land og på vand. Marina City vil facilitere denne erhvervsklynge ved at give mulighed for at nogle af virksomhederne kan etablere sig eller være repræsenteret ved lystbådehavnen, dvs. tæt på deres kunder.

Inddragelse af arealer på søterritoriet

Bortset fra trafikhavne og andre overordnede infrastrukturanlæg kan der kun i ganske særlige tilfælde planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet. På baggrund af tillæg 8's begrundelser og oplysninger vurderes, at Marina City er et ganske særligt tilfælde, hvor der kan planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet.

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

Turistpolitiske overvejelser

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

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

Kommuneplantillæg 8 muliggør udvidelse af en eksisterende lystbådehavn og i begrænset omfang også etablering af tilhørende vandrehjem, hotellejligheder, fritids- og turismefaciliteter samt opstilling af autocampere. De nævnte overnatningsmuligheder vil have beskedent omfang i forhold til lystbådehavnens størrelse og skal alene understøtte lystbådehavnens primære funktion. Turister og besøgende ude fra, som f.eks. foreninger med tilknytning til havet, institutioner fra

andre byer og kunder i forhold til bådudlejning har brug for et mindre overnatningssted inden og/eller efter sejlture og stævner. Det er ikke intentionen at åbne op for etablering af feriecentre, campingpladser, forlystelsesparker eller lignende.

Politiske intentioner

Planlægningen for Marina City er baseret på et politisk ønske om sammenlægning af lystbådehavne i Kolding. På baggrund af dette ønske blev der allerede i Kommuneplan 2010 udlagt arealer til formålet. Fra starten har det været intentionen, at der udvikles en ny stor marina som en del af en ny bydel, der kommer til at indeholde nye attraktive boliger i kombination med serviceerhverv og liberale erhverv.

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

Placering

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

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

Nærliggende lystbådehavne

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

Situationen ser i øvrigt således ud i området:

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

Generelt er der således godt et par tusinde pladser i nærområdet, hvoraf ca. halvdelen vil være i Marina City. Ud over de her nævnte

havne, findes her tillige et antal småhavne (bl.a. Hejlsminde) og broer med skønsmæssigt ca. 250 bådpladser i alt.

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

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

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

Kolding turismepolitik

Koldings turismepolitik fremgår af den fælles kommuneplan for Trekantområdet (syv kommuner, hvor Kolding er centralt beliggende). Udviklingen af Marina City er en direkte eksekvering af den fastlagte turismepolitik. Her er de overordnede mål bl.a.:

- Turismen skal sikres gode udviklingsmuligheder, så den kan bidrage til at styrke Trekantområdet som helhed og lokalt.
- Mulighederne for overnatning og ophold på Trekantområdets feriehoteller, feriecentre, campingpladser og vandrehjem skal være tids- og behovssvarende.
- Trekantområdet skal fastholde sin position som førende indenfor dansk erhvervsturisme og udvikle området som et internationalt mødested.
- Trekantområdet skal gøres til det mest besøgte turistområde i Danmark uden for Hovedstadsområdet.

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

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

Der har været tæt sammenhæng mellem kommunens involvering i Destination Lillebælt og udvikling af Naturpark Lillebælt. Kolding Kommune har med udgangen af 2019 udtrådt af destinationssamarbejdet på grund af nystartet destinationsarbejde i

Trekantområdet. Det særlige samarbejde mellem de tre kommuner fortsætter vel at mærke omkring selve den marine naturpark.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjerne for ferie- og kursuscentre samt overnatningssteder lyder således:

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

I den tilhørende redegørelse uddybes dette således:

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

til områdernes natur-, landskabs- og miljøinteresser samt til almene rekreative interesser.

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

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

Konklusion

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

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

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

Offentlighedens adgang til kysten

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

I kommuneplantillæg 8 udlægges et friluftsområde, en "marinapark", i den østlige del af området, mens der i hele området sikres en offentlig tilgængelig havnepromenade langs vandkanten med muligheder for ophold. For især cyklende og gående vil havnepromenaden udgøre en ny mulig hovedforbindelse mellem Stenderuphalvøen og Kolding By, med direkte forbindelse til stiforløbet langs Kolding Å.

Endeligt understøtter anvendelsesbestemmelser almindelige rekreative interesser.

Forhold til risikovirksomhed

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

Det meste af området omfattet af kommuneplantillæg 8 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 miljøvurderingsrapport til kommuneplantillæg 8 redegøres nærmere for påvirkningen i form af risiko i Marina City som følge af risikoaktiviteter i nærområdet. Påvirkningen vurderes samlet set ikke væsentlig, da etableringen af Marina City ikke medfører, at der etableres følsomme aktiviteter inden for sikkerhedszonen omkring risikoaktiviteterne.

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.