



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Forslag

Lokalplan 1343-71

**Ved Hejlsminde Lystbådehavn - et område til
havneformål**

Offentlig høring 27. november 2023 - 22. januar 2024

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens baggrund	4

Bestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning

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

Redegørelse

Eksisterende forhold	13
Lokalplanens indhold	15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	21
Tilladelser fra andre myndigheder	25
Arkæologisk vurdering	25
Ekspropriation	26

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	29
Kortbilag 2: Delområder	30
Kortbilag 3: Byggefelter	31
Kortbilag 4: Lokalplankort	32

Bilag

Bilag A - Farver	35
------------------	----



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.



Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Hejlsminde ved Hejlsminde Lystbådehavn. Lokalplanen omfatter et område i en del af matr.nr. 85a, Hejls by, Hejls, ejendommen Havnevej 2. Arealet er ca. 675 m².

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at åbne op for muligheden for at øge anvendelsen af arealerne ved Hejlsminde Lystbådehavn. I den forbindelse skal lokalplanen regulere arealet for den mindre bebyggelse og anlægs anvendelse samt sikre bygningernes omfang, udformning og ydre fremtræden med diskret materiale- og farvevalg.

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra de lokale foreninger Hejlsminde Bro- og Bådelaug og Hejlsminde Strandpark om at udvide faciliteterne på lystbådehavnen med mindre bygninger til klubhus, faciliteter, grejopbevaring, isbods-salg og turistrelaterede aktiviteter.

Hejlsminde Bro- og Bådelaug lejer sig ind på et område af ca. 1.100 m² på matr.nr. 85a, Hejls By, Hejls. De har en lejekontrakt, som løber frem til den 31. december 2035.

I forbindelse med et ønske tilbage i 2016 om at øge anvendelsen af arealerne ved Hejlsminde Lystbådehavn, tillod Kolding Kommune, at lejerne fik en midlertidig mulighed for opførelse af ekstra servicefaciliteter i form af klubhus, skure til grejopbevaring og bådehus. Det kom i stand ved fastsættelsen af rammer for en tidsbegrænset tilladelse til øget bebyggelse og benyttelse ved Hejlsminde Lystbådehavn.

Nu ønsker Hejlsminde Bro- og Bådelaug og foreningen Hejlsminde Strandpark at gøre den mindre bebyggelse på lystbådehavnen permanent.

Kolding Kommune vil med lokalplanen imødekomme dette ønske.

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 lovgøre de mindre bygninger ved havneområdet;
- at muliggøre en udbygning med servicefaciliteter på lystbådehavnen;
- at åbne mulighed for udvidelse af den eksisterende bebyggelse;
- at sikre bygningshøjder samt et diskret materiale- og farvevalg;
- at sikre bebyggelsens indpasning i omgivelserne og det bevaringsværdige kystlandskab;
- at fastholde lokalplanområdet i byzone.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

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

Del af matr.nr.: 85a, Hejls By, Hejls.

samt alle parceller, der efter den 01.10.23 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2, som vist på kortbilag 2.

§ 2.3

Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til havneformål med tilknyttede bygninger og anlæg.

Bygningerne må ikke benyttes til natophold.

§ 3.2

I lokalplanområdet må der kun etableres servicefaciliteter til havnens brugere og lystsejlere, f.eks. skure til grejopbevaring, bådhus, klubhus, turisme og lignende, samt etableres et område til opstilling af legeredskaber.

§ 3.3

Byggeri må kun opføres i byggefelter i delområde 1, som vist på kortbilag 2, og må kun ske som mindre bygninger i form af skure, bådehuse, toiletbygning eller klubhusfaciliteter for havnens brugere og lystsejlere.

§ 3.4

Delområde 1 må desuden anvendes til udendørs opholdsarealer og klubaktiviteter for havnens brugere og lystsejlere.

Der kan på disse opholdsarealer opstilles bænke, borde eller lignende som understøtter anvendelse til ophold. Oplag af joller kan ske midlertidigt mod nord og vest.

§ 3.5

Delområde 2 må kun anvendes til udendørs opholdsarealer.

Der kan på disse arealer opstilles gynger, legeredskaber, udendørs elementer, bænke eller lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold.

§ 3.6

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

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser om udstykning.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Adgang til byggeri i byggefelt A skal ske fra gårdrummet som markeret på kortbilag 4. Adgang til byggeri i byggefelt B1 og B2 skal ske fra gårdrummet som markeret på kortbilag 4. Adgang til byggeri i byggefelt C skal ske fra sydvest som markeret på kortbilag 4.

§ 5.2

Området betjenes fra eksisterende parkeringsplads ved Havnevej, som grænser til lokalplanområdet i nordvest.

§ 5.3

Belysning af udendørs opholdsareal i delområde 1 skal ske med ensartet armaturer på bygningers ydervægge. Armaturerne skal være med nedad rettet asymmetrisk lysudsendelse og med en lyspunktshøjde på maks. 2,5 meter. Armaturerne skal være energieffektive og med minimum af lysforurening (dvs. minimum af lys uden for det udendørs opholdsareal, som ønskes belyst). Anden udendørs belysning tillades ikke.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.2

Der skal sikres den fornødne plads til opbevaring og håndtering af erhvervsaffald. Areal til opbevaring og håndtering af erhvervsaffald fremgår af kortbilag 4.

Udstykning

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

§ 6.3

Der kan etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) som f.eks. permeable belægnin-
ger, regnbede, vandrender og lignende i lokalplanområdet. Faskiner tillades ikke.

§ 6.4

Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6, må have en højde på maks. 2 meter over ter-
ræn og højst fylde 5 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med lokalplanens
bestemmelser således, at de i udtrykket underordner sig den øvrige bebyggelse.

§ 6.5

Der må i lokalplanområdet ikke opsættes sender- og modtagerantennener, herunder paraboler,
på bygninger, så de fremstår synlige på terræn.

§ 6.6

Anlæg til udnyttelse af solenergi tillades kun, når de overholder vilkårene i § 8.6, 8.7 og 8.10.

§ 6.7

Der må ikke opsættes mobilantennemaster og vindturbiner/husstandsvindmøller - herunder
minimøller - inden for lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter.

§ 7.2

Der må højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 160 m², fordelt inden for byg-
gefelterne, som følgende:

- Byggefelt A: maksimalt 50 m².
- Byggefelt B1 og B2: maksimalt 30 m² pr. felt.
- Byggefelt C: maksimalt 50 m².

Bebyggelse må ikke opføres uden for byggefelterne.

§ 7.3

De udendørs opholdsarealer i delområde 1, markeret på kortbilag 2 må ikke bebygges.

Der kan opstilles borde, bænke eller lignende, som flytbare krukker med beplantning/flytbare
plantekasser.

§ 7.4

Delområde 2, markeret på kortbilag 2 må ikke bebygges.

Der kan opstilles gynger, legeredskaber, udendørs elementer, bænke eller lignende.
Der tillades maks. 2 såkaldte berlinergynger. Se illustration 1.

Gynger, legeredskaber og udendørs elementer eller lignende må have en højde på maks. 5
meter. De må kun udføres i træ og/eller stål, og skal fremstå i træets og metallets naturlige far-
ve. Træet i naturlig farve, er ubehandlet eller behandlet med neutralfarvet lak eller olie.

§ 7.5

Bebyggelse må højst opføres i 1 etage.

§ 7.6

Bebyggelsen må have en højde på maks. 5 meter.

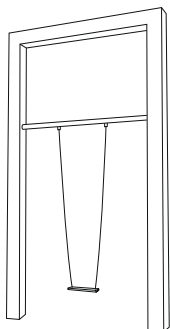


Illustration 1
Berlinergynger jf. § 7.4

§ 7.7

De maksimale bygningshøjder gælder uanset afstand til eksisterende og fremtidige skel til nabo, vej og sti.

§ 7.8

Bebyggelse skal opføres, således at den ene gavlfacade er placeret parallelt med de på kortbilag 4 angivne facadebyggelinjer.

§ 7.9

For at sikre bygninger mod oversvømmelse, skal bygninger etableres med en minimums sokkelhøjde på 0,25 meter over terrænen.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Facader

§ 8.1

Bygninger inden for lokalplanens område skal fremstå med ydervægge beklædt med træ.

Bygningers ydervægge må kun fremstå i sort eller inden for farveskalaen jf. bilag A, samt træets naturlige farve.

Træet i naturlig farve er ubehandlet eller behandlet med neutralfarvet lak eller olie.

Mindre bygningsdele som f.eks. vinduesfelter og indgangspartier må udføres i træ, stål og/eller aluminium. De må fremstå i sort, hvid og/eller samme farve som bygningers ydervægge jf. bilag A. Desuden må de fremstå i træets eller metallets naturlige farve, der er ubehandlet eller behandlet med neutralfarvet lak eller olie.

§ 8.2

Bygningers ydervægge kan fremstå varieret i farve fra bygning til bygning inden for farveskalaen anført i bilag A.

§ 8.3

Bebyggelse må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget.

Take

§ 8.4

Take inden for byggefeltene skal udføres på følgende måde:

Byggefelt A: Bygningen skal opføres med ensidig taghældning på mellem 5 og 20 grader.

Byggefelt B1, B2 og C: Bygninger inden for hvert byggefelt skal opføres med et ligesidet sadeltag med hældning på mellem 25 og 45 grader. Tagene skal udføres efter det principielle snit, som vist i illustration 2, så bygningen fremtræder som to sammenbyggede parallelle bygninger.

§ 8.5

Take skal fremstå med tagpap med grå eller sort farve eller med træbeklædning udført i lameller eller planker. Træet kan fremstå i træets naturlige farve, der er ubehandlet eller behandlet med neutralfarvet lak eller olie.

§ 8.6

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

§ 8.7

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

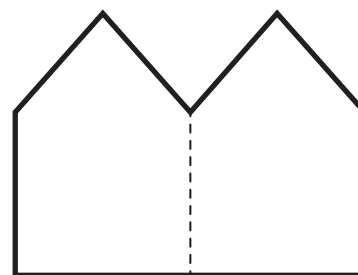


Illustration 2

Principsnit for udformningen af taget på bygningerne i byggefelt B1, B2 og C. Bygningen fremtræder som to sammenbyggede parallelle bygninger jf. § 8.4.

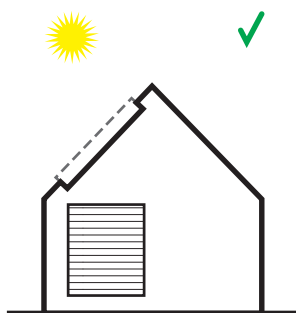
Grønne tage

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

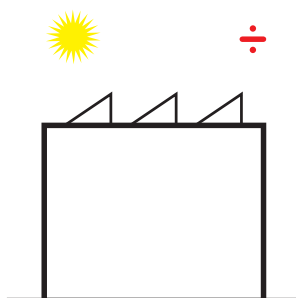
Grønne tage kan forsinke og optage begrænsede mængder regn- og smeltevand, og aflaster på den måde kloaksystemet.

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

Illustration 3-4

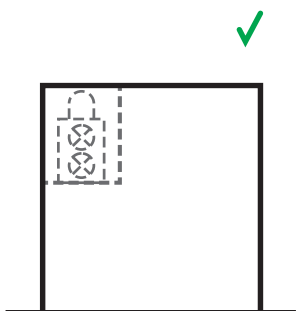
Anlæg til udnyttelse af solenergi

Eksempel på anlæg til udnyttelse af solenergi som en integreret del af tagfladen og vægfladen.

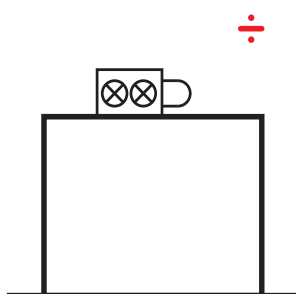


Eksempel på anlæg til udnyttelse af solenergi, som ikke er integreret del af tagfladen.

Illustration 5-6

Tekniske installationer

Eksempel på tekniske installationer, som indeholdes i bygningskroppen.



Eksempel på tekniske installationer, som ikke indeholdes i bygningskroppen.

§ 8.8

Tagge må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

§ 8.9

Bygninger må ikke udføres med helvalm eller halvvalm.

Anlæg

§ 8.10

Anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke være synlige fra terræn, medmindre de udføres som en integreret del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk. Se illustration 3-4.

§ 8.11

Tekniske installationer som for eksempel ventilations- og klimaanlæg med videre må ikke etableres over taghøjde, men skal indeholdes i bygningskroppen, så de fremstår afskærmede som en del af bygningen og indgår naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk jf. illustration 5-6.

Skiltning

§ 8.12

Skiltning og reklamering på facader mod lokalplanområdets grænser skal foregå efter følgende retningslinjer:

- Skiltning skal foregå diskret som skilte monteret på bygninger og må have en størrelse på maksimalt 0,25 m².

§ 8.13

Skiltning og reklamering på facader skal generelt foregå efter følgende retningslinjer:

- Skilte og genstande opsat over tagfod tillades ikke.
- Bannere på udvendige bygningssider tillades ikke.
- Skiltning for produktnavne tillades ikke.
- Lysskilte tillades ikke.
- Lysbånd og lyskasser tillades ikke.
- Laserlys og i øvrigt alt bevægeligt lys tillades ikke opsat.
- Skiltningen må ikke fremstå blank eller reflekterende med et glanstal på over 14.

Der tillades ikke andre former for skiltning eller reklamering end ovennævnte.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til bebyggelse, må kun anvendes til udendørs opholdsarealer.

§ 9.2

Opholdsarealer skal have en indretning, som er egnet til formålet.

§ 9.3

Opholdsarealerne skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

§ 9.4

I delområde 1 må der mod nord og vest foretages udendørs oplagring af joller.

§ 9.5

I delområde 1 tillades der kun beplantning i flytbare krukke og flytbare plantekasser.

§ 9.6

Der må ikke beplantes med invasive plantearter.

§ 9.7

Legeredskaber, udendørs elementer, krukker, plantekasser, borde og bænke må kun udføres i træ og/eller stål, og skal fremstå i træets og metallets naturlige farve. Træet i naturlig farve, er ubehandlet eller behandlet med neutralfarvet lak eller olie.

§ 9.8

I delområde 1 kan der opsættes hegn udført som plankeværk i træ mod lokalplanområdets grænser i nord og øst samt omkring arealet til affaldshåndtering, som må have en højde på maksimum 1,6 meter.

§ 9.9

I delområde 2 kan der opsættes trådhegn eller hegn udført i træ mod lokalplanområdets grænser, som må have en højde på maksimum 0,8 meter.

§ 9.10

Hegn udført i træ må kun fremstå i sort eller inden for den klassiske jordfarveskala jf. bilag A, samt træets naturlige farve, der er ubehandlet eller behandlet med neutralfarvet lak eller olie. De skal fremstå som en ensartet helhed i én farve og inden for samme farveholdning som resten af bebyggelsen i lokalplanområdet.

§ 9.11

Der må i lokalplanområdet ikke opbevares miljøskadelige stoffer på en sådan måde, at de risikerer at blive udledt til miljøet ved oversvømmelse eller erosion.

§ 10 Terræn

§ 10.1

Der må foretages terrænregulering på op til + 0,25 meter i forhold til eksisterende terræn.

§ 10.2

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra lokalplanområdets afgrænsning.

§ 10.3

Skråning mod lokalplanområdets afgrænsning må have en hældning på højst 1:5.

§ 10.4

Terrænændringer skal afpasses jævnt til det naturlige terræn, og der må ikke etableres terrænspring ved hjælp af støttemure og lignende.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ingen bestemmelser om forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser om grundejerforening.

§ 13 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 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 lokalplan 4.108, for Hejlsminde, offentliggjort i Plandata den 5. august 2003 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 16 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

§ 16.1

Efter 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.

§ 16.4

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

§ 16.5

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

§ 16.6

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.

§ 16.7

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 21. november 2023.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 27. november 2023.

Redegørelse

Redegørelsen har til formål at uddybe og forklare lokalplanens bestemmelser samt at redegøre for en række eksisterende forhold. Redegørelsen er ikke direkte bindende for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet, men indgår som en central del i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling. Her vil redegørelsens beskrivelser underbygge fortolkningen af lokalplanen og dens hensigter.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et ca. 675 m² stort areal centralt beliggende i Hejlsminde ved Hejlsminde Lystbådehavn og ligger i byzone. Området afgrænses af parkeringspladsen ved Havnevej mod vest og Hejlsminde Strand mod nord. Mod øst og syd afgrænses området af Hejlsminde Bugt.

Området anvendes til havneformål med tilhørende servicefaciliteter i form af bl.a. bådehus til joller og grejopbevaring.

Terrænet i lokalplanområdet er kendetegnet ved at være et fladt befæstet areal, da det er en del af havnemiljøet. Hejlsminde Lystbådehavn, som lokalplanområdet indgår i, ligger nordøst for udløbet fra naturområdet Hejls Nor - et særligt karakteristisk landskabsområde med to tunneldale omkring Kær Mølleå og Taps Å mod vest. Desuden grænser området op til Hejlsminde Bugt med strandbred og badestrand på nordøstsiden af den langstrakte mole ud i bugten.

Arealet med det eksisterende bådehus ønskes udvidet med 3 mindre bygninger samt et område med mulighed til opstilling af legeredskaber.

På billedet ses havnemiljøet ved Hejlsminde Lystbådehavn - set fra parkeringspladsen ved Havnevej 2.





Øverst:
Lokalplanområdet set fra lystbådehavnen mod nord.

I midten:
Den sydlige del af lokalplanområdet set fra sydøst mod sydvest. Her ses området til de opstillede legeredskaber.

Nederst:
Lokalplanområdet set fra nord til sydvest, hvor man kan se udbygningen med det nye bådehus og skur til grejopbevaring.



Da der kun er givet en midlertidig tilladelse til de udvidede servicefaciliteter på lystbådehavnen, skal lokalplanen sikre en permanent løsning for de 3 mindre bygninger, som indeholder klubhus, klubfaciliteter, skure til grejopbevaring, salg, udstilling, samt et område med mulighed for opstilling af legeredskaber.

Disse faciliteter skal være med til at styrke Hejlsminde funktion som havne- og turistby.

Naturområdet ved Hejlsminde er et attraktivt område for friluftsliv. Der løber en national cykelrute langs den nordøstlige side af Hejls Nor, som forløber via Hejlsmindebakken mod syd ad Kystvejen. Der findes offentlig parkering samt borde, bænke og toiletfaciliteter ved Hejlsminde Lystbådehavn.

Området trafikbetjenes fra Havnevej i nord, hvorfra der er adgang til den offentlige parkeringsplads, som samtidig er adgangsgivende til lokalplanområdet.

Området ligger inden for de kystnære dele af byzonen og ligger desuden inden for Natura-2000 området (EF fuglebeskyttelsesområder, EF habitatområder og Ramsarområder).

De umiddelbare naboer til området, som ligger på den nordlige side af Havnevej, er Hejlsminde Forsamlingshus med tilhørende kiosk og isbod, enkelte boliger i form af fritliggende parcelhuse samt et lille område med rækkehusbebyggelse.

Lokalplanens indhold

For at sikre en indpasning og bevaring af områdets bymæssige og samtidigt kystnære karakteristika har lokalplanen bestemmelser, som sikrer, at områdets disponering og bebyggelse i skala, placering, farver og udformning indgår naturligt i forhold til de landskabelige hensyn. Området skal fremstå som en samlet helhed, selvom den mindre bebyggelse ligger spredt om et centralt gårdrum.

Disponering

Den overordnede idé med udvidelsen af lystbådehavnen servicefaciliteter er en disponering af eksisterende toiletbygning og bådehus i sydvest og udbygningen med klubhus, de mindre bådhus og skure til grejopbevaring, som placeres omkring et centralt gårdrum, hvorfra de nye bygninger betjenes.

Flyfoto, der viser den mindre bebyggelses placering ved lystbådehavnen og Hejlsminde Strand i forhold til Hejlsminde by.



Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til havneformål med tilhørende servicefaciliteter i form af klubhus, bådehus og skure til grejopbevaring for havneaktiviteterne. Derudover tillades der et areal til opstilling af legeredskaber. Anvendelse af området og bygningerne er primært til understøttelse af eksisterende aktivitet fra foreningerne Hejlsminde Bro- og Bådelaug og Hejlsminde Strandpark, men indeholder også tilbud til gavn for turister i området, herunder mange sommerhus- og campingturister, lystsejlere, besøgende og borgere i området.

For at sikre bygningernes indpasning i den bymæssige sammenhæng på kanten til de landskabelige karaktertræk skal anvendelsen være begrænset til havnens servicefaciliteter og udendørs opholdarealer.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 2.

Inden for delområde 1 udlægger lokalplanen 4 byggefelter, hvor bygningerne kan placeres. De arrangeres rundt om et centralt placeret gårdrum. Delområde 1 udlægges desuden til udendørs opholdsarealer hvor der kan opstilles bænke, borde eller lignende som understøtter anvendelsen til ophold og klubaktiviteter.

Der må højst etableres bebyggelse med et samlet bruttoareal på op til 160 m² fordelt inden for de 4 byggefelter som følgende:

- I byggefelt A kan opføres en bygning på op til 50 m².
- I byggefelt B1 og B2 kan opføres en bygning på op til 30 m² pr. felt.
- I byggefelt C kan opføres en bygning på op til 50 m².

Bygningerne må ikke benyttes til natophold.

Bebyggelse må ikke opføres uden for byggefelterne.

Delområde 2 udlægges til udendørs opholdsarealer, hvor der kan opstilles gynger, legeredskaber, udendørs elementer, bænke og lignende, som understøtter anvendelsen til leg og ophold.

Veje, stier og parkering

Der udlægges ikke nye adgangsveje eller parkering. Der er tale om, at eksisterende aktivitet understøttes, og eksisterende parkeringsmuligheder benyttes. Det samme gælder eksisterende adgangsforhold. Der er adgang til de mindre bygninger fra det centrale gårdrum. Adgangen til den eksisterende bygning i byggefelt C sker fra sydvest, da den henvender sig direkte til lystbådehavnen.

Lokalplanen ændrer ikke på de eksisterende adgangsforhold, hvor parkeringspladsen syd for Havnevej giver adgang til lokalplanområdet fra nord.

Parkeringsbehovet vurderes at være dækket med den nuværende parkeringsplads, da udvidelsen med de ekstra skure på lystbådehavnen ikke forøger trængslen/trafikken på havnen, men udelukkende optimerer faciliteterne for havnens brugere.

Der skal fortsat ske fri passage ad den eksisterende redningsvej i øst, uden for lokalplanområdet, som går ned langs molen mod syd.

Belysning af udendørs opholdsareal i delområde 1 skal ske med ensartet armaturer på bygningers ydervægge med nedad rettet asymmetrisk lysudsendelse, for at sikre mindst mulig lysforurening. Anden belysning tillades ikke, for at begrænse lysforureningen af omgivelserne.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for fremtidig bebyggelse. Lokalplanen fastsætter herunder et bruttoetageareal på maksimum 160 m² og må ikke udvides yderligere.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen holdes i en lille skala gennem en opdeling i flere mindre

bygninger, der skal placeres inden for byggefeltene, som vist på kortbilag 2. De enkeltstående bygninger knyttes sammen om et centralt gårdrum.

Af hensyn til kommuneplanens udpegning af området som bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskaber og at det indgår i kystlandskabet, begrænses bebyggelsens omfang, højde, etageantal, materiale- og farvevalg.

Bygningerne må have et etageantal på højst 1 etage, og en højde på maksimalt 5 meter.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for hvordan adgangen til byggeri i byggefeltene skal placeres. Dette sikrer, at bebyggelsen henvender sig mod gårdrummet og sydvest til båddrampen og molen, hvor de fleste aktiviteter for havnens brugere vil finde sted, samt hvor lystsejlere ankommer og sejler ud fra.

Byggeri, som lokalplanen muliggør, skal med bestemmelser for farve- og materialevalg samt tagformer, der kan anvendes i byggeriet, sikre en harmonisk indpasning i naturområdet og kystlandskabet. Bebyggelsen i havnemiljøet fremstår med sin egen karakter i farveholdning i forhold til det centrale Hejlsminde, men virker ikke dominerende, da bebyggelsen holdes i lille skala og omfang, og indpasser sig harmonisk til sine omgivelser.

Havnemiljøet fremstår med sin egen karakter i farveholdningen i forhold til det centrale Hejlsminde, men virker ikke dominerende, da bebyggelsen holdes i lille skala og omfang og indpasser sig harmonisk til sine omgivelser.



Bygningers ydervægge må kun fremstå beklædt med træ, og lokalplanen rummer stor fleksibilitet i forhold til farver på ydervægge, dog tillades der kun farver inden for en begrænset farveskala jf. bilag A, da det vurderes, at det visuelt ikke vil påvirke omgivelserne væsentligt. Bygningers ydervægge kan fremstå varieret i farve fra bygning til bygning.

Kolding Kommune anbefaler, at bygningernes gulve, konstruktion og ydervægge udføres i modstandsdygtige materialer, som kan modstå periodiske oversvømmelser med saltvand fra havet.

For at sikre en ensartet helhed for området og for at bygningerne ikke virker dominerende mod kystlandskabet, skal gavlfacaderne orientere sig, så de ligger parallelt med facadebyggenjerne, som vist på kortbilag 4.

Taget på den enkelte bygning i byggefelt A skal fremstå med en ensidig taghældning, og taget på den enkelte bygning i byggefelt B1, B2 og C skal inden for hvert byggefelt opføres med et ligesidet saddeltag, der skal udføres efter det principielle snit, som vist i illustration 2 på side 8, så bygningen fremtræder som to sammenbyggede parallelle bygninger.

Tagene skal fremstå med tagpap med grå eller sort farve eller med træbeklædning udført i lameller eller planker. Tagene må desuden udføres som tag dækket med vegetation.

Det er intentionen med lokalplanen at tilsidesætte Bygningsreglementets bestemmelser vedrørende bebyggelsens afstand til skel og bebyggelsens højde i forhold til skel i de udpegede byggefelt.

Inden for delområde 2 kan der opstilles gynger, legeredskaber, udendørs elementer, bænke eller lignende. Der tillades maks. 2 såkaldte berlinergynger. For at begrænse elementernes påvirkning af kystlandskabet fastsætter lokalplanen bestemmelser for højder, materiale- og farvevalg.

Lokalplanen sikrer den fornødne plads til opbevaring og håndtering af erhvervsaffald.

Lokalplanen giver mulighed for at der, inden for lokalplanområdet, kan etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR), som f.eks. kan ske ved hjælp af permeable belægninger eller regnbede. Der må ikke etableres faskiner, da det ikke er muligt på grund af højt grundvand.

Der er også taget hensyn til, at f.eks. anlæg til udnyttelse af solenergi og tekniske installationer skal integreres naturligt i bygningskroppen og tagfladen. Placering af mobilantennemaster, vindturbiner og vindmøller tillades ikke, fordi de kan virke dominerende i forhold til landskabs-hensynene.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltningens art og størrelse for at sikre, at disse ikke kommer til at virke dominerende i forhold til omgivelserne.

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

Opholdsarealer, landskab og beplantning

Opholdsarealer er særligt udpegede udendørs arealer, der anvendes eller planlægges anvendt til ophold, leg og øvrige rekreative aktiviteter. Her skal være særligt gode betingelser for ophold som f.eks. sol, læ og god tilgængelighed. Opholdsarealer er defineret som støjfølsom anvendelse, hvorfor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes.

Opholdsarealerne kan anvendes af havnens brugere, besøgende og lystsejlere.

Med lokalplanen udlægges udendørs opholdsarealer i delområde 1 som et gårdrum, centralt placeret mellem bygningerne. Der kan på disse opholdsarealer opstilles bænke, borde og lignende, som understøtter anvendelsen til ophold. Her må der mod nord og vest desuden foretages udendørs oplagring af joller.

Delområde 2 udlægges ligeledes til udendørs opholdsarealer, og på arealet må der opstilles bænke, legeredskaber, udendørs elementer og lignende, som understøtter anvendelsen til ophold og leg.

Fra opholdsarealerne kan brugerne tilgå bådrampen, molen med lystbåde, Hejlsminde Strand og Naturpark Lillebælt, som grænser op til lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for de forskellige elementers materiale- og farvevalg, for at begrænse påvirkningen af de landskabelige hensyn og for at lokalplanområdet harmonisk passer sig ind i omgivelserne.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der i området ikke må beplantes med invasive plantearter. Bestemmelsen skal sikre, at områdets naturlige vegetation ikke fortrænges af planter, der ikke er naturligt forekommende i Danmark, og dermed giver området en anden karakter end lokalplanen har til hensigt.

Inden for delområde 1 tillader lokalplanen beplantning i flytbare krukke og flytbare plantekasser.

I delområde 1 kan der opsættes hegn udført som plankeværk i træ mod lokalplanområdets grænser i nord og øst samt omkring arealet til affaldshåndtering, som må have en højde på maksimum 1,6 meter.

Lokalplanen sikrer med bestemmelser ligeledes hegns materiale- og farvevalg samt højder, så de fremstår som en ensartet helhed i samme farveholdning med resten af bebyggelsen i lokalplanområdet.

For at sikre bygninger mod oversvømmelse skal bygninger etableres med en minimums sokkelhøjde på 0,25 meter over eksisterende terræn. For at sikre adgang til bygninger tillades terrænregulering på indtil 0,25 meter, men terrænregulering skal holde en afstand til planområdets afgrænsning og tilpasses det eksisterende terræn, for at sikre samhörighed i området.

For at sikre lokalplanområdet mod miljøforurening må der i lokalplanområdet ikke opbevares miljøskadelige stoffer på en sådan måde, at de risikerer at blive udledt til miljøet ved oversvømmelse eller erosion.

Natur og miljø

Miljøvurdering

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

Lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering, fordi den er omfattet af obligatorisk miljøvurdering jf. miljøvurderingslovens § 8, stk 1, nr. 2. Der er tale om lokalplanlægning for et område omfattet af krav om vurdering af virkningerne på et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planlægningens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet.

Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen.

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.

Støj og vibrationer

Det vurderes, at der ikke er væsentlige udfordringer med støj og vibrationer i lokalplanområdet.

Støv, lugt og anden luftforurening

Det vurderes, at der mellem lokalplanområdet og landbrug allerede i dag ligger bebyggelser med følsom anvendelse, og at karakteren og afstanden til virksomheder og landbrug ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af støv, lugt og anden forurening.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening, skal arbejdet standses i følge jordforureningsloven og forureningen anmeldes til Kolding Kommune.

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret. Enhver, der flytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver, der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

Der er ikke kortlagt jordforurening inden for lokalplanområdet.

International naturbeskyttelse

Kolding Kommune har, på baggrund af habitatdirektivet, foretaget en vurdering af, om lokalplanen kan medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper inden for internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder og fuglebeskyttelsesområder) samt dyre- og plantearter oplistet på habitatdirektivets bilag IV (de såkaldte bilag IV-arter).

Planområdet ligger inden for Natura 2000-område "Lillebælt", der omfatter både et EU-fuglebeskyttelsesområde, et EU habitatområde og et Ramsarområde. Der er derfor foretaget en

vurdering af, om planen i sig selv eller i forbindelse med andre planer/projekter kan påvirke Natura 2000-området eller dets udpegningsgrundlag væsentligt. Kan en sådan påvirkning ikke afvises, skal der foretages en konsekvensvurdering.

Der er gennemført en væsentlighedsvurdering, der viser, at planforslaget ikke vil have væsentlig negativ indvirkning på Natura 2000-udpegningsgrundlaget eller på strengt beskyttede arter, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering af planforslaget.

Kolding Kommune har i denne sag (jf. væsentlighedsvurderingen) vurderet, at projektet med permanent tilladelse til bådhus, skure og gynger i Hejlsminde Havn ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området eller bilag IV-arter. Kommunen vurderer således, at der ikke vil ske en væsentlig forringelse af naturtyper og levesteder, eller at projektet i øvrigt vil medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for. Det er Kolding Kommunes vurdering, at der ikke skal udarbejdes en konsekvensvurdering for projektet.

I Kolding Kommunes vurdering er der lagt vægt på:

- Projektets størrelse og omfang: Der er tale om et lille projekt, som ikke vurderes at påvirke plante- og dyrelivet.
- Projektområdet ligger i Hejlsminde Havn i et område, hvor der i forvejen foregår mange aktiviteter (bl.a. p-plads, lystbådehavn, badestrand og beachvolley-faciliteter).

Væsentlighedsvurderingen erstatter i store træk miljøvurderingen af planforslagets indvirkning på internationalt beskyttet natur. Miljørapportens afsnit om vurdering af planens indvirkning på Internationalt beskyttet natur forholder sig således udelukkende til de emner i bilag 3 til loven, som væsentlighedsvurderingen ikke dækker.

Miljørapporten er offentliggjort sammen med forslag til lokalplanen. Væsentlighedsvurderingen indgår som et bilag i Miljørapporten.

Der ligger yderligere et Natura 2000-område "Svanemosen", 12 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Beskyttet natur

Der findes ikke arealer omfattet af naturbeskyttelsesloven inden for lokalplanområdet. Sydvest for planområdet findes arealer med strandeng, der er registreret som beskyttet natur og lysåben habitatnatur. Lokalplanens realisering vurderes ikke at kunne påvirke de beskyttede naturområder. Desuden vurderes områdets økologiske funktionalitet fortsat at kunne bevares og ikke påvirkes ved vedtagelsen af lokalplanen.

Klima og bæredygtighed

Den mindre bebyggelse i lokalplanområdet, er kystnært og lavt beliggende, og det må forventes, at havvandstanden ved højvandshændelser vil nå bygningerne. Projektet vil derfor medføre en øget risiko for oversvømmelse og erosion, og der vil derfor være en risiko for beskadigelse af bebyggelsen.

For at imødegå udfordringer med oversvømmelse og erosion, bør disse udfordringer indarbejdes i planlægningen og etablering af bebyggelsen, så bl.a. materialer og konstruktioner (opbygning) sikrer, at bebyggelsen kan modstå havvandet.

For at sikre lokalplanområdet og de tilgrænsende arealer mod afstrømmende overfladevand er der fastlagt en maksimal tilladt befæstelsesgrad.

For at klimatilpasse området skal bygningerne sikres mod oversvømmelser, hvilket lokalplanen sikrer ved at fastsætte bestemmelser for en minimums sokkelhøjde op til 0,25 meter over eksisterende terræn. Bygningers gulv, konstruktion og ydervægge anbefales udført i modstandsdygtige materialer, så de kan modstå periodiske oversvømmelser med saltvand fra havet.

Kommuneplanen

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

Hovedstruktur

Kolding Kommuneplan 2021-2033 har en fælles hovedstruktur for Trekantområdets 7 kommuner og en lokal hovedstruktur for Kolding kommune alene. I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen i byerne og det åbne land. Herudover fastlægges retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen som helhed. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser eller refererer til specifikke geografiske udpegninger af interesseområder, der skal varetages af kommunens administration.

Rammer for lokalplanlægning

I rammerne for lokalplanlægning fastlægges bestemmelser for udviklingen af de enkelte områder. Kommuneplanens rammebestemmelser har betydning for kommunens kompetence til at lave lokalplaner. Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, men kan godt være strammere end kommuneplanens rammebestemmelser, f.eks. gennem fastsættelse af lave bebyggelsesprocenter.

Lokalplanen giver mulighed for vandgennemtrængelige belægninger og/eller grønne tage, for at øge fordampningen og reducere mængden af afstrømmende regn fra selve belægningen og bygningerne.

Overfladevand fra tage, belægninger og lignende skal håndteres på egen grund. For at forebygge oversvømmelse kan der, etableres anlæg til lokal afledning af vandet, der kan ske ned-sivning eller forsinkelse af regnvandet. Dette kan ske ved f.eks. at anlægge f.eks. regnbæde, vandrender, anvende permeable belægninger og/eller grønne tage. Faskiner er ikke en mulighed på grund af højt grundvand.

Der bør ikke opbevares miljøskadelige stoffer på en sådan måde, at de risikerer at blive udledt til miljøet ved oversvømmelse.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan 4.108 for Hejlsminde. Lokalplanen fastsætter anvendelsen af havnearealet, som i lokalplanen ligger inden for delområde VI, til havneformål.

Denne lokalplan ophæves for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2021-2033 og er indeholdt i rammeområde 1343.01.

Retningslinjer

Lokalplanområdet ligger inden for flere udpegede retningslinjer i kommuneplanen:

Kystnære dele af byzonen

Området ligger inden for 3 km fra kysten og i byzone, og er omfattet af den kystnære del af byzonen. Lokalplanen tillader ikke byggeri højere end 5 meter. Området er i visuel kontakt med kysten, da området er en del af det eksisterende havnemiljø, hvor lystbåde ligger til, men idet at lokalplanområdet indgår i en bymæssig sammenhæng, at den mindre bebyggelse vil være i en begrænset størrelse og naturligt følger sig til havneanlægget, samt at bygningshøjden holdes lav, vurderes planlægningen ikke at påvirke oplevelsen af kystlandskabet væsentligt.

Blå-Grøn Struktur

Hele lokalplanområdet er i kommuneplan 2021-2033 udpeget som et værdifuldt område i Blå-Grøn Struktur. Hensynet til at bevare, styrke og udvikle den Blå-Grønne Struktur skal indgå i de samlede overvejelser, når der træffes beslutninger i sager og projekter, der kan få indflydelse på den Blå-Grønne Struktur, herunder bør der tages udgangspunkt i udviklingsprincipperne tid, plads og forbindelser.

Lokalplanområdet indgår i landskabsområdet Hejls Nor, som også er udpeget til Natura 2000-område. På en smal landtange mellem noret og Lillebælt ligger Hejlsminde, som er en lille ferieby med et sommerhusområde, der strækker sig op langs kysten mod nord. Der er i dag forbindelse mellem noret og Lillebælt gennem en sluse. Generelt bliver de blå-grønne elementer mere værdifulde, jo ældre og større tidsdybde de har. Hvis de ødelægges eller forringes tager det meget lang tid at genskabe dem og i nogle tilfælde er det ikke muligt. Derfor er det meget væsentligt at bevare og styrke de eksisterende blå-grønne elementer, som rummer langt større værdi end de nye vi kan skabe, skabe plads til det blå-grønne, og at skabe

forbindelser mellem de forskellige blå-grønne områder er væsentlige, både i form af økologiske forbindelser og vandveje, men også som rekreative forbindelser.

Da arealet allerede indgår i en bymæssig sammenhæng med de tilgrænsende boligområder mod nord og syd, og indgår i det eksisterende havnemiljø, som er et forholdsvis fladt befæstet areal ved Slusen fra Hejls Nor, samt at bebyggelse og anlæg indpasser sig bedst muligt ved at begrænse bygningshøjden til maksimalt 5 meter og farve- og materialevalget, vurderes lokalplanen ikke at få væsentlig indvirkning på den Blå-Grønne Struktur.

Bevaringsværdigt landskab

Hele lokalplanområdet er i kommuneplan 2021-2033 udpeget som bevaringsværdigt landskab. Landskabshensynet knytter sig konkret til landskabsområdet Hejls Nor, som er kendetegnet ved variationen mellem det relativt åbne landskab i den centrale del af området, hvor landskabet i høj grad er orienteret mod Hejls Nor, samt den smalle ådal omkring Taps Å og den bredere ådal omkring Kær Mølleå. Selv om landskabet inden for dette område varierer, udgør det en samlet enhed omkring Hejls Nor.

Idet lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen bevaringsværdige landskaber, skal området som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri og anlæg tillades i udpegede bevaringsværdige landskaber, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Hermed sikres, at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske og oplevelsesmæssige værdier, ikke forringes.

Da arealet allerede indgår i en bymæssig sammenhæng med de tilgrænsende boligområder mod nord og syd, og samtidig indgår i det eksisterende havnemiljø, som er et forholdsvis fladt befæstet areal ved Slusen fra Hejls Nor, samt at bebyggelse og anlæg indpasser sig bedst muligt ved at begrænse bygningshøjden til maksimalt 5 meter og farve- og materialevalget, vurderes lokalplanen ikke at få væsentlig indvirkning på det bevaringsværdige landskab.

Større sammenhængende landskaber

Hele lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinje for større sammenhængende landskaber, som bl.a. fastsætter, at større sammenhængende landskaber som udgangspunkt skal friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, som slører de visuelle og landskabelige sammenhænge, og påvirker landskabernes uforstyrrede karakter.

For at imødegå dette landskabshensyn indpasses bebyggelse og anlæg bedst muligt i det eksisterende havnemiljø ved at begrænse bygningshøjden til maksimalt 5 meter, samt farve- og materialevalget. Derfor vurderes det ikke at have en væsentlig påvirkning på det større sammenhængende landskab.



Luftfoto, der viser lokalplanområdets placering (blå markering) i det bevaringsværdige landskab og større sammenhængende landskab (svag gul markering) om Hejls Nor.

Naturbeskyttelsesområde

Hele lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinje for de internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000). Det betyder, at de skal beskyttes og videreudvikles, så de arter og naturtyper, som er grundlaget for udpegningen, aktivt søges sikret eller genoprettet til en gunstig bevaringsstatus.

Områderne skal friholdes for aktiviteter og anlæg m.v., som kan indebære en forringelse af områdets naturtyper og levesteder for arterne eller kan medføre forstyrrelse, der har negative konsekvenser for de arter, området er udpeget for.

Lokalplanområdet indgår i en eksisterende bymæssig sammenhæng med de tilgrænsende boligområder mod nord og syd, og det eksisterende havnemiljø, som er et forholdsvis fladt befæstet areal ved Slusen fra Hejls Nor. Den mindre bebyggelse indpasser sig bedst muligt ved at begrænse omfanget samt bygningshøjden til maksimalt 5 meter og farve- og materialevalget, og det vurderes, at planlægningen ikke vil få væsentlig indvirkning på de internationale naturbeskyttelsesområder.

Forholdene til naturhensynene er nærmere beskrevet i miljørapporten, hvor væsentlighedsvurderingen indgår som et bilag.

Skovrejsning uønsket

Hele lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinje for områder, hvor skovrejsning er uønsket, da skovrejsning er uforeneligt med de særligt geologiske beskyttelsesområder ved Hejls Nor, idet landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhænge, der karakteriseres ved deres særlige visuelle oplevelsesmuligheder, vil blive sløret eller ødelagt. At udlægge lokalplanområdet til bebyggelse og anlæg er ikke i strid med retningslinjen skovrejsning uønsket.

Oversvømmelse eller erosion

Hele lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse m.v. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Bebyggelse sikres mod oversvømmelser ved at lokalplanen fastsætter bestemmelser for en minimums sokkelhøjde og muliggør at materialer i konstruktion og ydervægge kan modstå havvand. Det vurderes, at det er gennemførligt at realisere planlægningen.

Forholdet til klimahensynene med afværgeforanstaltninger er nærmere beskrevet i miljørapporten.

Kultur, turisme, friluftsliv - lystbådehavn

Hele lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinje for lystbådehavn. Det betyder, at udbygning af lystbådehavne og bådehavne kan finde sted, såfremt nationale interesser og internationale naturbeskyttelsesinteresser er tilgodeset.

Idet der planlægges for en udbygning af eksisterende havnefaciliteter i et mindre omfang på lokalt plan, vurderes planlægningen ikke at have en væsentlig påvirkning af nationale interesser og internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Outdoorstrategi

Landskabsområdet Hejls Nor er et hotspot i Kolding Kommunes outdoorstrategi; Hejls Nor - Fjord og kyst hotspot. Hotspotsene er udvalgt med udgangspunkt i de enkelte områders unikke kvaliteter og stedets "sjæl". Ikke alle hotspots kan det samme. Med respekt for stedets

"sjæl" vil kommunen differentiere og udstikke rammer, så der er rum til både ræs og vilde aktiviteter, søndagsture og hverdagsløb, ro og fordybelse til autentiske oplevelser. Området ved Hejls Nor er knyttet til Fjorden og kystlandskabet/Naturpark Lillebælt.

Sektorplaner

Renovation

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

Varme

Lokalplanområdet indgår ikke i varmforsyningsplanen.

Varmeforsyning skal derfor varetages lokalt, for eksempel i form af anlæg som varmepumper eller lignende.

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet forsynes med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning i henhold til kommunens spildevandsplan. Kloakområdet er spildevandskloakeret.

Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund. Dette kan ske ved f.eks. at anlægge regnbede, vandrender, anvende permeable belægnings, nedsivning og/eller grønne tage. Faskiner er ikke en mulighed på grund af højt grundvand.

Drikkevandsinteresser

Hele lokalplanområdet ligger inden for et område omfattet af almindelige drikkevandsinteresser (OD).

Statslige interesser

Statslig vandområdeplan

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandområdeplaner 2015-2021 og ligger inden for hovedvandoplande nr. 1.11 Lillebælt/Jylland - delvandoplande Lillebælt, Bredningen nr. 217.

Lillebælt, Bredningen er målsat med god økologisk tilstand. Tilstandsvurderingen, på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, er ringe økologisk tilstand.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med de statslige vandområdeplaner.

Kystnære dele af byzonen

Området ligger inden for 3 km af kysten og i byzone, og er omfattet af den kystnære del af byzonen. Området er i visuel kontakt med kysten, da området er en del af det eksisterende havnemiljø. Idet at området indgår i en bymæssig sammenhæng, og at bygningshøjden holdes lavt ved at lokalplanen ikke tillader byggeri højere end 5 meter, vurderes planlægningen ikke at påvirke oplevelsen af kystlandskabet væsentligt.

Foto, taget fra molens sydlige ende, som viser bebyggelsen ved lystbådehavnen i forhold til den bymæssige sammenhæng og kystlandskabet.



Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Arkæologi Haderslev skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Arkæologi Haderslev underrettes, jf. museumsloven.

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 kystbeskyttelse kun etableres faste anlæg, som også etableres på søterritoriet, eller graves, bores, pumpes, suges eller foretages nogen form for terrænaendring efter tilladelse fra Kystdirektoratet.

Vejanlæg

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

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

Alle konkrete projekter omfattet af krav om miljøvurdering skal have en tilladelse efter miljøvurderingsloven, baseret på den gennemførte miljøvurderingsproces.

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig, da området mestendels er bebygget eller planeret på anden vis.

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.

Ekspropriation

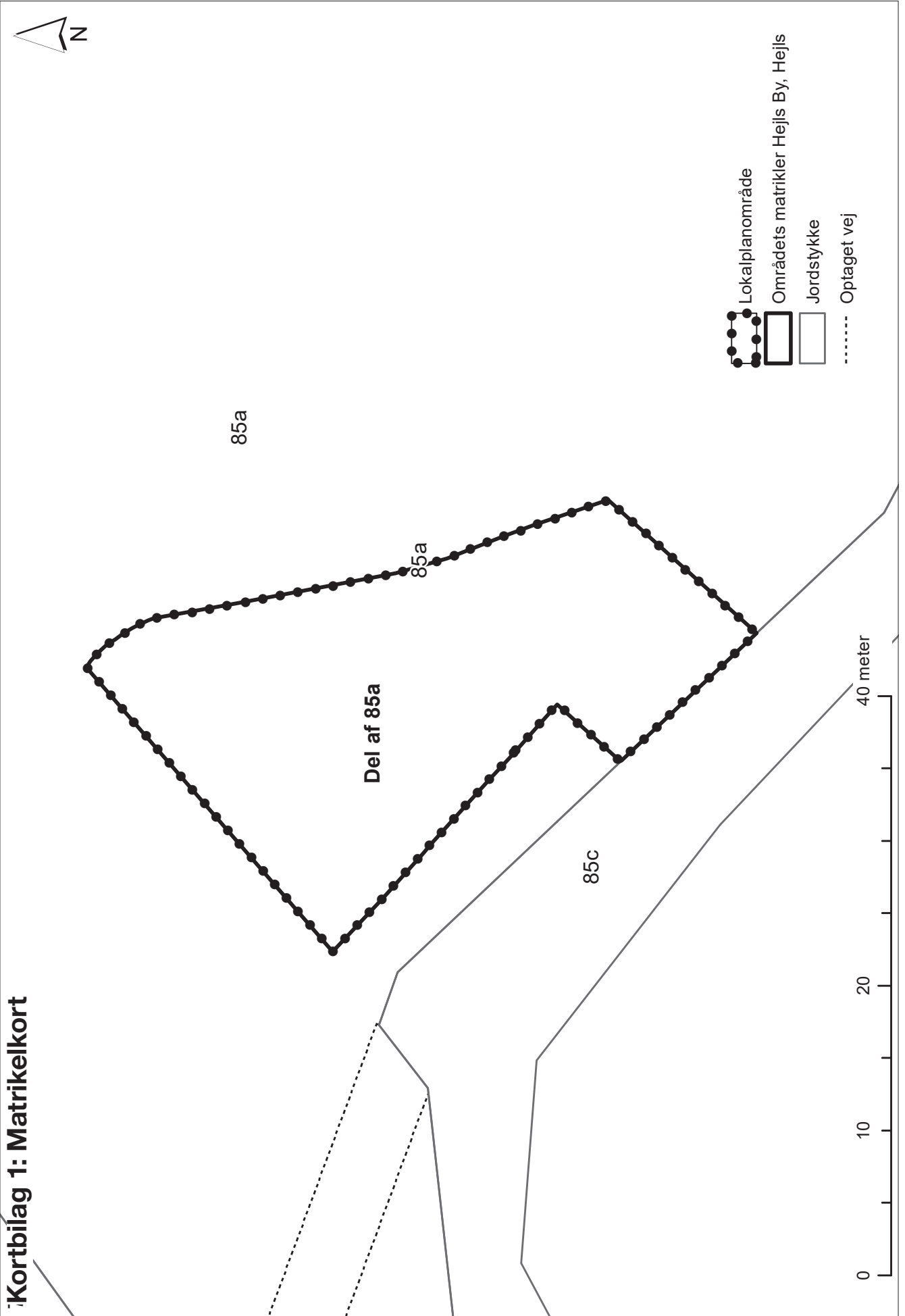
I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

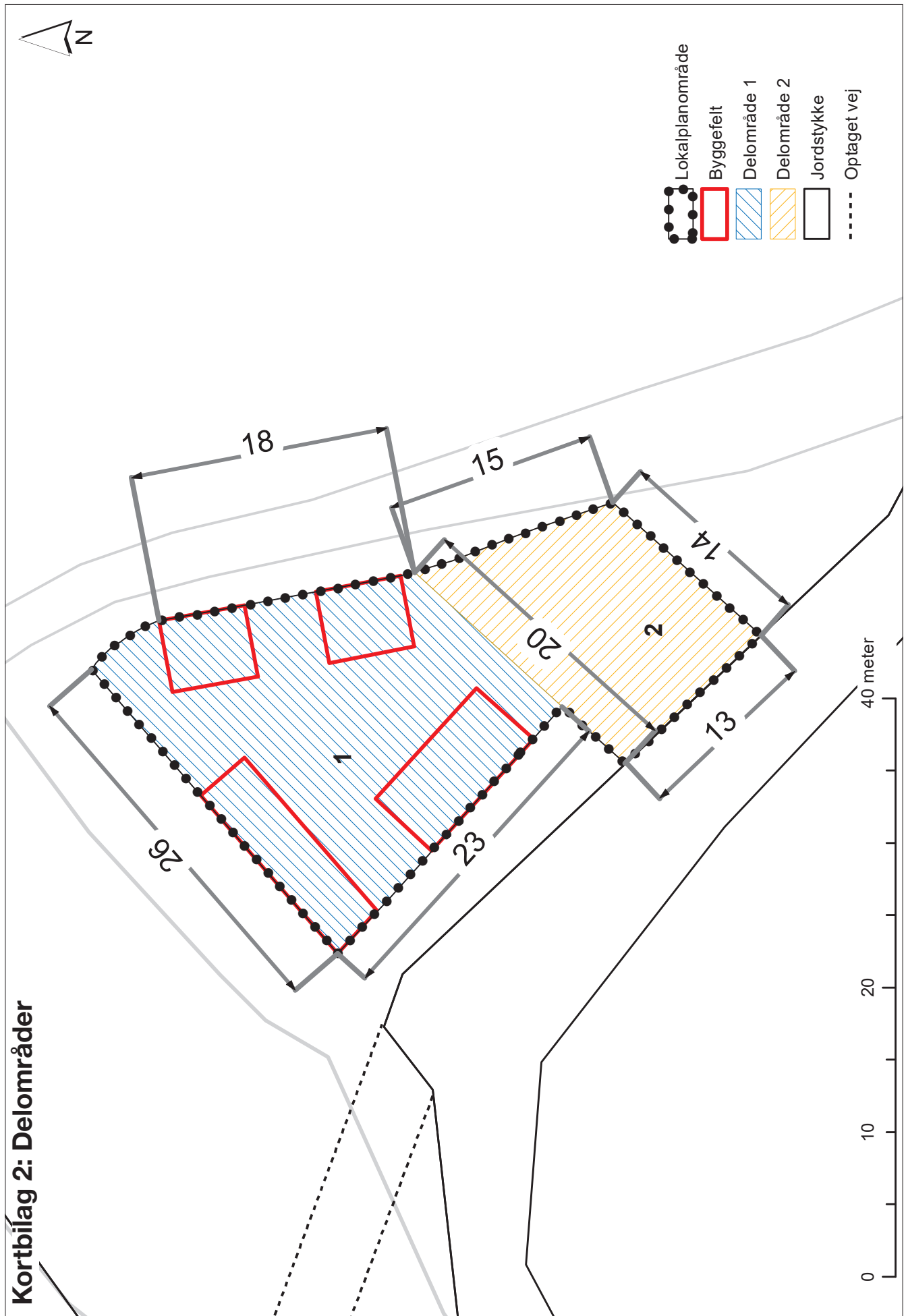
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

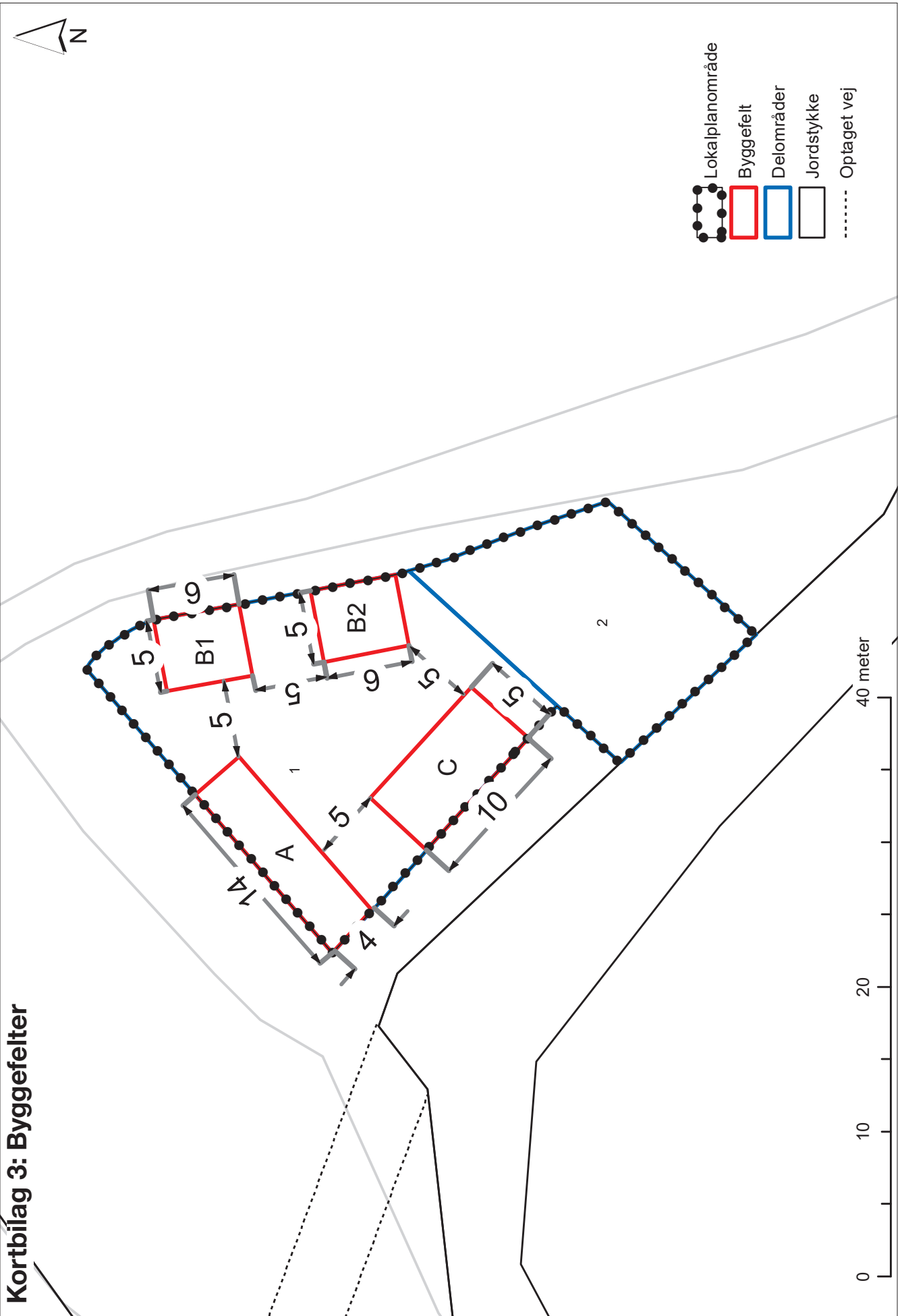
Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af endelige lokalplan.

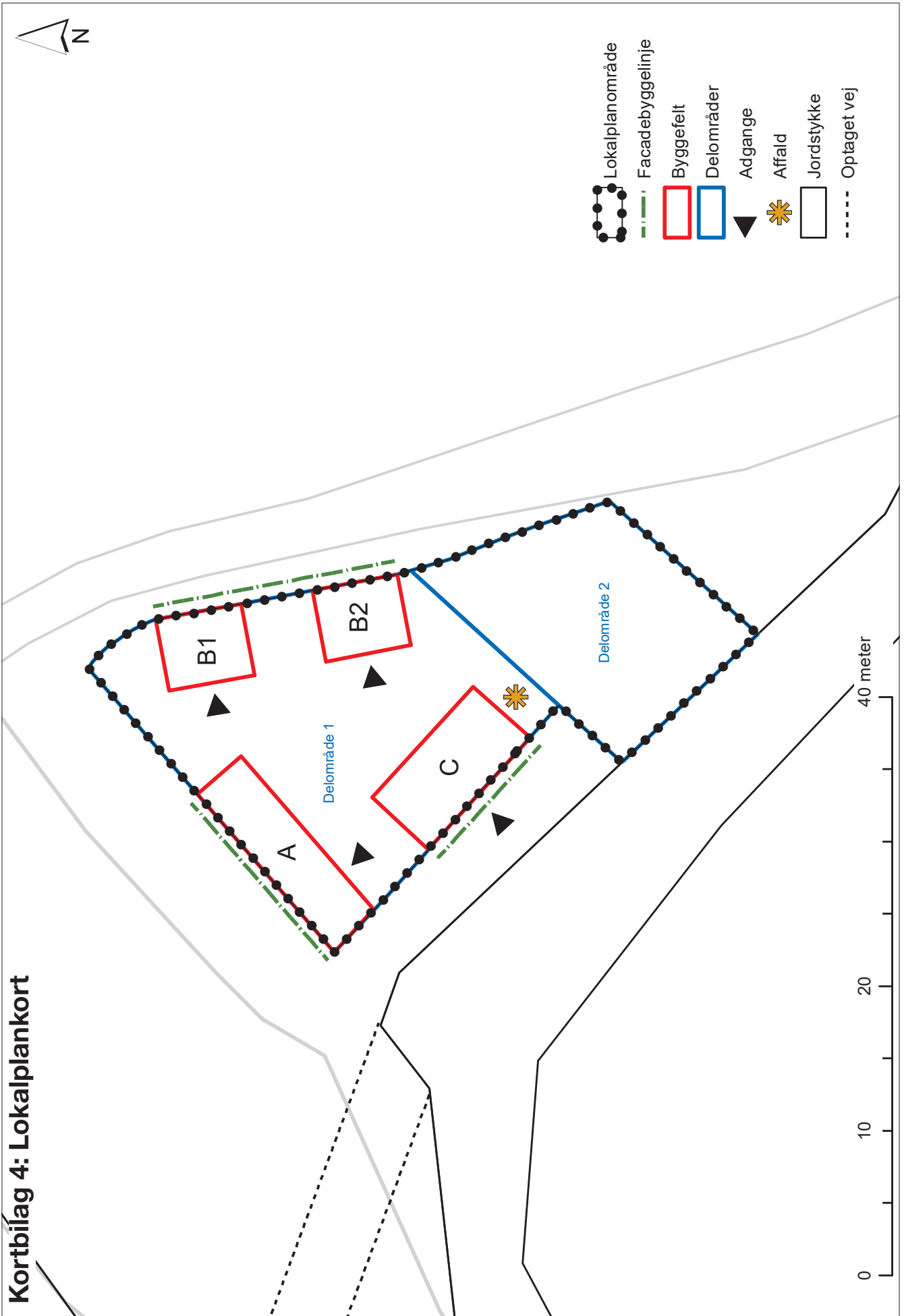
Kortbilag





Kortbilag 3: Byggefelter





Bilag

Bilag A - Farver

Bilag A - Farver

Farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort fra en forhandler.

Farveskala



Om lokalplaner

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udføres inden for et bestemt område. Lokalplanen er bygget op med følgende indhold:

- Indledningen, der beskriver lokalplanområdets afgrænsning samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.
- Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.
- Redegørelsen, der i mere udførlig tekst og illustrationer forklarer og begrundes lokalplanens bestemmelser og beskriver planens forudsætninger.
- Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i byrådet.
- Matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse. Lokalplankort vil ofte være flere kortbilag.
- Eventuel illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er kun juridisk bindende i det omfang, bestemmelserne henviser til den.

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave 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

27. november 2023 - Sagsnr. 22/29408 - Løbenr. 216197/23

Offentlig høring

Byrådet vedtog den 21. november 2023 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- lokalplan 1343-71 Ved Hejlsminde Lystbådehavn – et område til havneformål.

Høringsperioden er 8 uger fra den 27. november 2023 til den 22. januar 2024.

Planforslaget med tilhørende miljørapport kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Grunden til, at du får dette brev er, at du kan have en direkte eller en indirekte interesse i indholdet af planforslaget.

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

Referat 21. november 2023 www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/

Vi forventer, at planforslaget med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Byrådet den 19. marts 2024.

Dette brev og offentliggørelse af planforslaget sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 32.

Du kan se yderligere oplysninger om høringsperiode, indsigelsesfrist, retsvirkninger og klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på mayda@kolding.dk eller 79 79 66 01.

—

Venlig hilsen

May Damgaard Sørensen
Arkitekt / Byplanlægger

Bilag: Annonce om offentlig høring

Offentlig høring af forslag til lokalplan 1343-71 Ved Hejlsminde Lystbådehavn – et område til havneformål med tilhørende miljørapport

Kort beskrivelse af planforslagene



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Byrådet har den 21. november 2023 vedtaget at fremlægge forslag til lokalplan 1343-71 Ved Hejlsminde Lystbådehavn – et område til havneformål. Offentliggørelse af planforslaget og miljørapporten sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 32.

Planområdet ligger centralt i Hejlsminde ved Hejlsminde Lystbådehavn.

Lokalplanens formål er:

- at lovliggøre de mindre bygninger ved havneområdet;
- at muliggøre en udbygning med servicefaciliteter på lystbådehavnen;
- at åbne mulighed for udvidelse af den eksisterende bebyggelse;
- at sikre bygningshøjder samt et diskret materiale- og farvevalg;
- at sikre bebyggelsens indpasning i omgivelserne og det bevaringsværdige kystlandskab;
- at fastholde lokalplanområdet i byzone.

Planforslaget og miljørapporten kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Planafdelingen kan kontaktes på telefon 79 79 13 20.

Høringsperiode

Planforslaget med tilhørende miljørapport er fremlagt i 8 uger i perioden fra den 27. november 2023 til den 22. januar 2024. Herefter vil de indkomne høringssvar blive behandlet.

Indsigelse til Kolding Kommune

Du kan sende bemærkninger eller ændringsforslag om ethvert forhold i planforslaget til By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller via kommunens høringsportal www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner"), så vi har det senest den 22. januar 2024. Hvis du ønsker at klage til et klagenævn, skal du følge nedenstående klagevejledning.

Vi gør opmærksom på, at der er åbenhed i myndigheders sagsbehandling. Indkomne bemærkninger er omfattet af reglerne om aktindsigt og vil kunne optræde i vores afgørelser, som blandt andet offentliggøres på vores hjemmeside.

Midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget

Efter offentliggørelsen, den 27. november 2023, må lokalplanområdet ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der foregriber den endelige lokalplans indhold. De midlertidige retsvirkninger gælder højst i et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse eller til lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Efter udløbet af høringsperioden kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at begynde et større byggearbejde m.v. Tilladelsen kan dog ikke meddeles, så længe et eventuelt veto opretholdes. Der kan heller ikke meddeles tilladelse i tilfælde, hvor indenrigs- og boligministeren har truffet beslutning om at overtage byrådets beføjelser efter loven i sager, der berører andre myndigheders lovbestemte opgaver eller har større betydning.

Miljøvurdering

Som et grundlag for beslutningen om at fremlægge planen og senere meddele tilladelse til projektet er der udarbejdet miljørapport. Miljørapporten beskriver, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet. Følgende emner er beskrevet i miljørapporten: Internationalt beskyttet natur (Natura 2000-områder) og klimatiske faktorer.

Miljørapporten er offentliggjort sammen med planforslaget.

Klagevejledning vedrørende klager til klagenævn

Hvad kan der klages over?

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

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til miljørapportens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

Klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'.

I særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Det er klagenævnet, der afgør, om en borger kan fritages. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg. Hvis du er fritaget for at bruge Digital Post, bedes du oplyse dette i din anmodning.

Hvis du ansøger klagenævnet om at blive fritaget for brug af Klageportalen, bedes du også give kommunen besked, så vi ved, at der er en klage på vej. Du kan orientere os via mail på plan@kolding.dk, på telefon 7979 1320 eller ved at sende et brev til Planafdelingen, By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan. Den endelige vedtagelse af planen kan først ske, når høringsperioden er slut og alle indkomne indsigelser er blevet behandlet.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven om miljøvurderingsloven.

Hvad koster det at klage?

900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Beløbene er i 2016-niveau og reguleres årligt efter det generelle pris- og lønindeks. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk.

Søgsmålsfrist:

Ønsker du at afprøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen.