



**Kolding  
Kommune**  
en del af trekantområdet

Vi designer livet



1. offentlighedsfase

# **Marina City**

## **Ny lystbådehavn og bydel ved Marina Syd i Kolding**

Kom med idéer og forslag til miljørapport og planforslag  
fra den 22. marts 2017 til den 19. april 2017



# Debatoplæg

Kolding Kommune har igangsat planlægningen af Marina City. Marina City er en ny bydel på sydsiden af Kolding Fjord og skal rumme et nyt og tiltrækkende bolig- og havnemiljø samt Danmarks mest attraktive marina.

Et af formålene med debatoplægget er at sikre, at borgere, interesseorganisationer, foreninger, myndigheder og andre interesserede får mulighed for at komme med forslag, idéer og bemærkninger til projektet tidligt i processen.

Etablering af større lystbådehavn og ny bydel ved Marina Syd i Kolding kræver en ændring af kommuneplanen i et sådant omfang, at det kræver indkaldelse af idéer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet. Samtidig forventes realiseringen af projektet at påvirke miljøet væsentligt, og der skal derfor udarbejdes en miljørapport.

Kolding Kommune er myndighed for anlæggene på land og de fremtidige landområder. Kystdirektoratet er myndighed for lystbådehavens udvidelse og opfyldninger.

Offentligheden kan gennem fire uger komme med forslag, idéer og bemærkninger til projektet, herunder om der særlige forhold, der skal belyses i den videre planlægning og i miljørapporten.

## **Forslag, idéer og bemærkninger**

### **sendes til:**

Kolding Kommune, mrk. Marina City  
byogudvikling@kolding.dk eller  
Planafdelingen, Nytorv 11, 6000 Kolding  
så de er modtaget **senest den 19. april 2017.**

## Åbent hus borgermøde

Som en del af denne første offentlighedsfase afholdes et borgermøde, hvor projektet præsenteres, og hvor der er mulighed for at stille spørgsmål og drøfte projektet. Mødet holdes som et åbent hus arrangement:

**Tirsdag den 28. marts 2017 kl. 16-20  
i restaurant Marinaen, Skamlingevej 5.**

Til åbent hus kan alle interesserede komme og gå som det passer. Det er muligt at besøge stande, hvor man kan se kort, luftfotos og plancher, og hvor forskellige parter i projektet kan informere og besvare spørgsmål.

## Baggrund

Kolding Kommune har igennem en årrække arbejdet for at skabe mulighed for en ny attraktiv bydel med marina på sydsiden af Kolding Fjord.

Det er nødvendigt at udbygge den sydlige lystbådehavn i Kolding, da den nordligste lystbådehavns lejeaftale med Kolding havn udløber i 2017. Kolding Havn ønsker selv at benytte arealet, og Lystbådehavn Nord med 550 pladser skal derfor flytte til Marina Syd. Indtil udvidelsen af den sydlige lystbådehavn er gennemført, har Kolding Havn accepteret en midlertidig forlængelse af lejeaftalen med Lystbådehavn Nord.

I Kommuneplan 2009-2021 for Kolding Kommune blev der skabt de overordnede rammer for en flytning af den nordlige lystbådehavn, og der blev samtidig åbnet mulighed for, at der kan ske udvikling ud i Kolding Fjord ved opfyldning. I området er der mulighed for etablering af boliger og erhverv på en del af området og dels mulighed for en lystbådehavn med tilhørende faciliteter.

De to lystbådehavne er i dag cirka lige store. Sammen vil de blive Danmarks næststørste lystbådehavn. En marina med 1.000 både kræver meget plads, både på vand og på land, og alle de eksisterende funktioner, som i dag er tilknyttede de to marinaer: Klubhuse, vinteropbevaring, parkering, slæbested m.m. skal indtænkes i den nye plan.

## Visionen

Visionen er, at den nye marina skal være den mest attraktive i Danmark og Danmarks største udenfor Københavnsområdet.

Dette indebærer bl.a., at der skal skabes plads til samling af en række foreninger i området med relation til marina og fjord. Det skal tillige være muligt med salg af marina- og havnerelaterede varer, såsom bådudstyr, fiskegrej m.m.

For at styrke turismen arbejdes der også med caféer, restaurationer og overnatningsmuligheder i form af vandrehjem, hotel eller lignende.

Nye attraktive byrum og nye offentlige funktioner skal bidrage til, at Marina City bliver en bydel for hele Kolding – og ikke kun for bådfolket og områdets beboere. Marina City skal ligeledes være en integreret del af Kolding by. Derfor er det vigtigt, at området er godt forbundet med Kolding Midtby og de øvrige nære omgivelser.

Det er en overordnet målsætning, at Kolding med Marina City igen får direkte forbindelse til fjorden, og at potentialet i det blå rum, de store vidder og de mange rekreative muligheder udnyttes langt bedre end i dag.

## Projektet

Projektet består i en udvidelse af lystbådehavnen og etablering af en promenade, som knytter den nye bydel sammen og forbinder området til Kolding Midtby. Dernæst består det af byggemodning af det eksisterende landområde til boliger og opfyldning af et areal til primært havnerelaterede funktioner. Endelig består det af opfyldning af areal yderst til offentligt område kombineret med boliger.

## Miljømæssige fokusområder

Der er på forhånd identificeret tre fokusområder, som kan forventes belyst i miljørapporten.

### Landskab i udsigt

Projektområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvor der skal tages særlige hensyn til landskabet. Marina City indebærer ny bebyggelse langs bydelens promenade samt højere bebyggelse i op til 40 meters højde.

Etableringen af øer med bebyggelse ud i fjorden vil ændre på det visuelle indtryk af fjordlandskabet. Fra nogle områder vil Marina City ikke syne særlig markant, da den nye bydel ses i sammenhæng med bagvedliggende bebyggelser. Men fra andre vinkler vil Marina City ændre udsigten og oplevelsen af fjorden og landskabet.

I forbindelse med de kommende miljøundersøgelser bliver der udarbejdet visualiseringer, hvor Marina City kan ses fra forskellige punkter i det omkringliggende landskab. Disse visualiseringer vil blive analyseret og vurderet.

### Natur

Projektet tager i vidt omfang hensyn til naturmæssige interesser i området. Det sker blandt andet ved at udlægge store grønne arealer, der kan bruges til offentlige rekreative formål som f.eks. sport og grillhygge. Der laves også forbindelser til den eksisterende åpromenade

### Støj og lignende

Marina City bliver nabo til især eksisterende boligområder mod syd og til erhvervshavnen mod nord. De forskellige parter kan gensidigt påvirke hinanden – især med støj.

Lovgivningen for støj sikrer, at forskellige byfunktioner kan fungere side om side. Der er f.eks. fastsat grænseværdier for, hvor meget virksomheder må støje, og hvor meget støj beboere i boligområder må tåle. Herunder også krav til afstand og afskærmning.

Grænseværdierne gælder også i bygge- og anlægsfasen, hvor der kan opstå støj fra f.eks. levering af byggematerialer.





## Plangrundlag

Før projektet kan realiseres, skal Kolding Kommune udarbejde et kommuneplantillæg og en (eller flere) lokalplan(er).

## VVM-redegørelse og miljøvurdering af plangrundlaget

Kolding Kommune og Kystdirektoratet har truffet afgørelse om, at der skal udarbejdes en VVM-redegørelse for projektet, da projektet er omfattet af § 3, stk. 1 (Bilag 2, pkt. 10b, 10f og 10g) i VVM-bekendtgørelsen for landanlæg og omfattet af § 3, stk. 1, pkt. 6 og 9 i VVM-bekendtgørelsen for anlæg på søterritoriet. Spørgsmål om afgørelserne kan rettes til Kolding Kommune og Kystdirektoratet, hvor relevante oplysninger og dokumenter omkring VVM-afgørelserne kan rekvireres.

Afgørelserne kan findes på henholdsvis [www.kolding.dk/marinacity](http://www.kolding.dk/marinacity) og <http://omkystdirektoratet.kyst.dk/jura/offentliggoerelser.html>

En VVM-redegørelse er en vurdering af det konkrete projekts virkninger på miljøet. VVM-redegørelsen skal blandt andet redegøre for, hvordan eventuelle miljøpåvirkninger kan afværges, og hvorledes overholdelse af eventuelle miljøkrav til anlægget kan overvåges.

Lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Da plangrundlaget giver mulighed for placering af et anlæg med en potentielt væsentlig miljøpåvirkning, skal der også foretages en miljøvurdering af planforslagene.

## Miljørapport

Formålet med VVM-redegørelsen og miljøvurderingen af plangrundlaget er at forbedre beslutningsgrundlaget ved at belyse projektets og planernes miljømæssige konsekvenser og mulige gener for blandt andet mennesker, natur og landskab, før der tages endelig stilling til projektet og planerne.

Kravene til miljøvurderingen af plangrundlaget omfatter i store træk vurdering af de samme forhold, som skal vurderes i VVM-redegørelsen for det konkrete projekt. De to vurderinger integreres derfor i én samlet miljørapport.

## Inddragelse af offentligheden – det videre forløb

Denne debatfase er den første af to offentlige høringer. Forslag og idéer fra denne debatfase vil indgå i det videre arbejde og præsenteres for politikerne i forbindelse med behandling af planforslagene og miljørapporten.

Efter politisk behandling vil planforslagene og miljørapporten komme i ny offentlig høring. Her vil der være mulighed for at komme med bemærkninger og indsigelser.

Disse nye bidrag fra offentligheden vil så indgå i den endelige behandling af planforslagene og lægges til grund for Kolding Kommunes vedtagelse af planerne samt Kolding Kommunes og Kystdirektoratets udstedelse af henholdsvis VVM-tilladelse og anlægstilladelse til etablering af projektet.

K



# Marina City - Supplerende indkaldelse af idéer og forslag





Aktuel afgrænsning af Marina City




Visualisering af Marina City

Fakta om:

 [Helhedsplan Marina City 22. maj 2017 23.04 MB](#)

 [Tillæg til Helhedsplan Marina City 30. august 2017 7.24 MB](#)

 [Debatfolder fra tidligere idéfase 348.23 KB](#)

[Mere om Marina City](#)

## Frist for idéer og forslag

Kystdirektoratet og Kolding Kommune gennemfører en supplerende høring i forbindelse med Marina City. Årsagen er, at der er foreslået væsentlige projektændringer, herunder en udvidelse af projektområdet.

Kolding Kommune er i gang med planlægningen af Marina City - Ny lystbådehavn og bydel ved Marina Syd i Kolding, som der var idéfase for i en periode frem til den 19. april 2017. På baggrund af de indkomne bemærkninger og de igangværende forundersøgelser er projektområdet blevet udvidet, så det nu omfatter et større areal.

Mod vest er inddraget et område i skoven til bådoplag. Der er også foretaget en omdisponering af den høje bebyggelse og af det påtænkte opfyld på søterritoriet. I hovedtræk er de påtænkte øer udgået og den høje bebyggelse er flyttet mod vest.

Da der efter myndighedernes vurdering er tale om større ændringer af projektet, er det nødvendigt at gennemføre en supplerende høring af offentligheden og berørte myndigheder.

Herudover henvises til helhedsplan med tillæg samt debatoplæg fra tidligere idéfase, der er tilgængelig på Kystdirektoratets og kommunens hjemmeside.

Hvis du ønsker at høre mere om projektet, vil Kolding Kommune have en informationsstand torsdag den 12. oktober 2017 på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11. Standen vil være bemandet kl. 12-19. Kystdirektoratet vil være tilstede kl. 12-14.



### Frist for idéer og forslag

Kystdirektoratet og Kolding Kommune opfordrer alle interesserede til at komme med idéer og forslag til den videre VVM- og planproces. Bemærkninger til både VVM og kommuneplantillæg skal fremsendes senest den 27. oktober 2017.

Bemærkningerne skal være skriftlige og sendes til:

Kolding Kommune

Mrk. Marina City

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

eller

Planafdelingen

Nytorv 11

6000 Kolding

Artiklen er publiceret 26. september 2017