



Forslag

Lokalplan 0532-12-01

Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum – tillæg 1 til lokalplan 0532-12

Offentlig høring 28. november - 12. december 2025

Indholdsfortegnelse

Indledning

Beliggenheden af området for lokalplantillægget	3
Lokalplantillæggets formål	3
Lokalplantillæggets baggrund	4

Bestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning

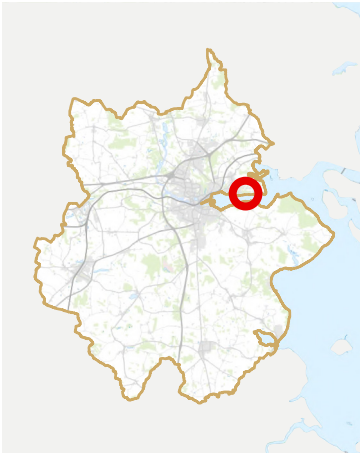
Forslag til offentlig høring	8
------------------------------	---

Redegørelse

Eksisterende forhold	9
Lokalplantillæggets indhold	9
Lokalplantillæggets forhold til anden planlægning	13
Tilladelser fra andre myndigheder	16
Arkæologisk vurdering	17
Ekspropriation	18

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	21
Kortbilag 2: Nyt kortbilag 1 til lokalplan 0532-12	22



Området for lokalplantillæggets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Luftfoto med området for lokalplantillæggets afgrænsning.



Indledning

Beliggenheden af området for lokalplantillægget

Lokalplantillæggets område er beliggende langs nordsiden af Kolding Fjord og omfatter området omkring Hotel Koldingfjord i det østlige Kolding på Drejens Halvøen.

Lokalplantillæggets formål

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre, at to tidligere anneksbygninger til det tidligere julemærkehjemsanatorium kan indrettes til hotelformål. Anvendelsen er ikke mulig jf. den gældende lokalplan 0532-12 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel og kursuscenter og museum. Med et tillæg til lokalplan 0532-12 vil delområdeinddelingen af planområdet, som anvendelsesreguleringen baserer sig på, derfor blive tilrettet.

Lokalplantillæggets baggrund

De funktionstømte tidligere julemærkehjemsanatoriumsanneksbygninger 'Fjordglimt' og 'Granly' ønskes overtaget af Hotel Koldingfjord, der vil lade dem nyanvende til hotelformål som hotellejligheder. Bygningerne har fra 1999 huset Dansk Sygeplejehistorisk Museum, men det lukkede i 2025, og bygningerne har siden stået uden anvendelse.

Bestemmelser

Om lokalplantillæg

Det er muligt at supplere eller ændre bestemmelser i en gældende lokalplan ved at tilvejebringe en lokalplan, der alene indeholder de bestemmelser, som den gældende lokalplan ønskes ændret eller suppleret med. En sådan supplerende lokalplan kaldes et lokalplantillæg.

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplantillæggets formål

§ 1.1

Lokalplantillæggets formål er:

- at ændre det hidtidige område B til område A, så hotelaktiviteten i planområdet kan udvikles.

§ 2 Område og zonestatus og bonusvirkning

§ 2.1

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

Matr. nr.: 4g, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p og 10i alle Nr. Bjert By, Nr. Bjert.

samt alle parceller, der efter den 25.11.2025 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplantillæggets område er i landzone og skal forblive i landzone.

§ 2.3

I Lokalplan 0532-12, vedtaget den 26. juni 1995, foretages følgende ændringer:

Kortbilag 1 udgår og erstattes med et nyt kortbilag, vist som "Kortbilag 2" i nærværende lokalplantillæg.

§ 2.4

Ved ændring i anvendelse af bestående bygninger i Område A til hotel og kursuscenter i landzone i overensstemmelse med § 3.3 i lokalplan 0532-12 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel og kursuscenter og museum, erstatter lokalplanen de landzonetilladelser jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (bonusvirkning) på følgende vilkår:

"At de øvrige bestemmelser i lokalplan 0532-12 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel og kursuscenter og museum vedtaget 03. juli 1995 overholdes."

§ 3 Områdets anvendelse

Ingen yderligere bestemmelser om områdets anvendelse.

§ 4 Udstykning

Ingen yderligere bestemmelser om udstykning.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Ingen yderligere bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold.

§ 6 Tekniske anlæg

Ingen yderligere bestemmelser om tekniske anlæg.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Ingen yderligere bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Ingen yderligere bestemmelser om bebyggelsens udformning og fremtræden.

§ 9 Ubebyggede arealer

Ingen yderligere bestemmelser om ubebyggede arealer.

§ 10 Terræn

Ingen yderligere bestemmelser om terræn.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ingen yderligere bestemmelser om forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 12 Grundejerforening

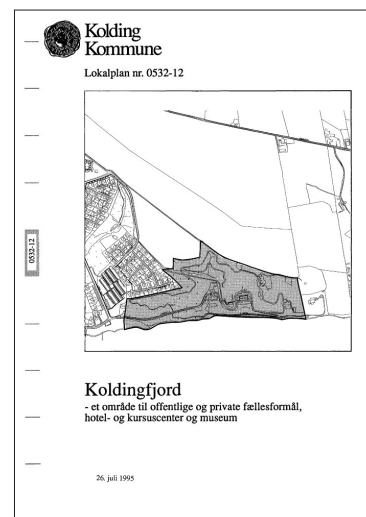
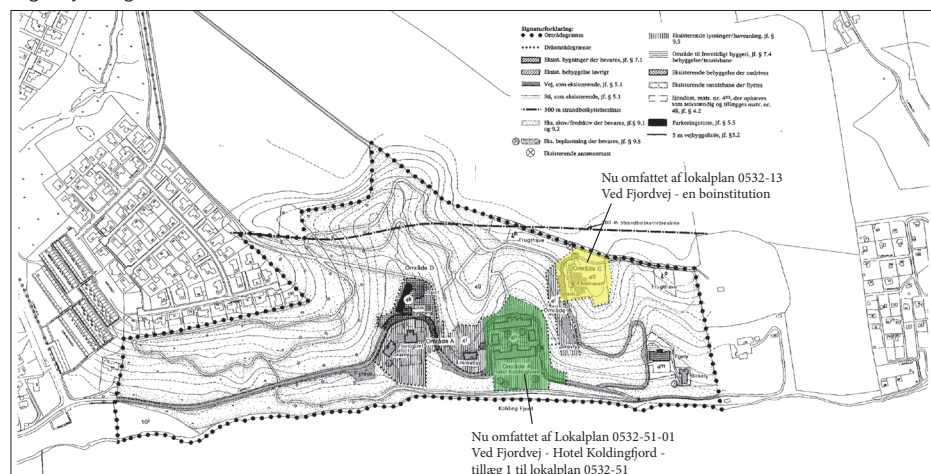
Ingen yderligere bestemmelser om grundejerforening.

§ 13 Bevaring

Ingen yderligere bestemmelser om bevaring.

§ 14 Servitutter

Ingen yderligere bestemmelser om servitutter.



Lokalplan 0532-12 gælder fortsat

Hvor der i lokalplantillægget står

Ingen yderligere bestemmelser,

henledes opmærksomheden på, at Lokalplan 0532-12 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum kan indeholde bestemmelser, der i forvejen regulerer de relevante forhold.

Med lokalplantillægget justeres kortbilag 1 i lokalplan 0532-12, så Område B ændrer betegnelse til Område A. Nedenfor det justerede kortbilag 1.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af dette lokalplantillæg, erstatter dette lokalplantillægs kortbilag 2 det tidligere gældende kortbilag 1 i Lokalplan 0532-12 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum, offentliggjort 26. juli 1995.

§ 16 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af forslaget til lokalplantillæg

I perioden fra forslaget til lokalplantillæg offentliggøres, og indtil det af byrådet endeligt vedtagne lokalplantillæg 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 forslaget til lokalplantillæg, 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.

Lokalplantillæggets midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af forslaget til lokalplantillæg.

Lokalplantillæggets endelige retsvirkninger

§ 16.1

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplantillægget må der ifølge § 18 i planloven ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplantillæggets bestemmelser.

§ 16.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplantillægget 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 lokalplantillægget, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver. 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 lokalplantillæggets formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplantillægget.

§ 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 en 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 den 28. november 2025 vedtaget som forslag til offentliggørelse af By- og Fællesforvaltningen i overensstemmelse med delegation af beslutningskompetencen for vedtagelse af lokalplaner, som blev vedtaget af Kolding Byråd den 1. marts 2022.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 28. november 2025.

Redegørelse

Redegørelsen har til formål at uddybe og forklare lokalplantillæggets 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 lokalplantillægget og dets hensigter.

Eksisterende forhold

Lokalplantillæggets område er beliggende på sydsiden af Drejens Halvøen ud til Kolding Fjord. Området er det eksisterende planområde i Lokalplan 0532-12 Koldingfjord - *et område til offentlige og private fælelsformål, hotel- og kursuscenter og museum*, og omfatter matr.nr. 4g, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p og 10i alle Nr. Bjert By, Nr. Bjert. Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Området er i dag en del af området tilknyttet Hotel Koldingfjord samt de tidligere anneksbygninger, der har huset Dansk Sygeplejehistorisk Museum. Da det er blevet besluttet at afvikle Dansk Sygeplejehistorisk Museum, er ønsket at ændre anvendelsen af de tidligere anneksbygninger, så de fremover kan anvendes til hotelformål i form af hotellejligheder i forbindelse med Hotel Koldingfjord.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget ændrer kortbilag 1 i Lokalplan 0532-12, der regulerer anvendelsesmulighederne inden for lokalplanområdet. Der er udelukkende tale om en ændring af anvendelsen af de bygninger, der er i Lokalplan 0532-12s område B. De arealer, der med lokalplantillægget overgår fra område B til A, er arealerne med de tidligere anneksbygninger kaldet 'Fjordglint' og 'Granly' beliggende på ejendommene: 4i, 4k og 4p, Nr. Bjert By, Nr. Bjert.

Det øvrige plangrundlag forbliver uændret. Her gælder alle bestemmelser i Lokalplan 0532-12 fortsat.

Anvendelse

Lokalplantillægget har til formål at supplere det eksisterende plangrundlag ved at sikre, at bygninger, der tidligere har været anvendt til museale funktioner, kan anvendes til hotel og kursuscenter i sammenhæng med resten af området omkring Hotel Koldingfjord.

Lokalplanens øvrige bestemmelser om anvendelse vedr. område D 'naturområde med skov og strand' fastholdes gennem videreførelsen af bestemmelserne i Lokalplan 0532-12, så plangrundlaget for dette delområde bevares. Ved tidligere lokalplanlægning er dele af de oprindelige områder A (hotel og kursuscenter) og område C (til institution) blevet omfattet af andre lokalplaner og reguleres ikke længere af Lokalplan 0532-32.



Øverst: Skråfoto fra syd af den del af planområdet, der er omfattet af området med annekssbygningerne 'Granly' og 'Fjordglimt'. Kilde: Klimadatastyrelsen.

Til højre: 'Granly' og 'Fjordglimt' set fra plænen mod Kolding Fjord. Foto fra 2025.

Nederst: Historisk foto fra ca. 1920 af 'Fjordglimt', da bygningen fungerede som sanatoriets småbørnsafdeling. Kilde: Kolding Stadsarkiv.



Kolding, Julemærkesanatoriet
småbørnsafdelingen

ADFTV
Kolding Stadsarkiv.dk

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelse inden for lokalplanområdet er reguleret med de bestående bestemmelser i Lokalplan 0532-12. Der ændres ikke på disse forhold med dette lokalplantillæg.

Bevaring

De bestemmelser om bevaring, ændring og opførelse af bebyggelse, der findes i Lokalplan 0532-12, er fortsat gældende, og skal medvirke til fortsat bevarelse af den kulturhistoriske værdifulde bebyggelse.

Natur og miljø

Miljøvurdering

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

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplantillægget.

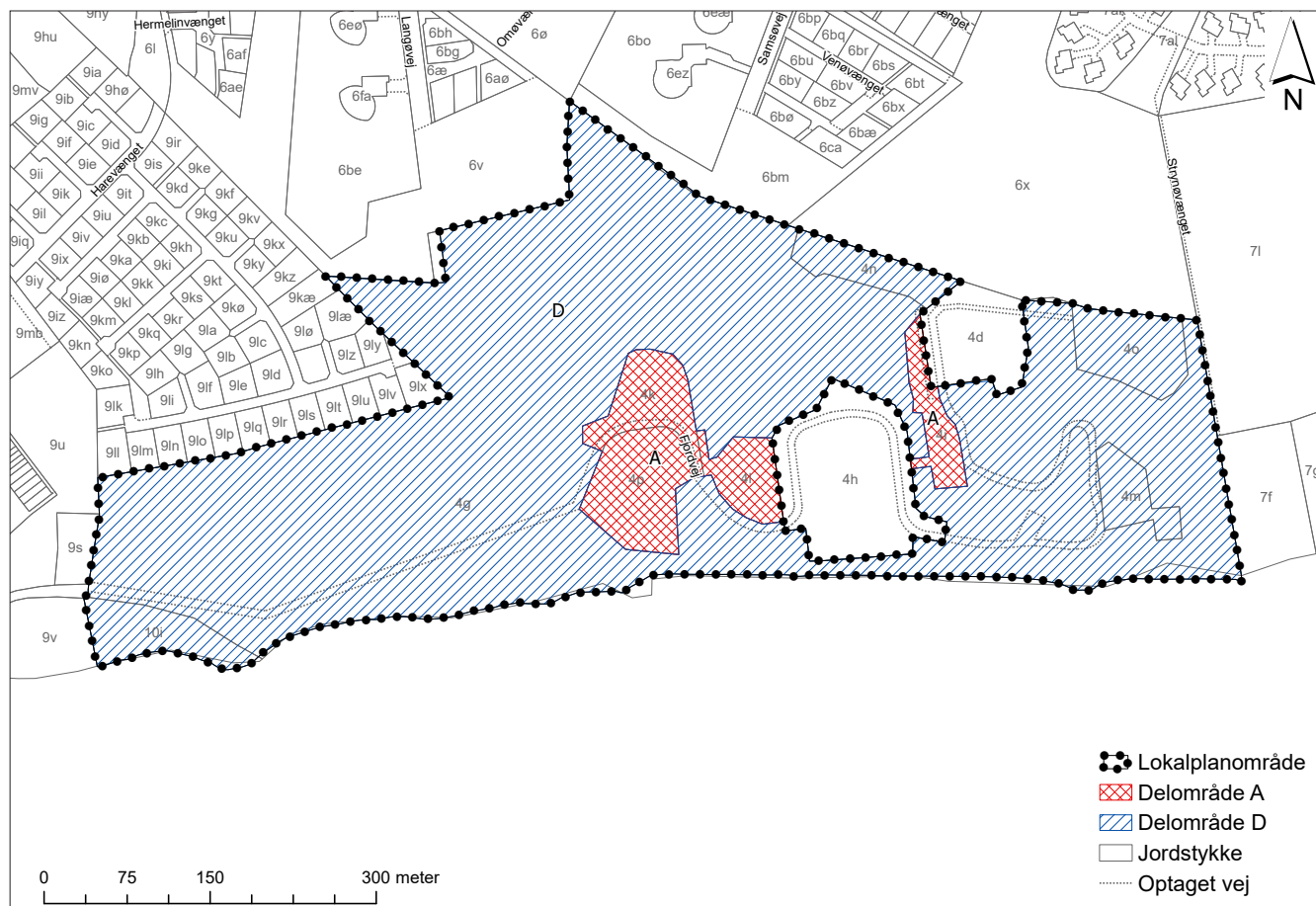
Støj og vibrationer

Lokalplantillægget udlægger ikke nye arealer til miljøfølsom anvendelse, da det område, der ændrer anvendelse, allerede giver mulighed for etablering af støjfølsom anvendelse.

Efter vedtagelse af dette lokalplantillæg vil området omfattet af lokalplan 0532-12 fremover bestå af to dele: område A og område D:

Støv, lugt og anden luftforurening

Lokalplantillægget udlægger ikke nye arealer til miljøfølsomme anvendelser idet, at det område, der ændrer anvendelsesmuligheder, allerede er udlagt til en miljøfølsom anvendelse.



Jordforurening

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

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 jordforurenede områder inden for lokalplantillæggets område.

International naturbeskyttelse

På baggrund af habitatdirektivet har Kolding Kommune foretaget en vurdering af, om lokalplantillægget 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) og på bilag til Bernkonventionen.

Nærmeste Natura 2000-område er "Lillebælt", som ligger 3,1 km fra planområdet. Det vurderes grundet lokalplantillæggets indhold, at lokalplantillægget ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området eller dets udpegningsgrundlag.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. Dog vurderes planområdet grundet den eksisterende ældre beplantning i området at være et velegnet levested for flagermus. Da planlægningen kun giver mulighed for ændret anvendelse i eksisterende bebyggelse og ikke mulighed for nyt byggeri eller anlæg eller ombygninger af bestående byggeri eller anlæg, vurderes den ikke til at påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Uanset ovenstående skal der dog inden påbegyndelse af aktiviteter, som byggeri o.a., laves en konkret vurdering af, om projektet eller aktiviteten kan påvirke bilag IV-arter.

I forhold til fugle beskyttet af fuglebeskyttelsesdirektivet skal det bemærkes, at lokalplantillægget kun muliggør en ændret anvendelse af den eksisterende bygningsmasse. Anvendelsesændringen vil ikke påvirke leve- eller rasteområder uden for planområdet og det nærmeste byområde. Lokalplantillægget vil derfor ikke påvirke fugle beskyttet af fuglebeskyttelsesdirektivet eller andre truede arter beskyttet via fuglebeskyttelsesdirektivet og Bern-konventionen.

Sammenfattende vurderes det, at vedtagelsen af lokalplantillægget ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes ligeledes, at lokalplantillægget hverken i sig selv eller i forbindelse med andre lokalplaner vil beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Beskyttet natur

Inden for planområdet findes en § 3 beskyttet strandeng. Strandengen vil ikke blive påvirket ved realiseringen af lokalplantillægget, da det blot muliggør en anden anvendelse i områdets allerede eksisterende bebyggelse og ikke muliggør ny bebyggelse eller anlæg.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Der må, uanset lokalplantillæggets bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for arealer inden for strandbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens §15, før der er meddelt dispensation hertil af Kystdirektoratet.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2025-2036 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 2025-2036 har en fælles hovedstruktur for Trekantområdets 7 kommuner og en lokal hovedstruktur for Kolding kommune alene. I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen i byerne og det åbne land. Herudover fastlægges retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen som helhed. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser eller refererer til specifikke geografiske udpegninger af interesseområder, der skal varetages af kommunens administration.

Rammer for lokalplanlægning

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

Lokalplantillæggets forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af den eksisterende Lokalplan 0532-12 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum. Denne lokalplan bibeholdes og er fortsat gældende med de ændringer, der fremgår af dette lokalplantillæg.

Lokalplantillæggets forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2025-2036 og er omfattet af rammeområderne 0532-G1 og 0532-O1 og retningslinjerne 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.5.1., 3.5.2, 3.5.4, 4.2.4, 4.3.2 samt 7.1.2.

Retningslinjer

3.4.1 Retningslinje for Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort består af Naturområder med særlige beskyttelsesinteresser (Natura 2000-områder på land; særligt værdifulde naturområder; Naturområder; samt Økologiske forbindelser) og potentielle naturinteresser (Potentielle naturområder; samt Potentielle økologiske forbindelser).

Beskyttelseshensyn og interesser, der sikrer og styrker det grønne danmarkskorts biologiske mangfoldighed, vægtes højest. Beskyttelseshensyn og interesser, der tilgodeser den mere 'almindelige' natur og som samtidig tilgodeser andre formål, eksempelvis friluftslivet, klimaindsats eller vådområder, vægtes næsthøjest. Beskyttelseshensyn og interesser, der tilgodeser den mere 'almindelige' natur uden at tilgodese andre formål, vægtes højt, men lavere end ovenstående.

Der er udpeget elementer af Grønt Danmarkskort i hele planområdet. For den del af planområdet, der fremover bliver omfattet af område A, er der alene udpeget 'potentiel økologisk forbindelse'. Men lokalplantillægget giver ikke mulighed for nyt byggeri eller anlæg og vil ikke påvirke de udpegede områder.

På den baggrund vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

3.4.2 Retningslinje for naturområder, herunder de særligt værdifulde

Naturområderne skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Hvis der helt undtagelsesvis tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet, hvis det påvirker naturområdet. Naturområderne må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, medmindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret. Den nuværende lovlige anvendelse af naturområderne kan fortsætte som hidtil.

Dele af planområdet er udpeget som *Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, Særlig værdifuld natur* og *Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresse*.

Planlægningen giver kun mulighed for ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, og ikke mulighed for nyt byggeri eller anlæg og vil ikke påvirke de udpegede områder.

På den baggrund vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Dele af planområdet er udpeget som *Økologisk forbindelse* og *Potentiel Økologisk Forbindelse*. Planlægningen giver kun mulighed for ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, og

ikke mulighed for nyt byggeri eller anlæg. Bebyggelsen inden for lokalplanområdet er ikke udpeget som Økologisk forbindelse eller Potentiel økologisk forbindelse, hvorfor det vurderes til ikke at påvirke de udpegede områder.

På den baggrund vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

3.5.1 Retningslinje for bevaringsværdige landskaber

De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg.

Hvor byggeri og anlæg tillades, 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.

Planområdet er udpeget som en del af et bevaringsværdigt landskab, Kolding Fjord nord.

Planlægningen giver kun mulighed for ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, og ikke mulighed for nyt byggeri eller anlæg, hvorfor det vurderes til ikke at påvirke de udpegede områder.

På den baggrund vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

3.5.2 Retningslinje for større sammenhængende landskaber

De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, som slører de visuelle og landskabelige sammenhænge, påvirker landskabernes uforstyrrede karakter og som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne.

Inden for de større sammenhængende landskaber tillades større byggerier og større tekniske anlæg kun, hvis de ved placering og udformning kan indpasses i landskabet, så de ovenstående hensyn varetages.

Planområdet er udpeget som en del af et større sammenhængende landskab, Kolding Fjord nord.

Planlægningen giver kun mulighed for ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, og ikke mulighed for nyt byggeri eller anlæg, hvorfor det vurderes til ikke at påvirke de udpegede områder.

På den baggrund vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

3.5.4 Retningslinje for kystnærhedszone

I den kystnære zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. Derfor skal funktionelt begrundet byggeri (byudvikling og lignende) ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger - først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Planområdet i sin helhed er beliggende inden for kystnærhedszonen. Da planlægningen kun giver mulighed for ændret anvendelse i eksisterende bebyggelse, og ikke mulighed for nyt byggeri eller anlæg, det vurderes til ikke at påvirke oplevelsen af kystlandskabet.

På den baggrund vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

4.2.4 Retningslinje for Naturpark Lillebælt

Naturpark Lillebælt omfatter hav- og kystområdet mellem Fredericia, Kolding og Middelfart kommuner. I dette område arbejdes der for at gennemføre de frivillige projekter og samarbejder, som er indenfor naturparkplanens mål.

Planområdet i sin helhed er beliggende inden for Naturpark Lillebælt. Planlægningen hverken påvirker eller er til hinder for Naturpark Lillebælt.

På den baggrund vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

4.3.2 Retningslinje for kulturmiljøer

Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden

for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

En del af planområdet er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, Kolding Fjord Hotel. Da planlægningen sikrer en udvidelse af anvendelsen til hotel, er dette foreneligt med, og en styrkelse af, det konkrete kulturmiljø.

På den baggrund vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

7.1.2 Retningslinje for oversvømmelse og erosion

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

Inden for planområdet er der udpeget arealer, der kan blive udsat for oversvømmelse ved både 100-års hændelser (hændelser, der statistisk finder sted én gang hvert 100-år) for nedbør og stormflod.

Da planlægningen kun giver mulighed for ændret anvendelse i eksisterende bebyggelse, og ikke mulighed for nyt byggeri eller anlæg, er ikke behov for at anvende afværgeforanstaltninger.

På den baggrund vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Sektorplaner

Renovation

Der skal i planområdet 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

Planområdet kan i henhold til forsyningsselskabet forsynes med fjernvarme.

Spildevand

Planområdet forsynes med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning i henhold til kommunens spildevandsplan.

Risikostyringsplan

En mindre del af planområdet er omfattet af Kystdirektoratets udpegning af risikoområde for oversvømmelser fra stormflod. Lokalplantillægget omfatter ikke bestemmelser, der hindrer de tiltag, som beskrives i Kolding Kommunes risikostyringsplan.

Statslige interesser

Vandplanlægning

Kolding Kommune har foretaget en vurdering af konsekvenserne ved udledning af overfladevand fra planområdet, herunder i forhold til målsatte vandløb, søer og kystvande.

Lokalplantillægget muliggør ikke yderligere bebyggelse i området. Lokalplantillægget muliggør kun en ændret anvendelse af en del af den eksisterende bebyggelse, der ikke kan forventes at have betydning for udledning af overfladevand eller grundvandsforekomster.

Kolding Kommune har på den baggrund vurderet, at realisering af planlægningen ikke vil medføre en forringelse af tilstanden i Kolding Fjord eller hindre fremtidig målopfyldelse i kystvandet.

Havstrategi

Danmarks Havstrategi fastsætter mål og indsatser for at opnå eller fastholde en god miljøtilstand i havets økosystemer i overensstemmelse med EU's havstrategidirektiv, som er implementeret i lov om havstrategi. I Havstrategi II (2018-2024) defineres god miljøtilstand ud fra 11 kvalitative deskriptorer, som samlet set bidrager til at sikre en sund økologisk balance i havmiljøet. Disse deskriptorer omfatter:

1. Biodiversitet
2. Ikke-hjemmehørende arter
3. Erhvervsmæssigt udnyttede fiskebestande
4. Havets fødenet
5. Eutrofiering
6. Havbundens integritet
7. Hydrografiske ændringer
8. Forurenende stoffer
9. Forurenende stoffer i fisk og skaldyr til konsum
10. Affald
11. Undervandsstøj

De konkrete tiltag og de potentielle påvirkninger af deskriptorerne kan dog ikke vurderes endeligt på det nuværende planniveau, men må afvente de konkrete valg i forbindelse med de konkrete projekter med de fornødne tilladelser.

En realisering af planen vurderes, da der ikke gives mulighed for yderligere anlæg og byggeri, hverken at forringe eller hindre målopfyldelse i havmiljøet eller at være i strid med retningslinjerne i indsatsprogrammet, som beskrevet i havstrategien.

Kystnærhedszone

Planområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Men lokalplantillægget muliggør blot en ændring af den indvendige anvendelse af en del af den allerede eksisterende bygningsmasse. Hverken bebyggelsens omfang, placering eller ydre fremtræden vil med denne lokalplan kunne ændres. Alle bygningsmæssige ændringer skal ske i henhold til, hvad det eksisterende plangrundlag - Lokalplan 0532-12 - muliggør. Nærværende lokalplantillæg vil derfor ikke påvirke omgivelserne visuelt eller påvirke eventuelle natur- og friluftsinteresser i og omkring området.

Tilladelser fra andre myndigheder

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Der må - uanset lokalplantillæggets bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, før der er givet dispensation hertil fra Kystdirektoratet.

Der må - uanset lokalplantillæggets bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune.

Fredskovspligt

Arealer med fredskov skal varetages i henhold til skovlovens bestemmelser herom og må - uanset en lokalplans bestemmelser - ikke fældes, før der er meddelt tilladelse til det fra Naturstyrelsen Trekantområdet.

Fortidsminder og beskyttede diger

Der må - uanset en lokalplans bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje og andre fortidsminder, jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Slots- og Kulturstyrelsen.

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.

Det kræver tilladelse fra Kystdirektoratet (efter kystbeskyttelsesloven) at foretage en ændring i terrænet på strandbredder og andre kyststrækninger, hvor der ikke findes sammenhængende landvegetation. Det gælder også på arealer, der ligger inden for en afstand af 100 meter fra, hvor vegetationen begynder. Konkret kræver det en tilladelse at:

- etablere faste anlæg, som også etableres på søterritoriet, eller
- grave, bore, pumpe, suge eller foretage nogen form for terrænændring.

Strandbredden defineres som vandkanten, stranden, og eventuelle områder på stranden med spredt vegetation.

Landzonetilladelse – bonusvirkning

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til matrikulære forandringer, bebyggelse og anlæg i landzone, jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse på betingelse af følgende vilkår: "At de øvrige bestemmelser i lokalplan 0532-12 et område til offentlige og private fællesformål, hotel og kursuscenter og museum vedtaget d. 03. juli 1995 overholdes."

Der skal således ikke søges om zonetilladelse til den anvendelse af de bestående bygninger, som lokalplanen muliggør, hvis betingelsen opfyldes. Lokalplan 0532-12 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel og kursuscenter og museum vedtaget d. 03. juli 1995 har detaljerede bestemmelser vedr. udformning af byggeri og anlæg, der sikrer fastholdelse af de enestående bevaringsværdige bygnings- og landskabsanlæg samt fastholder samspillet mellem bygningsanlæggene og skoven, jf. lokalplanens formål.

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 lokantillæggets område. Museet vurderer, at der ifølge den vejledende udpegning inden for planområdet findes et beskyttet dige, som er omfattet af museumslovens §29a.

Der er registreret et fortidsminde inden for det aktuelle planområde i form af Drejens Landingsplads fra nyere tid (sb. 66 Nørre Bjert Sogn).

Da der imidlertid ikke er planer for at muliggøre større byggerier inden for planområdet, så er det på baggrund af ovenstående Museets vurdering, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

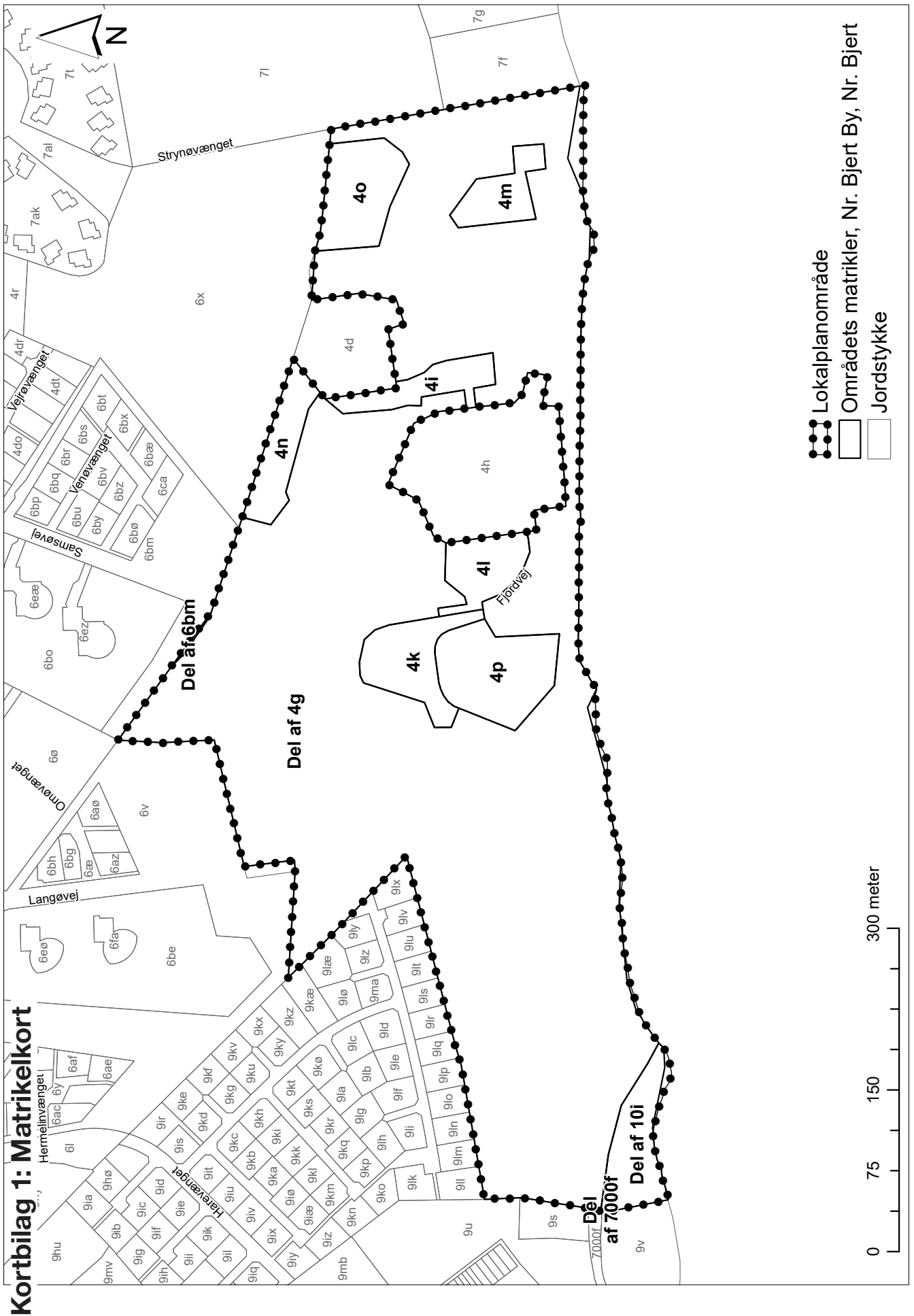
Ekspropriation

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.

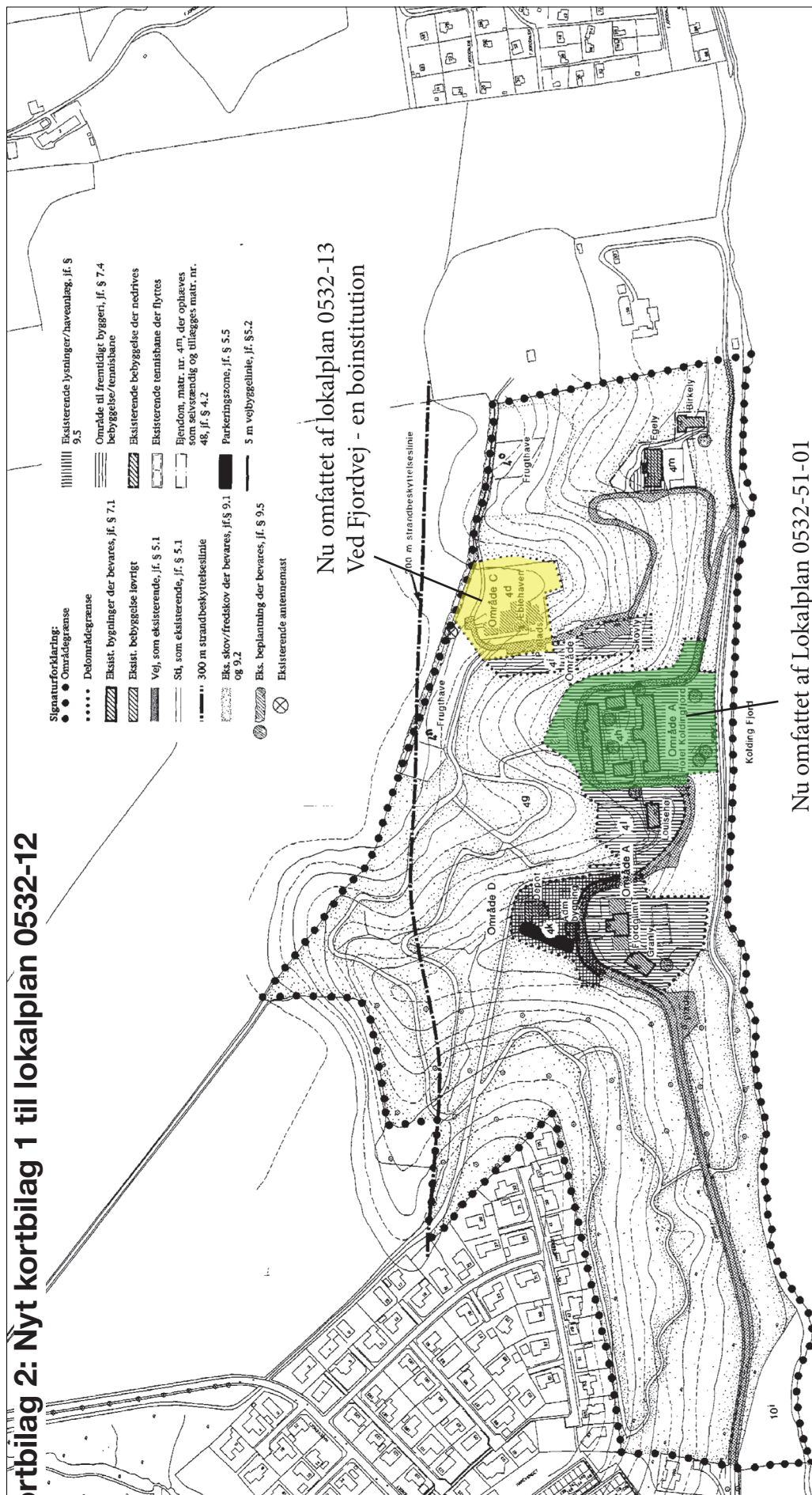
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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.

Kortbilag



Kortbilag 2: Nyt kortbilag 1 til lokalplan 0532-12



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 en 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-, sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger og beplantning
- etablering af fællesanlæg

28. november 2025 - Sagsnr. 25/25440 - Løbenr. 207203/25

Offentlig høring af lokalplanforslag 0532-12-01

By- og Fællesforvaltningen vedtog den 28. november 2025 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- Lokalplan 0532-12-01 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum – tillæg 1 til lokalplan 0532-12

Høringsperioden er 2 uger fra den 28. november 2025 til den 12. december 2025.

Planforslaget kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, 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 orientering ved at følge dette link:

<https://udvalg.kolding.dk/vis/pdf/bilag/0261e7a3-30fe-4b13-abc3-b50187be51f4/?redirectDirectlyToPdf=false>

Vi forventer, at planforslaget med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Plan og Teknik til januar 2026. Hvis der i høringsperioden ikke kommer bemærkninger eller indsigelser, vil den endelige vedtagelse af planen/e ske administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut.

Dette brev og offentliggørelse af planforslaget sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33.

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 jakre@kolding.dk eller 30 47 37 59.

Venlig hilsen

Jakob Revsbeck

Byplanlægger - arkitekt maa

Bilag: Annonce om offentlig høring

By- og Fællesforvaltningen
Plan
Nytorv 11
6000 Kolding

Jakob Revsbeck
30 47 37 59
jakre@kolding.dk

Offentlig høring af forslag til Lokalplan 0532-12-01 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum – tillæg 1 til lokalplan 0532-12

Kort beskrivelse af planforslaget



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

By- og Fællesforvaltningen har den 28. november 2025 vedtaget at sende forslag til Lokalplan 0532-12-01 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum – tillæg 1 til lokalplan 0532-12 i offentlig høring. Offentliggørelse af planforslaget sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33. Planområdet ligger til Kolding Fjord på sydsiden af Drejenshalvøen.

Lokalplanens formål er:

- At justere det eksisterende plangrundlags regulering, så hotelaktiviteten i planområdet kan udvides til at omfatte flere af områdets historiske og bevaringsværdige bygninger.

Planforslaget kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Planafdelingen kan kontaktes på telefon 79 79 63 20.

Når tillægget til lokalplanen bliver endelig vedtaget, vil den hidtil gældende Lokalplan 0532-12 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum fortsat være gældende i det omfang, det ikke ændres gennem tillægget.

Du kan se den hidtil gældende Lokalplan 0532-12-01 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum ved at følge dette link:

https://dokument.plandata.dk/20_1057559_1435242010060.pdf

Høringsperiode

Planforslaget er fremlagt i 2 uger i perioden fra den 28. november 2025 til den 12. december 2025.

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 Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller via kommunens høringsportal

www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner"), så vi har det senest den 12. december 2025. 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 28. november 2025, 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

Kolding Kommune har foretaget screening af planforslagets indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planlægningen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport. Miljøscreeningen med screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Klagevejledning vedrørende klager til klagenævn

Hvad kan der klages over?

Miljøvurdering

Du kan klage over afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget.

Retlige spørgsmål

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

- lovkrav til planens 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'.

Hvis du er fritaget fra at bruge Digital Post, er du også fritaget fra at anvende Klageportalen. I givet fald skal du sende din klage som et brev til Planafdelingen, By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller som mail til plan@kolding.dk.

Hvad er klagefristen?

Miljøvurdering

Klagefristen er den 26. december 2025, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Retlige spørgsmål

Klagefristen vedrørende retlige spørgsmål 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 og 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 prøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen.