



Lokalplan 0532-12-01

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

Offentliggjort d. 18. 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

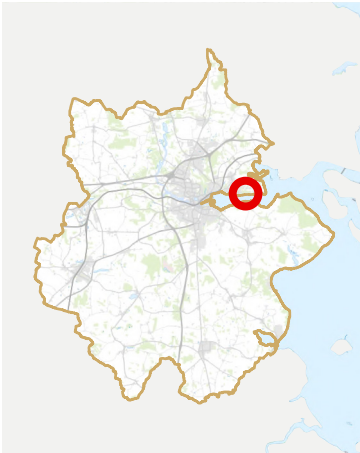
Forslag til offentlig høring	8
Endelig vedtagelse	8

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

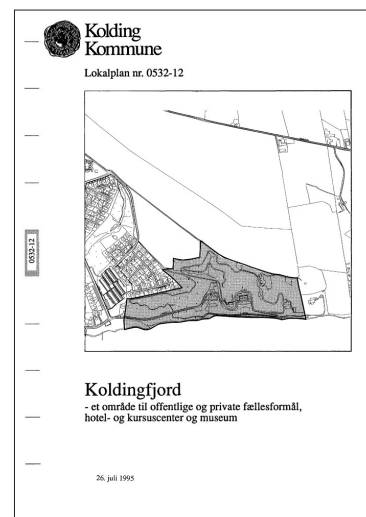
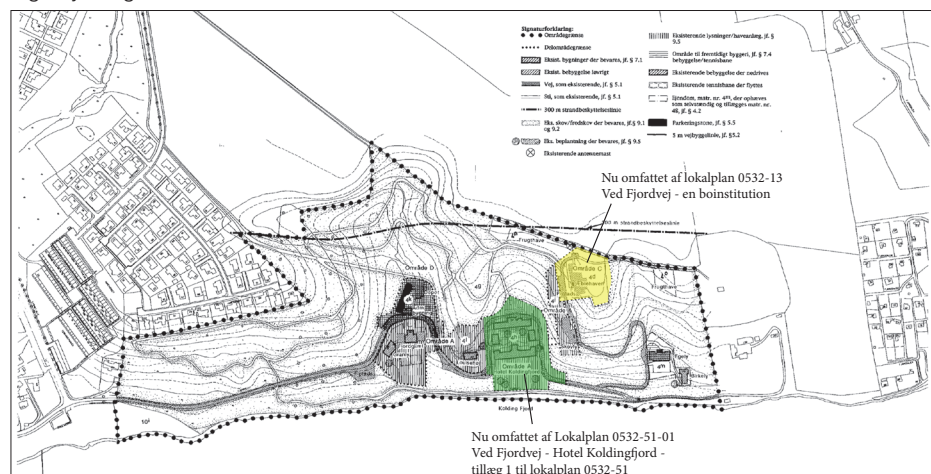
Ingen yderligere bestemmelser om grundejerforening.

§ 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

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.

Endelig vedtagelse

By- og Fællesforvaltningen har den 18. december 2025 endeligt vedtaget lokalplanen i overensstemmelse med delegation af beslutningskompetencen for vedtagelse af lokalplaner, som blev vedtaget af Kolding Byråd den 1. marts 2022.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 18. december 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.

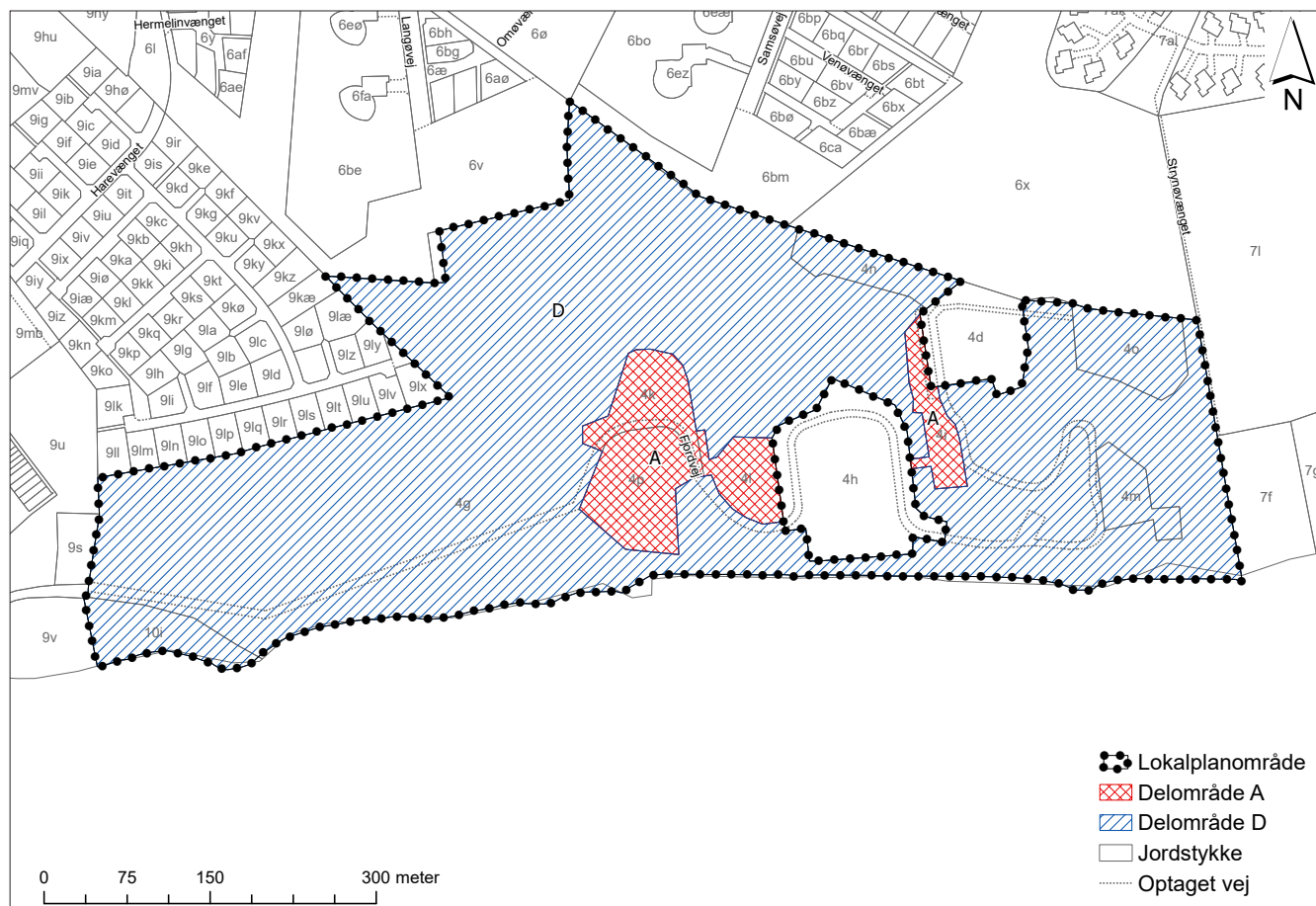
Støj og vibrationer

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 udpegnings 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.

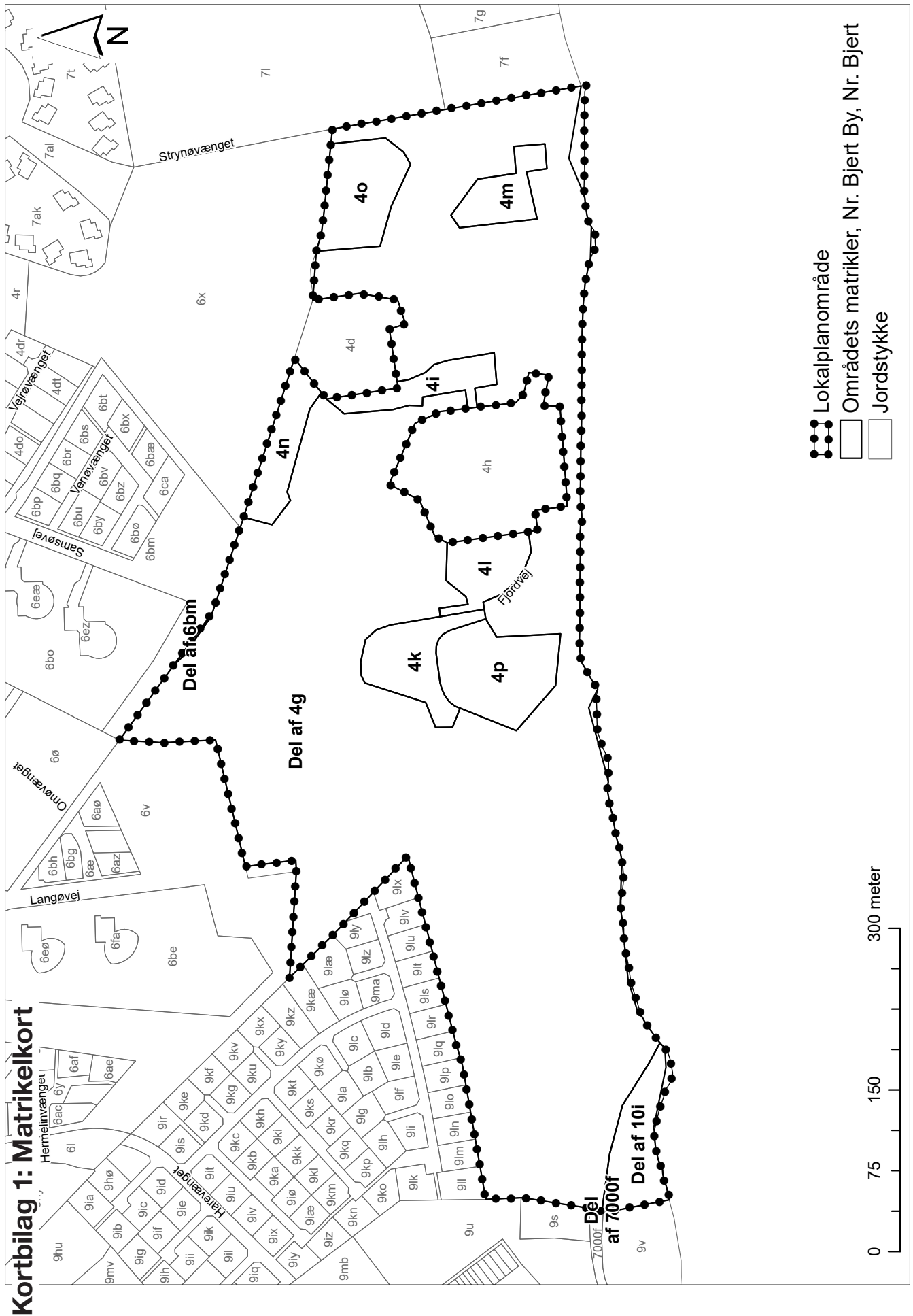
Ekspropriation

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.

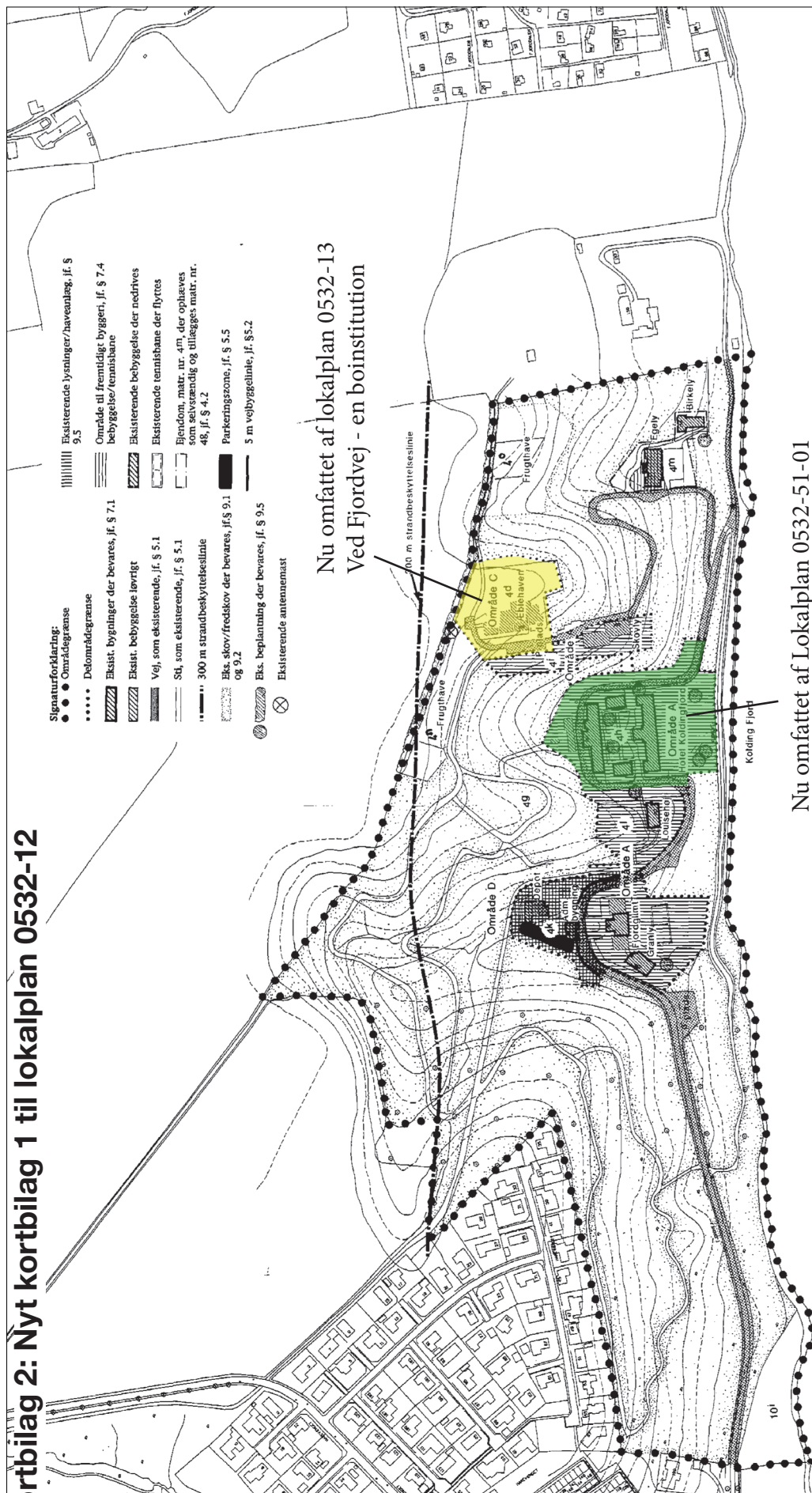
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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

OBS - Der er ændringer i planen:

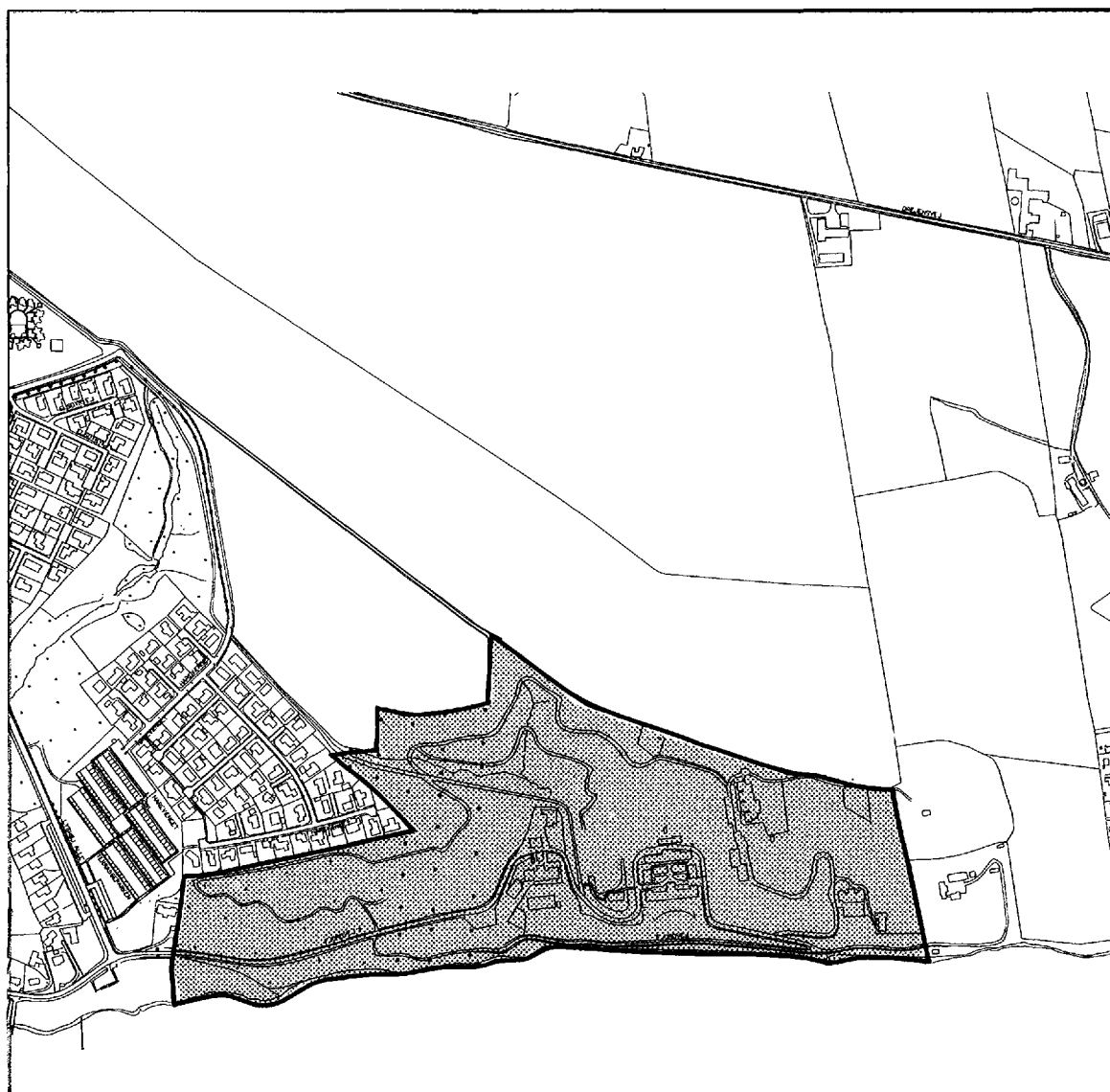
Bestemmelser i Lokalplan *KOLDINGFJORD-OFF OG PRIVATE FÆLLESFORMÅL* med Planid: 1057559 er ændret ifm. ikrafttrædelsen af Lokalplan *Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum - tillæg 1 til lokalplan 0532-12* med Planid: 12139037.



Kolding
Kommune

Lokalplan nr. 0532-12

0532-12



Koldingfjord

- et område til offentlige og private fællesformål,
hotel- og kursuscenter og museum

26. juli 1995

Indhold

Baggrund 1

Lokalplanens formål 1

Lokalplanens indhold 2

Anvendelse 2

Eksisterende bebyggelse 2

Nedrivning 2

Udstykning 3

Skoven 3

Offentlighedens adgang 3

Nybyggeri 3

Ny lokalplan 3

Forholdet til anden planlægning 4

Regionplan 1993 4

Særligt naturområde 4

Kystområder 4

Kommuneplan 1992-2003 4

Lokalplan 0532-11 4

Zonestatus 4

Naturbeskyttelsesloven 4

Strandbeskyttelseslinien 4

Skovbyggelinien 4

Skovloven, Fredskov 4

Spildevandsplanen 4

Varmeplanen 4

Miljøforhold 4

Arkæologiske fund 4

Grøn vurdering 4

Lokalplanens bestemmelser 5

§ 1 Lokalplanens formål 5

§2 Område 5

§3 Områdets anvendelse 6

§4 Udstykninger 7

§5 Veje og stier 8

§6 Ledningsanlæg 9

§7 Bebyggelsens omfang og placering 10

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden 11

§9 Ubebyggede arealer 16

§10 Forudsætninger for ibrugtagning
af ny bebyggelse 17

§11 Eksisterende bebyggelse 17

§12 Eventuelle tilladelser og dispensationer
fra andre myndigheder 18

§13 Ophævelse af lokalplan 19

§14 Påtaleret 19

VEDTAGELSESPÅTEGNING 19

Bilag A, Bevaringsbestemmelser, 1988 20

Lokalplanens retsvirkninger 23

Generelle bestemmelser for
opmåling af anlægsarbejder 23

Kortbilag 1, Arealanvendelse 12

Kortbilag 2, Eksist. forhold, helhedsplan 14

Kortbilag 3, Fremtidige forhold, helhedsplan 15

Omslagets inderside:

Om lokalplaner 25

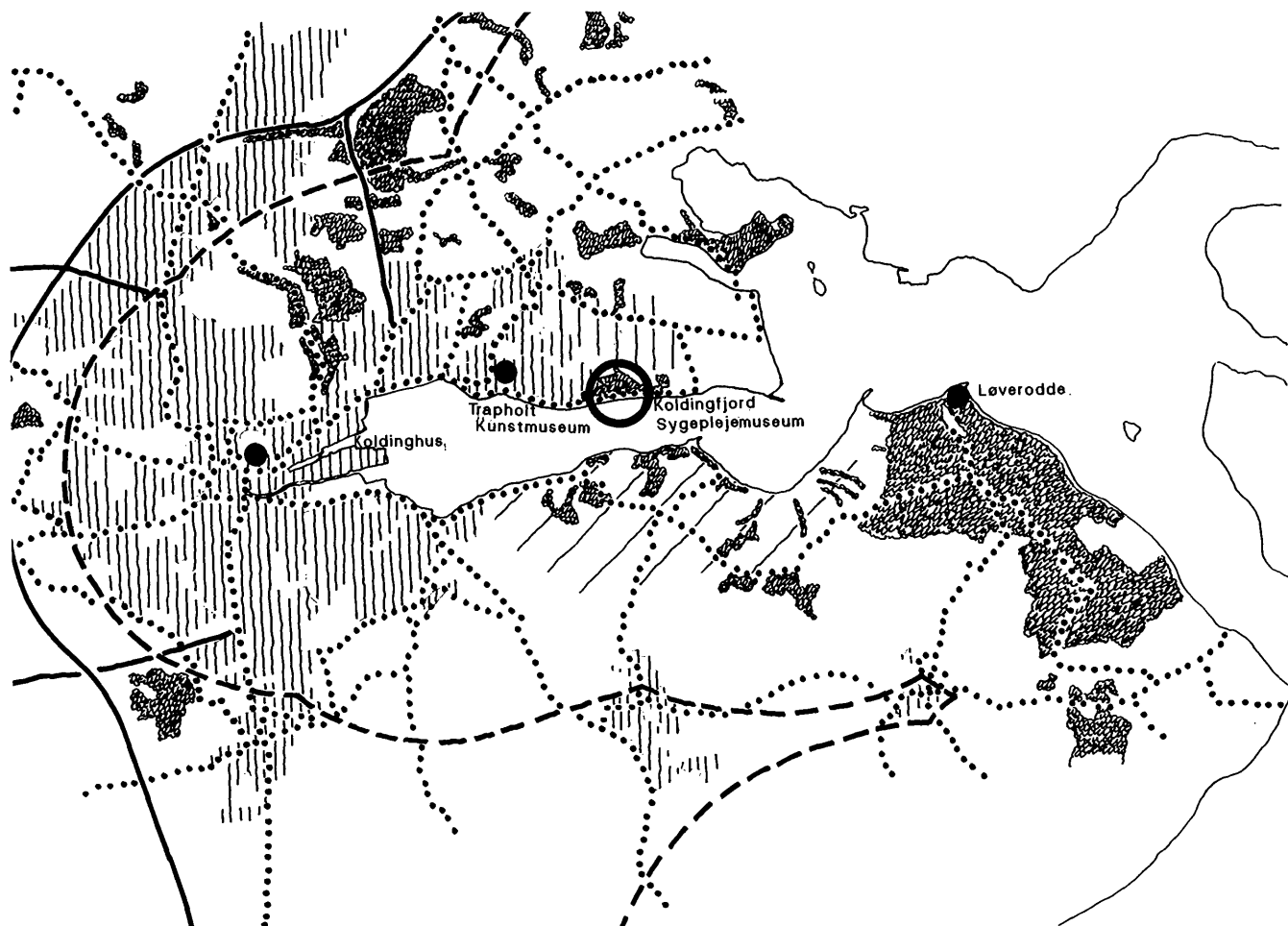


Illustration 1. Koldingfjord området, udflugtsmål ved fjorden

Koldingfjord området

Baggrund

I 1988 vedtog Kolding Byråd lokalplan nr. 0532-11 for Koldingfjord området på nordsiden af Koldingfjord, øst for det gamle fiskerleje Strandhuse - et område til hotel og kursuscenter samt til offentlige formål (offentlig og privat virksomhed).

Baggrunden for lokalplanen var et ønske om at tilføre det landskabs- og bygningsmæssigt særprægede område nogle nye aktiviteter, der kunne ændre områdets daværende præg af stilstand og forfald til et fristende og attraktivt miljø, hvori både bygninger og landskab kunne indgå som en naturlig del.

Samtidig var det et ønske, at den store Holbøllskole, det vil sige det

firefløjede anlæg, den tidligere overlægebolig Louisehøj og anneksbygningerne Fjordglint og Granly, blev bevaret som et enestående monument for julemærkets og sygeplejens historie i Danmark.

Sygeplejerskernes og hjemmesygeplejerskernes pensionskasser overtog Koldingfjord området i 1988 og ombyggede Holbøllskolen til Hotel og kursuscenter Koldingfjord. En tidligere ungdomsskole, opført i 1976 er indrettet til hotel-anneks.

Vejle Amt ejer ca. 7.500 m² grundareal af den nordøstlige del af Koldingfjord området til institutionen "Æblehaven" - et hjem for psykisk og fysisk handicappede, blinde børn.

I 1992 besluttede ejeren at istandsætte Fjordglint og Granly til sygeplejemuseum med henblik på indvielse i 1999 på hundredårsdagen for Dansk Sygeplejeråds stiftelse. Den tidligere overlægebolig Louisehøj samt første sal i Granly er nu indrettet som tjenestebolig.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at sikre bevaring af det landskabeligt, kulturhistorisk og bygningsmæssigt enestående Hotel Koldingfjord område som et attraktivt natur- og udflugtsområde, samt at sikre en fremtidig mulighed for at renovere Koldingfjord området, såvel bygningsmæssigt som naturmæssigt, ved nedrivning og nybyggeri.

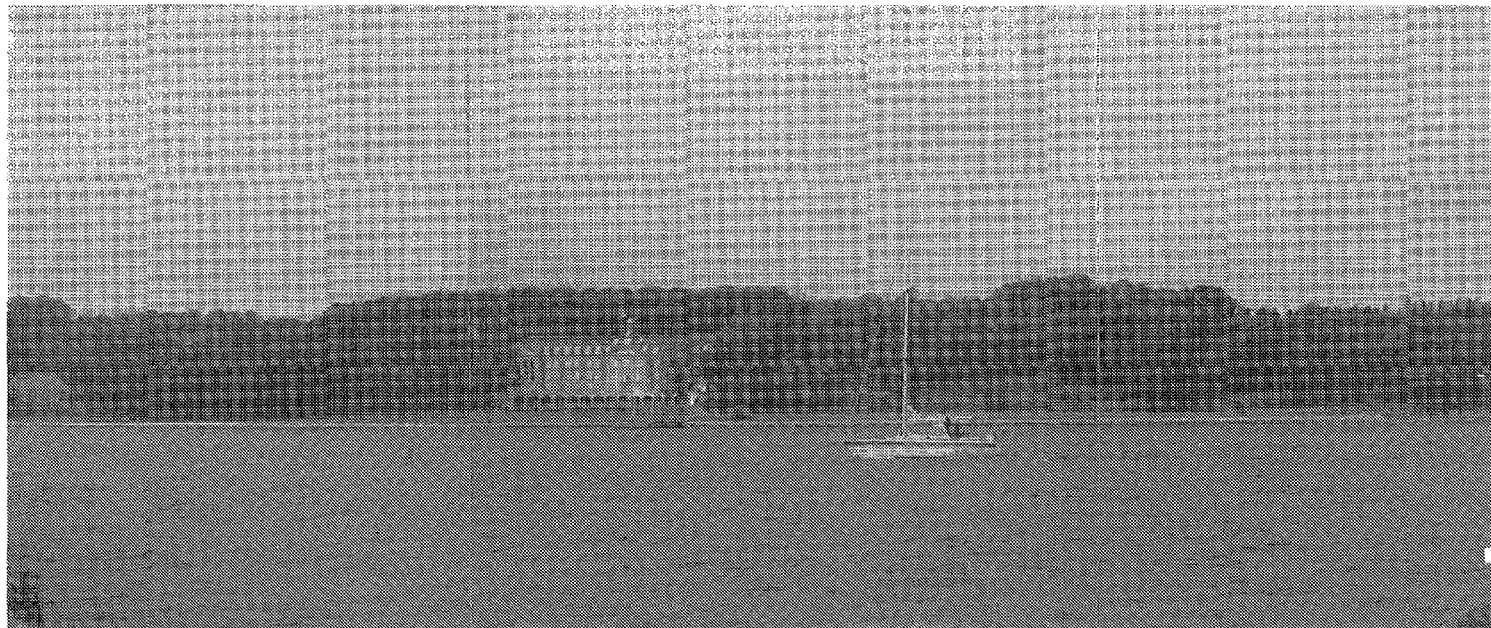


Illustration 2. Hotel Koldingfjord set fra fjorden. Til venstre i billedet Fjordglimt, til højre Egely

Lokalplanens indhold

Anvendelse. Lokalplanen udlægger Koldingfjord området til offentligt formål, det vil sige offentlige og private fællesformål som for eksempel hotel- og kursuscenter og museum med tilhørende tjenesteboliger, andre fællesformål samt til funktioner og erhverv med tilknytning til hotel- eller museumsbranchen. Sådanne funktioner vil kunne indrettes i nybyggeriet og eventuelt Louisehøj.

Eksisterende bebyggelse. Hotel Koldingfjord med tilhørende bygninger er vurderet med bevaringsværdi 2 og 3 i Kommuneatlas Kolding. Lokalplanen fastsætter, at disse bygninger ikke må nedrives og at ombygning og vedligeholdelse af eksisterende bebyggelse skal ske med respekt for oprindelig byggeskik. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser for Hotel Koldingfjord, jf. Bilag A.

Nedrivning. Lokalplanen åbner mulighed for at Egely og Birkely mod øst samt administrationsbygningen og depotbygningen mod vest, i alt ca. 1250 m² etageareal, kan nedrives. Nedrivning af de fire bygninger kræver tilladelse.

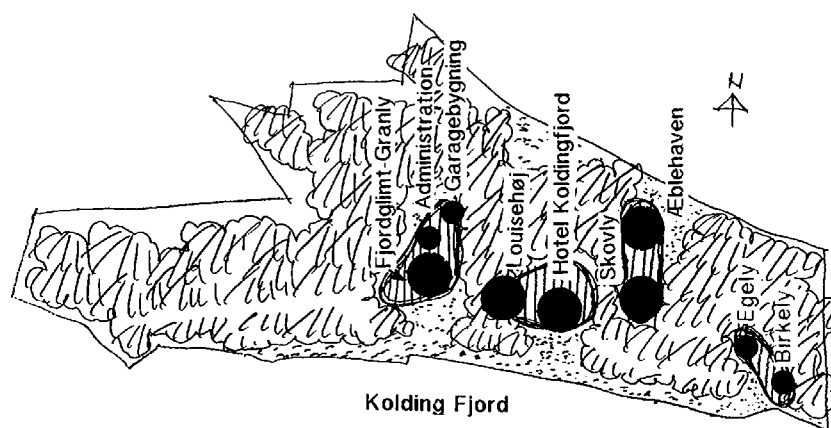


Illustration 3. Princip, eksisterende lysninger med bygninger

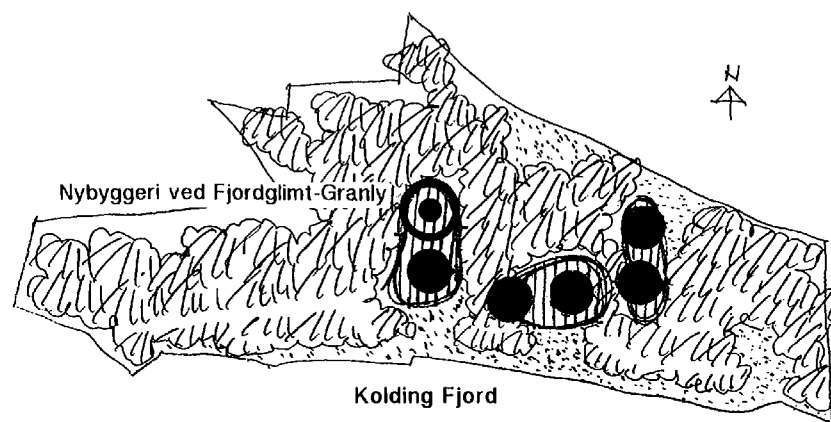


Illustration 4. Princip, fremtidige forhold, Administrationsbygningen og garagebygningen samt Egely og Birkely er nedrevet. Nybyggeri nord for Fjordglimt og Granly

Udstykning. Lokalplanen åbner mulighed for at det kommende sygeplejemuseum i Fjordglimt og Granly kan udstykkes som selvstændig ejendom.

Skoven. Lokalplanen fastholder skoven som fredskov på de ikke bebyggede områder. Undtaget herfra er dog de to gamle ubebyggede æblehaver nordøst i Koldingfjord området, idet de ikke er omfattet af fredskovpligt. Lokalplanen fastsætter, at den selvstændige ejendom omkring Egely og Birkely ophæves og bliver en del af skoven.

Offentlighedens adgang. Lokalplanen sikrer, at Koldingfjord områdets veje og stier, som er private, kan befærdes af offentligheden efter reglerne herom.

Bybussen har i dag vendeplads ved Fjordglimt og Granly.

Nybyggeri

Lokalplanen fastlægger en ramme for et fremtidigt nybyggeri på i alt maksimalt 1250 m² etageareal i lysningen bag Fjordglimt og Granly (område B), som erstatningsareal for nedrivning af Egely, Birkely, administrationsbygningen og depotbygningen.

Lokalplanen fastlægger et fremtidigt bebyggelsesfelt, inden for hvilket der kan etableres nybyggeri, friarealer, parkering og vejareal. Den fastlægger også en materialeramme - mure og tage af tegl - men denne materialeholdning vil kunne fraviges ved et arkitektonisk eller økologisk markant byggeri tilpasset stedet.

Lokalplanen sikrer ligeledes, at tennisbanen neden for Fjordglimt og Granly vil kunne flyttes til den østlige lysning. Der vil kunne opføres en lille bygning til omklædning.

Lokalplanen åbner også mulighed for, at der vil kunne etableres en vendeplads for turistbusser. En nænsom terrænbehandling kan sikre, at busvendepladsen ikke kan ses fra vandet.

Ny lokalplan

Nybyggeri bag Fjordglimt og Granly samt opførelse af omklædningsbygning og etablering af tennisbane vil udløse ny lokalplan, indeholdende blandt andet en visualisering af det konkrete projekt.



Illustration 5. Koldingfjord området, rekreativ stier langs fjorden

Forholdet til anden planlægning

Regionplan 1993

Særligt naturområde. Regionplan 1993 udlægger Koldingfjord området til særligt naturområde. Ifølge retningslinie 4.2 skal de særlige naturområder friholdes for bebyggelse, som ikke er lokalt nødvendige. De særlige naturområders muligheder som udflugtsområder skal søges udbygget og fredningsinteresserne skal tilgodeses, også uden for områderne. Koldingfjord området er en del af det større nationale naturområde nr. 25, Lillebælt.

Kystområder. Koldingfjord området er omfattet af planlovens bestemmelser for kystzonen. I Regionplan 1993 fastlægger retningslinie 4.3., at planlægning af anlæg i landzone inden for kystnærhedsafgrænsningen kun må ske, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, og at den må underordnes en sikring af kystlandskabet. Der skal redegøres for de visuelle konsekvenser af nybyggeri i kystzonen, jf. Bilag B. Lokalplanen skal godkendes af Vejle Amt.

Kommuneplan 1992-2003

Kommuneplanens rammebestemmelser udlægger Koldingfjord området til skov og offentligt område (offentlige og private fællesanlæg, såsom uddannelse, kongreshotel, idræt og lignende). Kommuneplanen fastlægger en rekreativ stirute langs med kysten. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan nr. 0532-11

Koldingfjord området er omfattet af lokalplan nr. 0532-11, som aflyses ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan.

Zonestatus

Hele lokalplanområdet ligger i landzone. Der må ikke ske udstykning eller ændringer (nybyggeri eller nedrivning) i området uden zonetilladelse. Tilladelse til udstyk-

ning af Fjordglimt og Granly samt til nedrivning af Egely og Birkely, administrationsbygningen og depotbygningen kan dog gives i medfør af lokalplanen. Kolding Kommune har zonekompetencen.

Naturbeskyttelsesloven

Strandbeskyttelseslinien. Samtlige bygningsanlæg i Koldingfjord området ligger inden for 300 m strandbeskyttelseslinien, jf. naturbeskyttelseslovens § 15. Beskyttelseslinien skal sikre en generel friholdelse af kystområderne mod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse. Terrænændringer inden for strandbeskyttelseslinien kræver Kystinspektoratets godkendelse.

Skovbyggelinien. Koldingfjord området er omfattet af en 300 m skovbyggelinie, jf. naturbeskyttelseslovens §17. Byggelinien skal sikre skovens værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Inden for skovbyggelinien må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, bortset fra landbrugets driftbygninger. Eventuelle ændringer inden for strandbeskyttelseslinien og skovbyggelinien skal godkendes af Vejle Amt.

Skovloven

Fredskov. Størsteparten af lokalplanområdet er omfattet af skov underlagt fredskovpligt. Undtaget er de frastykkede lysninger med bygningsanlæg samt de to gamle frugthaver mod nord. Lokalplanen fastlægger, at den selvstændige ejendom matr. nr. 4m, Nr. Bjert by, Nr. Bjert, der omfatter lysningen omkring Egely og Birkely, ophæves og underlægges fredskovpligt som en del af matr. nr. 4g, Nr. Bjert by, Nr. Bjert. Skov- og Naturstyrelsen skal godkende lokalplanen.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kolding Kommunes spildevandsplan. Nyt byggeri skal kloakeres efter separatsystemet.

Varmeplan

Lokalplanområdet varmemforsynes med fjernvarme og ligger inden for den godkendte delvarmeplans område for Kolding Kommune. Et eventuelt nybyggeri på maksimalt 1250 m² er i overensstemmelse med varmeplanlægningen.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er ikke belastet af trafikstøj. På en del af arealet omkring Hotel Koldingfjord er der registreret jord og grundvandsforurening, forårsaget af olie- og benzindudslip. Ved ombygning til hotel og kursuscenter blev forurennet jord bortkørt.

Området er ikke registreret som areal med jordforurening med kemikalieaffald, og der er ikke formodning om en sådan forurening.

Arkæologiske fund

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at der skal ske anmeldelse til Museet på Koldinghus, forinden byggearbejder sættes i gang. Igangværende arbejder kan sættes i stå som følge af arkæologiske fund.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Kolding Kommunes vandforsyningsplan. Området er tilsluttet Nr. Bjert-Strandhuse Vandværk.

Grøn vurdering

Lokalplanens bestemmelser om nedrivning og nybyggeri skal vejes op mod, at et areal tilbageføres til fredskov og at bebyggelse samles. Det vurderes, at dyre- og planteliv får bedre betingelser i en sammenhængende østlig del af Koldingfjordskoven. Et energi- og miljøvenligt byggeri vil kunne erstatte de gamle uisolerede, lette bygninger. Der skal ikke udlægges yderligere vej-, varme-, vand- og kloakforsyning til nybyggeriet.

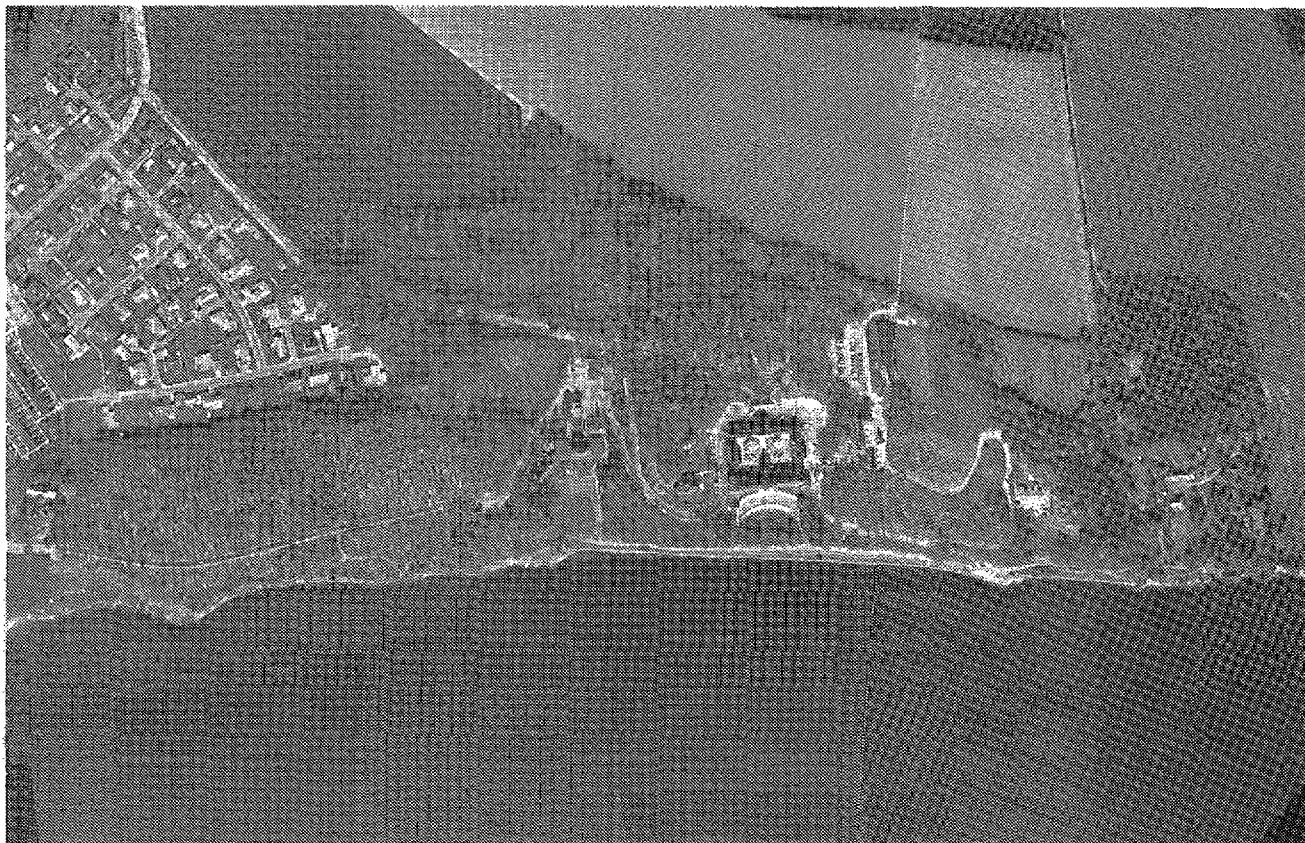


Illustration 6. Luftfoto af lokalplanområdet

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for Koldingfjord området, som nævnt i § 2:

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens overordnede formål er at bevare Koldingfjord området som et enestående historisk og naturmæssigt monument og udflugtsmål. Det er samtidig et overordnet formål at sikre mulighed for en nødvendig fornyelse, der understøtter områdets herlighedsværdier som turistmål.

Formålsbestemmelserne er derfor udformet således:

Lokalplanens formål er:

at fastholde de enestående bevaringsværdige bygnings- og landskabsanlæg i Koldingfjord området,

at fastholde samspillet mellem bygninganlæggene og skoven,

at fastholde de eksisterende skov- og fredskovarealer,

at sikre offentlig færdselsret langs stranden og på de etablerede stier i området,

at sikre en fremtidig mulighed for opførelse af et mindre bygningsanlæg i lysningen bag Fjordglimt og Granly,

at sikre tilpasning af nybyggeri til de eksisterende bygninger og til skoven.

§2 Område

Lokalplanens område omfatter Koldingfjordskoven, et område på ca. 27 ha. Hovedparten af området består af skov og fredskov. Lysningerne med bygningsanlæg er frastykket som selvstændige ejendomme. Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Områdebestemmelserne er derfor udformet således:

2.1

Området afgrænses mod vest af boligområderne Harevænget og Terrasseparken, mod nord af det åbne land ved Drejensvej, mod øst

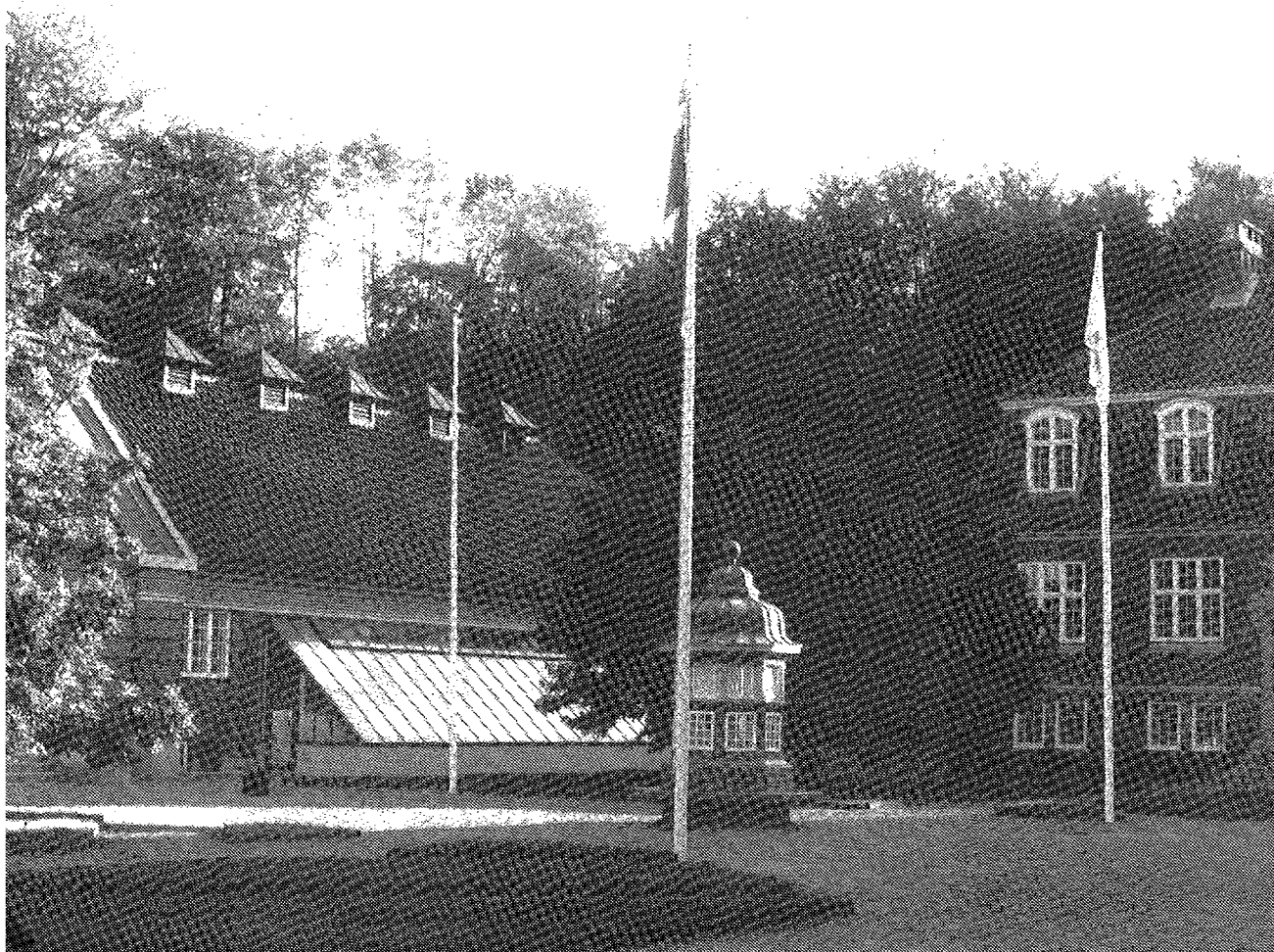


Illustration 7. Hotel Koldingfjord - det firefløjede gårdanlæg

af landejendommen Schäfferhuset og mod syd af Kolding Fjord.

2.2

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

4d, 4g, 4h, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o og 10i, Nr. Bjert By, Nr. Bjert, samt alle parceller, der efter den 1. januar 1995 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§3 Områdets anvendelse

Lokalplanen sigter på at bevare Koldingfjord området som et offentligt tilgængeligt område af høj turistmæssig værdi. Lokalplanområdet er i dag udlagt til offentligt område (offentlige og private

fællesformål). Hotel, kursuscenter, museum og tilhørende tjenesteboliger falder inden for offentlige og private fællesformål.

Imidlertid ønskes at lokalplanen sikrer en fremtidig anvendelsesmulighed til erhverv med tilknytning til turist- og eller museumsfunktionen, som udvidelse eller supplement til de eksisterende funktioner.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er derfor udformet således:

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål (offentlige og private fællesformål), såsom hotel og kursuscenter, udstillings- og museumsvirksomhed m.v., med tilhørende boliger, samt til erhverv

med tilknytning til de ovennævnte funktioner, og som Byrådet skønner naturligt finder plads i området.

3.2

Lokalplanens område opdeles i områderne A, B, C og D.

3.3

Område A må kun anvendes til **hotel og kursuscenter** med tilhørende boliger. Inden for område A kan der indrettes turist- eller udstillingsorienteret virksomhed med offentlig tilgængelighed.

3.4

Område B må kun anvendes til **museum** med tilhørende bolig eller bolig tilknyttet hotellet, til fællesformål samt til erhverv med tilknytning til hotel-, kursuscenter og

museumsfunktioner, og som Byrådet skønner naturligt finder plads i området, under forudsætning af

- at erhvervsvirksomheden ikke medfører ulempe for omgivelserne og
- at erhvervsvirksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.5

Område C må kun anvendes til institution.

3.6

Område D må kun anvendes til naturområde med skov og strand samt til rekreative anlæg og trafik-anlæg, der efter Byrådets skøn naturligt finder plads i området, jf. §§ 5.3 og 7.2.

3.7

Inden for lokalplanområdet kan tillades opført transformestationer til kvarterets forsyning, når udformningen er i harmoni med den omliggende bebyggelse. Der kan også tillades opstilling af en central, som fjernes, når området får permanent tilslutning til fjernvarmenettet.

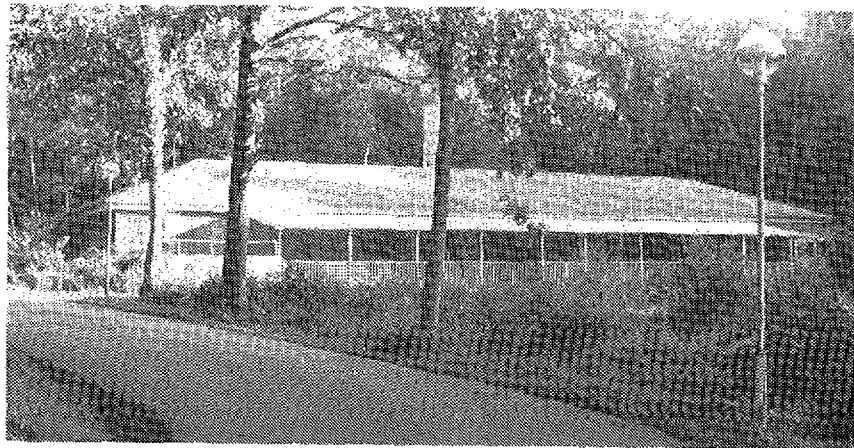


Illustration 8. Egely, der ønskes nedrevet

§4 Udstykninger

Inden for Koldingfjord området er der fortaget udstykning omkring Hotel Koldingfjord og Skovly, Louisehøj, Fjordglimt og Granly samt Egely og Birkely.

Ejendommene Egely og Birkely tillægges skoven som fredskovareal.

Lokalplanens udstykningsbestemmelser er derfor udformet således:

4.1

Inden for Område B kan et areal omkring Fjordglimt og Granly syd for eksisterende vej, efter planlovens

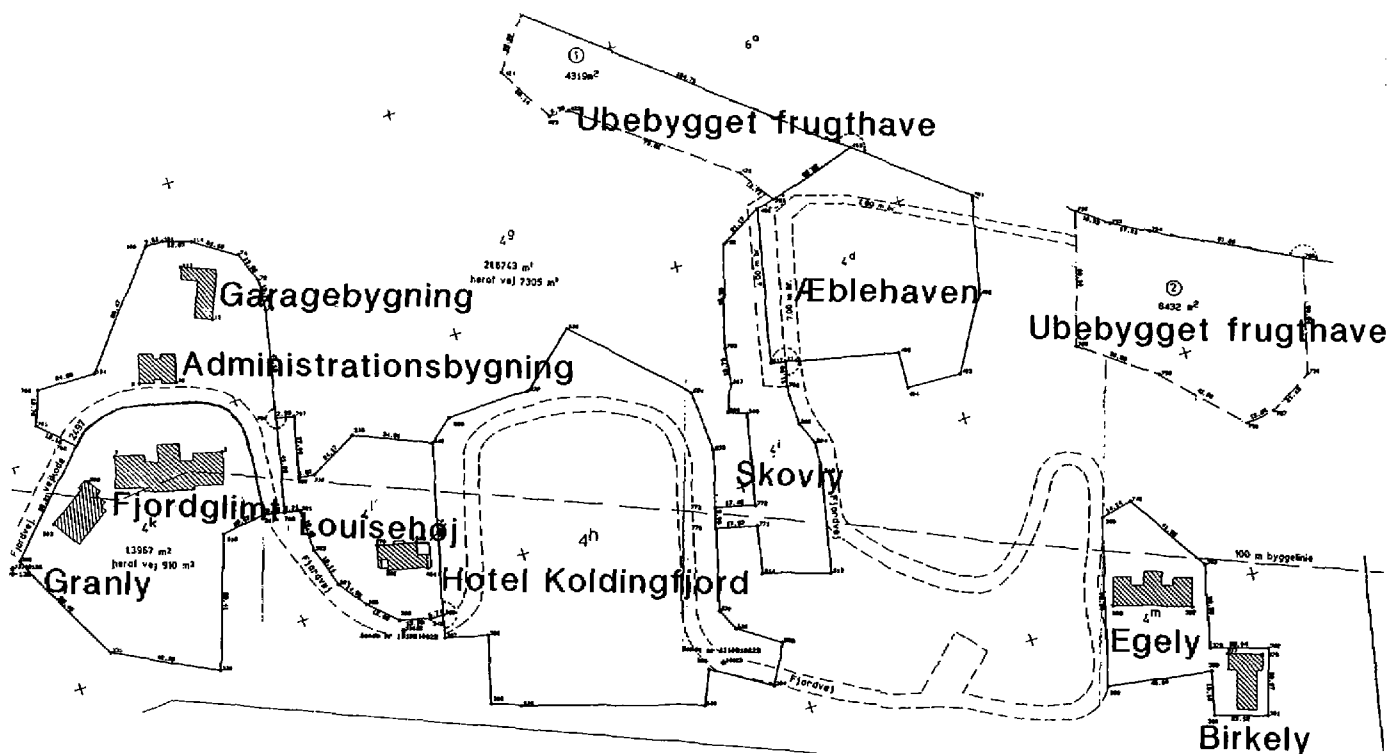
§36, stk. 1, nr. 5, i medfør af lokalplanen tillades udstykket som en selvstændig ejendom, i princippet som vist på illustration 9 og efter Byrådets særlige godkendelse.

4.2

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

4.3

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse ophæves matrikel nr. 4m, Nr. Bjert by, Nr. Bjert og sammenlægges med skoven, matr. nr 4g, Nr. Bjert by, Nr. Bjert.



§5 Veje og stier

Det er et overordnet mål, at lokalplanområdet er tilgængeligt for offentligheden. Bybussen sikres derfor mulighed for at vende ved Fjordglimt og Granly. Det er samtidig et ønske, at der vil kunne tilvejebringes et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til Hotel Koldingfjord, til sygeplejemuseet og til en eventuel fremtidig turisterhvervsfunktion eller lignende.

Lokalplanens bestemmelser for veje og stier er derfor udformet således:

5.1

Den eksisterende vej i lokalplanområdet bevares med den nuværende beliggenhed og bredde, som vist på kortbilag 1. Vejene optages tillige som offentlig sti.

De eksisterende stier i lokalplanområdet bevares med den nuværende beliggenhed og bredde, som vist på kortbilag 1. Stien a-b langs stranden/fjorden optages som offentlig sti.

De øvrige stier/skovveje skal være åbne for offentlig færdsel, jf. naturbeskyttelseslovens kapitel 4.

5.2

Område B. Inden for område B på-

lægges nordsiden af Fjordvej en vejbyggelinie på 5 m, målt fra vejskel. Der må ikke anlægges parkeringspladser inden for vejbyggelinien.

5.3

Etablering af nye veje og stier og eventuel bybusvendeplads må kun ske med Byrådets godkendelse. Endeligt vej- og stiprofil fastlægges i forbindelse med etableringsgodkendelse eller i forbindelse med godkendt byggeri.

Etablering af nye stier fra landområdet mod nord kan finde sted med Byrådets nærmere godkendelse.

5.4

I forbindelse med eksisterende vej-anlæg kan der i medfør af lokalplanen efter planlovens §36, stk. 1, nr. 5 indrettes en vendeplads til turisterbusser ved Egely og Birkely. Nyanlæg kan kun etableres efter Byrådets særlig godkendelse, under forudsætning af myndighedernes godkendelse, jf. § 12.

5.5

Område A. Det eksisterende antal parkeringspladser bevares (150 i alt).

Område C. Det eksisterende antal parkeringspladser bevares (20 i alt).

Område D. Det eksisterende antal

parkeringspladser bevares (ca.25 i alt).

5.5

Område B. Der skal udlægges 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal til offentlige og private fællesformål og 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhvervsformål efter nærmere godkendelse af Byrådet.

Der vil kunne etableres et samlet parkeringsanlæg inden for det på kortbilag 1 viste byggeområde. Ved samlet bebyggelse og anlæg kan Byrådet kan mindske kravet til parkering.

Etablering af parkeringsanlæg skal ske efter en af Byrådet godkendt, samlet plan.

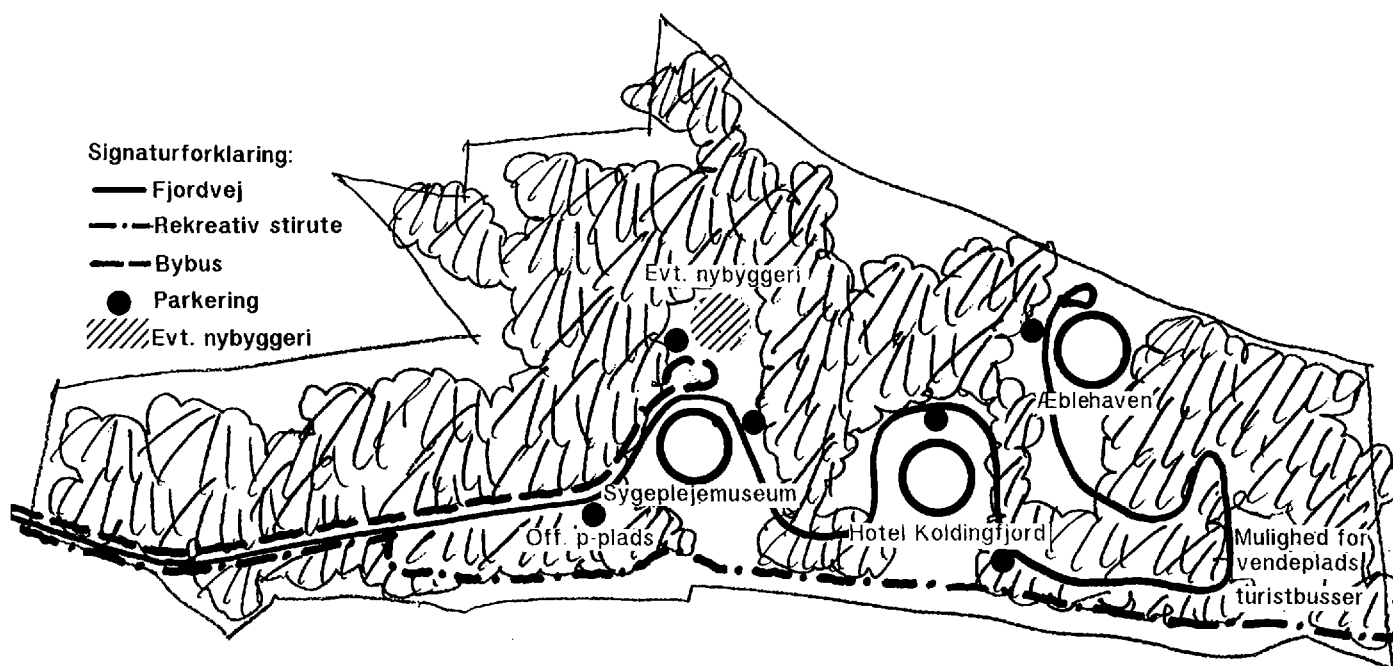
5.6

Der skal til en hver tid være anlagt det nødvendige parkeringsareal. Byrådet afgør hvornår udlagt parkeringsareal skal anlægges.

5.7

Veje og stier kan i øvrigt ikke påregnes overtaget som offentlige, jf. dog §5.1.

Hvad angår vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, stier m.v. henvises til det til enhver tid gældende regulativ.



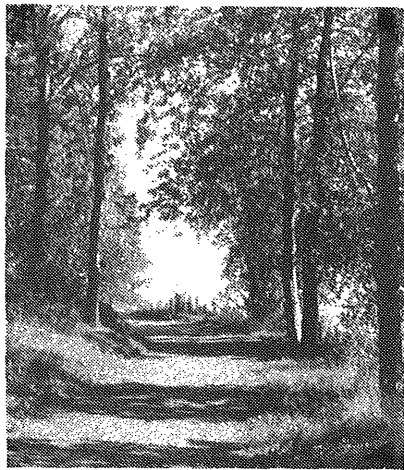


Illustration 11. Rekreativ sti langs fjorden

§6 Ledningsanlæg

Koldingfjord området er separat kloakeret. Lokalplanens bestemmelser om ledningsanlæg sikrer områdets tilpasning til varmeplan og spildevandsplan. Bestemmelserne om belysning og antenneforhold sigter på at bevare området som et attraktivt naturområde og udflugtsmål. Ved ledningsanlæg skal der tages særligt hensyn til skoven.

Lokalplanens bestemmelser for de tekniske anlæg er derfor udformet således:

6.1

El-ledninger, herunder ledninger til vej- og stibelysning, må kun udføres som kabelanlæg (jordkabel) efter særlig godkendelse.

6.2

Belysningen på veje, stier og pladser må kun udføres som park- og pullertbelysning efter myndighedernes godkendelse. Der skal afgives plads til nødvendige transformerstationer til lokalplanområdets forsyning.

6.3

Fra eksisterende fællesantenne i område D skal der etableres ledninger til de enkelte bygningsanlæg. Inden for lokalplanområde må der ikke etableres synlige sender- eller modtagerantennener, men det kan tillades at opsætte en indtil 5 m høj stavantenne (standardantenne for walkietalkier) på hustage. Byrådet kan give særlig tilladelse til andre antenneanlæg, når det skønnes at være uden gene for omgivelserne.

6.4

Området er efter godkendt varmeplan udlagt til rørført, kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal derfor (jf. §10.2) indrettes med et varmeanlæg (vandbærende anlæg),

der er forberedt for tilslutning til det kollektive forsyningsnet.

6.5

Området forsynes med private eller fællesprivate detailkloakker (separatsystem) efter en godkendt plan og tilsluttes i henhold til kommunens gældende betalingsvedtægt. Private og fællesprivate detailkloakker kan ikke påregnes overtaget som offentlige.

6.6

Bebyggelse skal respektere eventuelle kommunale og private fælleskloakker. Under overholdelse af funderingsnorm skal bebyggelse opføres i en afstand af mindst 2 m fra den enkelte lednings midtlinie. Regnvand skal nedsives fra ny bebyggelse. *)

*) Fodnote til pkt. 6.6

Hvis det af tekniske/økonomiske grunde iøvrigt viser sig nødvendigt at etablere ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, gas, telefon, fællesantenne over parcellerne, er parcelejerne pligtige til uden vederlag at tåle dette, i det omfang det kan ske uden indskrænkning i grundenes mulighed for opførelse af bebyggelse efter de angivne retningslinier.



Illustration 12. Vejen gennem Koldingfjord området

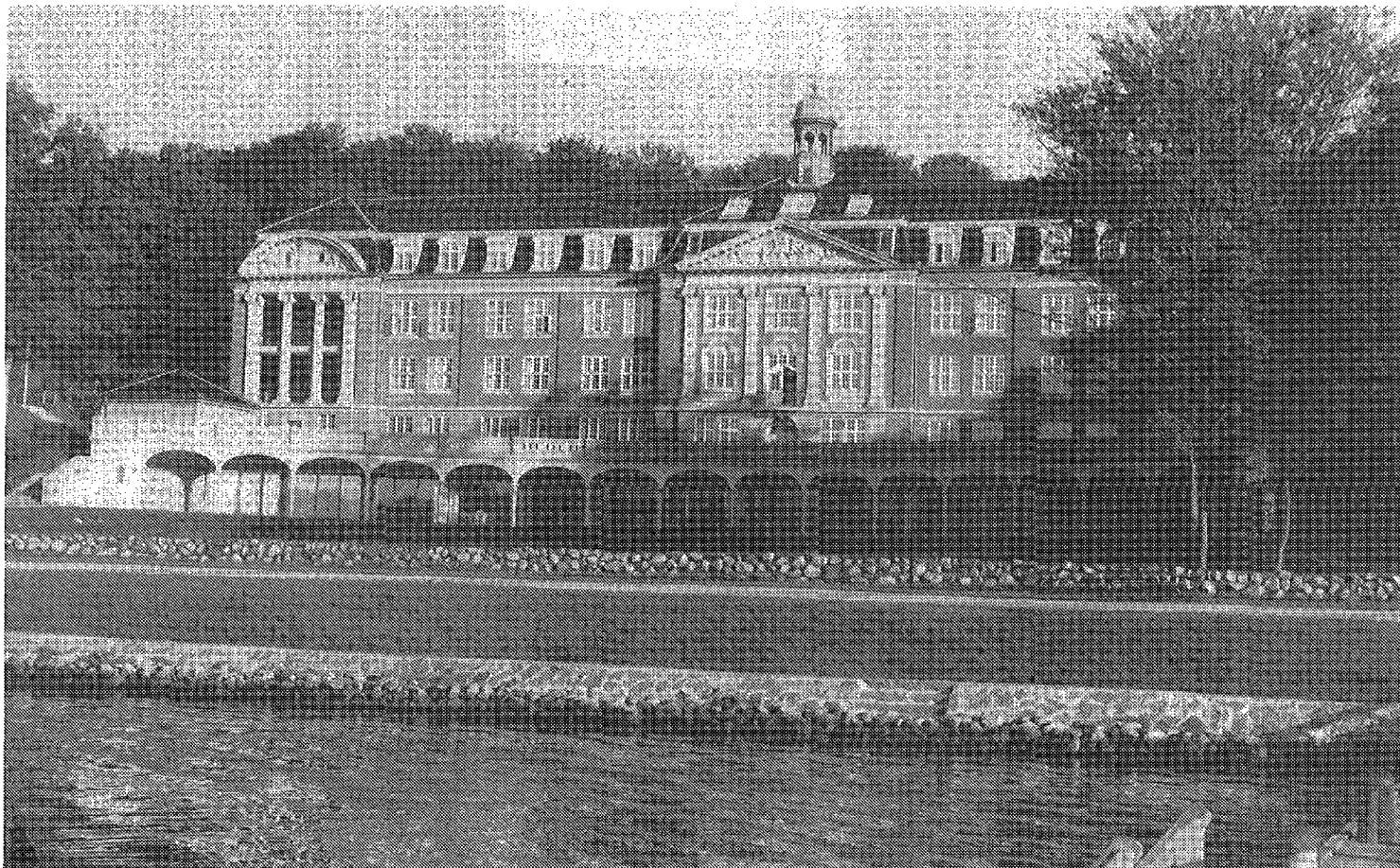


Illustration 13. Hotel Koldingfjord, facade mod fjorden

§7 Bebyggelsens omfang og placering

De oprindelige bebyggelser til julemærkesanatoriet er bevaringsværdige.

For at forskønne området ønskes fire ikke-bevaringsværdige bygninger nedrevet og de pågældende bygningers arealer overført til en ny byggemulighed nord for Fjordglimt og Granly.

I alt nedrives ca. 1250 m² etageareal. Lokalplanen fastlægger mulighed for eventuel fremtidig bebyggelse på maksimalt 1250 m² etageareal. Lokalplanen indeholder retningslinier for byggeriets placering, omfang og højde.

Projekt til nybyggeri skal redegøre for den visuelle påvirkning af fjordlandskabet. Nybyggeri bag Fjordglimt og Granly samt til omklædningsbygning og flytning af tennisbanen vil udløse ny lokalplan, der fastlægger præcise retningsli-

nier for byggeriets udformning og placering og som redegør for nybyggeriets visuelle påvirkning af omgivelserne.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er udformet således:

7.1

Område A og B. Eksisterende bebyggelse, der er markeret med fed streg på kortbilag 1, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre Byrådet giver tilladelse hertil, under forudsætning af myndighedernes godkendelse, jf. §11 og 12.

7.2

Område A, C og D. Inden for områderne må ikke opføres ny bebyggelse. Byrådet kan dog tillade opførelse af mindre tilbygninger og lignende til eksisterende funktioner eller friluftslivet under forudsætning af myndighedernes godkendelse, jf. §12.

7.3

Område D. Ved nedrivning af Egely og Birkely kan der opføres en tennisbane med omklædningsbygning og opholdsarealer efter særligt godkendt projekt, under forudsætning af nedrivning af eksisterende tennisbane i område B.

7.4

Område B. Byrådet kan i forbindelse med godkendelse af projekt til indretning af sygeplejemuseum tillade opførelse af mindre tilbygninger, såsom indgangspartier, trappeanlæg og lysindtag, under forudsætning af myndighedernes godkendelse, jf. §12.

7.5

Område B. I område B kan tillades opført maksimalt 1250 m² etageareal. Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager og 8,5 m, målt fra terræn.



Illustration 14. Hotel Koldingfjord - gårdanlægget med de bevarede magnoliatræer

7.6

Område B og D. Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 1 med vandret skravering viste byggeområde. Nybyggeri skal være af en høj arkitektonisk kvalitet og må ikke opføres, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en ny lokalplan.

7.7

Tage skal være pyramideformede tage, symmetriske sadeltage med helvalm eller mansard som eksisterende. Sømmenskrænger mellem ydervæg og tagflade må højst være 3,00 m over stuegulv. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45 og 50 grader.

Byrådet kan tillade anden tagform, hvor arkitektoniske hensyn taler for det.

7.8

Bebyggelse og anlæg skal udformes under hensyntagen til eksisterende

terræn, omgivende bebyggelse og beplantning.

7.9

Areal eller opbevaringsrum til dagrenovation og genanvendeligt materiale skal indarbejdes i planen og placeres i tilknytning til bebyggelsen.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

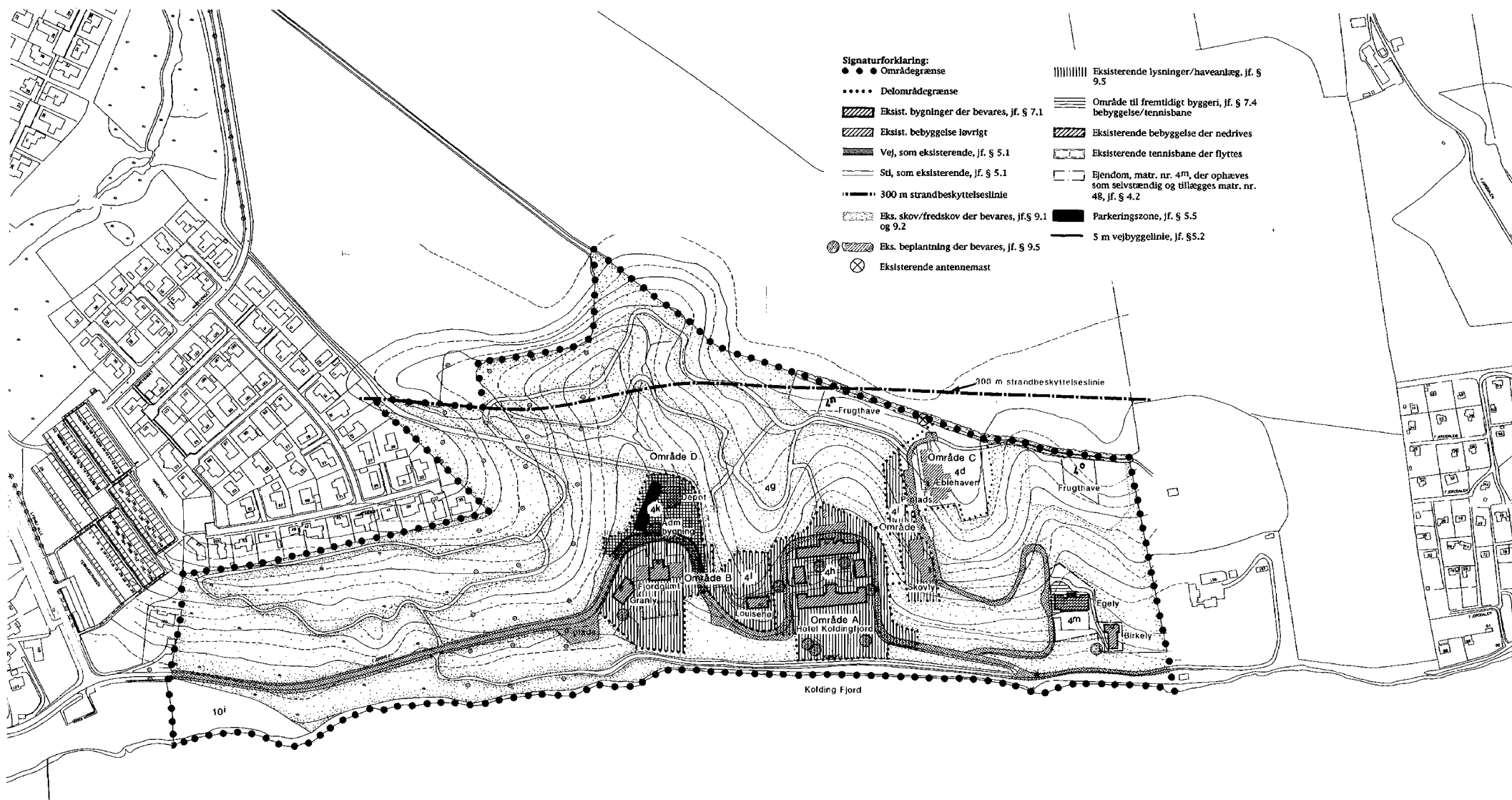
De oprindelige bygningsanlæg til julemærkesanatoriet er opført 1906-11 og er vurderet med høj bevaringsværdi 2 i Kommuneatlas Kolding. I lokalplanen er bygningsanlæggene pålagt bevaringsbestemmelse.

De bevaringsværdige bygninger er opført i nybarok stil i rød tegl med mansardtage og helvalmede tage med sortglaserede tegl. Eventuelle ændringer skal udføres med re-

spekt for den oprindelige byggestil. Eventuel ny bebyggelse skal forholde sig til områdets herlighedsværdier. Dette kan ske ved at underlægge sig de eksisterende bebyggelser i materiale- og farvevalg inden for lokalplanens bestemmelser. En anden mulighed er at opføre et unikt bygningsværk i fornem kontrast til de bestående nybarokke anlæg. I så fald rummer lokalplanens bestemmelser mulighed for at tillade andet materialevalg end beskrevet.

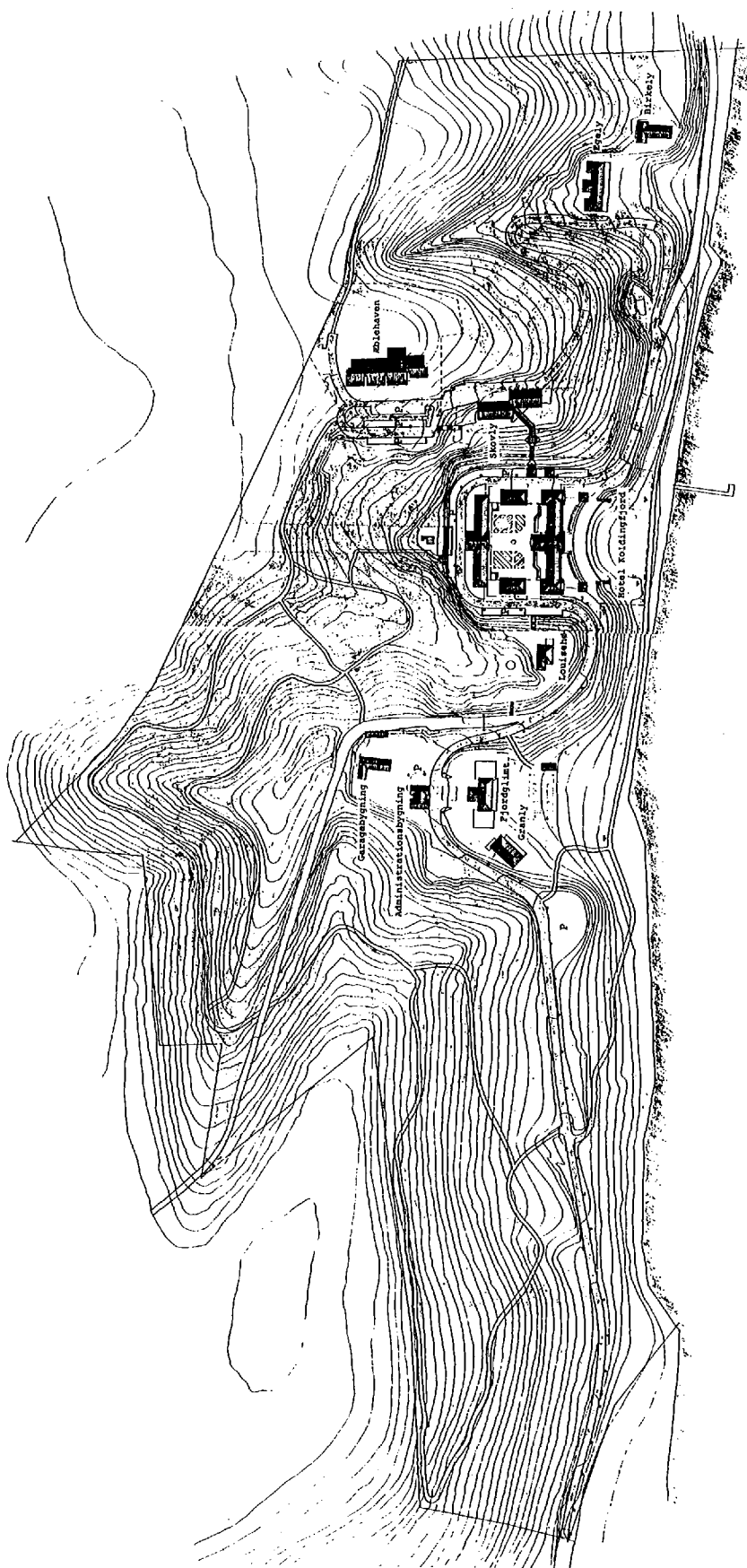
Ved ny bebyggelse nord for Fjordglimt og Granly og ved ny tennisbane og omklædningsbygning skal der udarbejdes ny lokalplan, der i detaljer fastlægger nybyggeriets fremtræden i materiale- og farvevalg, samt redegør for den visuelle påvirkning af fjordlandskabet.

Lokalplanens bestemmelser for områdets ydre fremtræden er udformet således:



Kortbilag 1, mål: 1:4000

Eksisterende forhold, helhedsplan,



Helhedsplan eksisterende forhold

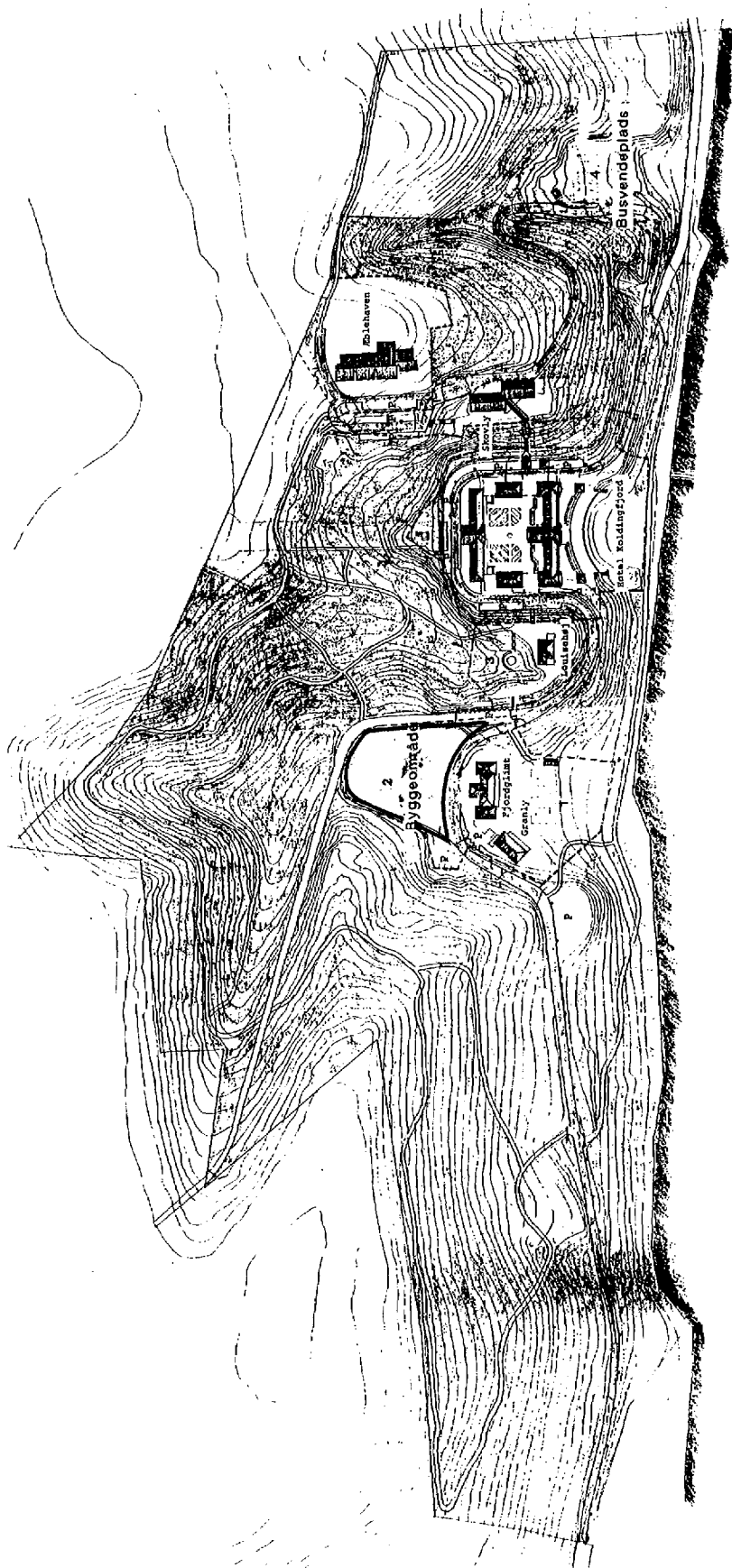
Planen viser det samlede område med angivelse af bygninger og anlæg, som disse fremtræder medio juni 1990.

Arealoversigt:

Bygningers bruttoetageareal:

Administrationsbygning	350 m ²
Depothbygning	208 m ²
Fjordglimt	896 m ²
Granly	475 m ²
Louisehøj	530 m ²
Hotel Koldingfjord	8.907 m ²
Skovly	2.275 m ²
Egely	447 m ²
Birkely	257 m ²
Eblehaven (ejes af amtet)	1.050 m ²
I alt	15.395 m ²
Grundareal	277.376 m ²

Fremtidige forhold, helhedsplan



Helhedsplan fremtidige forhold

Helhedsplanen rummer en bearbejdning af delområder og bygninger, som alle nærmere er illustreret og beskrevet på følgende sider:

Område 1:
Restaurering og ombygning af Fjordglimt og Granly.

Område 2:
Nedrivning af administrationsbygningen og depotbygningen nord for Fjordglimt og i stedet etablering af dels nybyggeri og dels stor P-plads med holdeplads for bybus.

Område 3:
Istandsættelse/restaurering af Louisehøj med etablering af P-pladser hertil på Skovvej.

Område 4:
Etablering af vendeplads for turistbusser til hotellet. Tennisbane flyttes hertil.

Arsaloversigt:

Bygningernes bruttoetagearealer:

Nybyggeri ved	
Fjordglimt	Ca. 1.250 m ²
Fjordglimt	896 m ²
Granly	475 m ²
Louisehøj	530 m ²
Hotel Koldingfjord	8.907 m ²
Skovly	2.275 m ²

Ablehaven (institution, ejes af amtet) 1.050 m²

I alt Ca. 15.395 m²

Grundareal 277.376 m²

8.1

De på kortbilag 1 med fed streg markerede bebyggelsers ydre fremtræden skal bevares i samme skikkelse, i hvilken de er opført. Ved ombygning skal ejendommenes arkitektur respekteres, og ændringer må kun udføres med Byrådets forudgående, særlige godkendelse, under forudsætning af myndighedernes godkendelse, jf. §11 og 12.

8.2

Bebyggelse i hvert område skal udgøre en helhed og harmonere med omgivelserne. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende bebyggelse i byggeskik, materialevalg og farver.

Nybyggeri skal fremstå med en arkitektonisk høj kvalitet.

8.3

Bebyggelsens ydre skal i overvejende grad fremtræde som blank murværk og tage skal være belagt med sortglaserede tegl.

Andre materialer kan tillades, hvor arkitektoniske hensyn taler for det.

8.4

Solfang og lignende kan etableres, såfremt det er uden gene for omgivelserne og ikke virker skæmmende.

8.5

Udvendige bygningssider, herunder

tage og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

8.6

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde, under forudsætning af myndighedernes godkendelse, jf. §12.

8.7

Område B. For nybyggeri nord for Fjordvej vil ovenstående bestemmelser kunne fraviges ved byggeri af høj arkitektonisk kvalitet.

§9 Ubebyggede arealer

Skoven, fjorden og det dramatiske terræn er en af de store attraktioner i Hotel Koldingfjord området.

Bygningsanlæggenes placering i skovlysningerne er et af de motiver, der ønskes fastholdt. Privat hegning og markering af skel må derfor ikke finde sted, ligesom beplantning og plantevalg skal tilpasses skoven.

Lokalplanens bestemmelser for de ubebyggede arealer er udformet således:

9.1

De på kortbilag 1 med priksignatur

viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men består som skov/fredskov, med mindre andet godkendes af Byrådet og de overordnede myndigheder, jf. §12.

9.2

Fredskoven må ikke fjernes og terrænet må ikke ændres uden godkendelse fra Byrådet og de overordnede myndigheder, jf. § 12.

Skoven kan evt. overgå til lystskov efter nærmere godkendelse.

9.3

Matr. nr. 4m, Nr. Bjert by, Nr. Bjert, overgår til fredskov, som vist på kortbilag 1, jf. § 4.3. Vendeplads og tennisbane med omklædningsbygning kan etableres efter Byrådets særlig godkendelse, jf. §§ 5.3 og 7.3 og under forudsætning af myndighedernes godkendelse, jf. § 12.

9.4

Eksisterende levende hegn og beplantninger, som er markeret på kortbilag 1, skal bevares og må ikke fjernes eller beskæres uden Byrådets godkendelse.

9.5

De på kortbilag 1 med lodret åben skravering viste eksisterende lysninger skal bevares som lysninger uden markering af skel, med mindre andet godkendes af Byrådet.

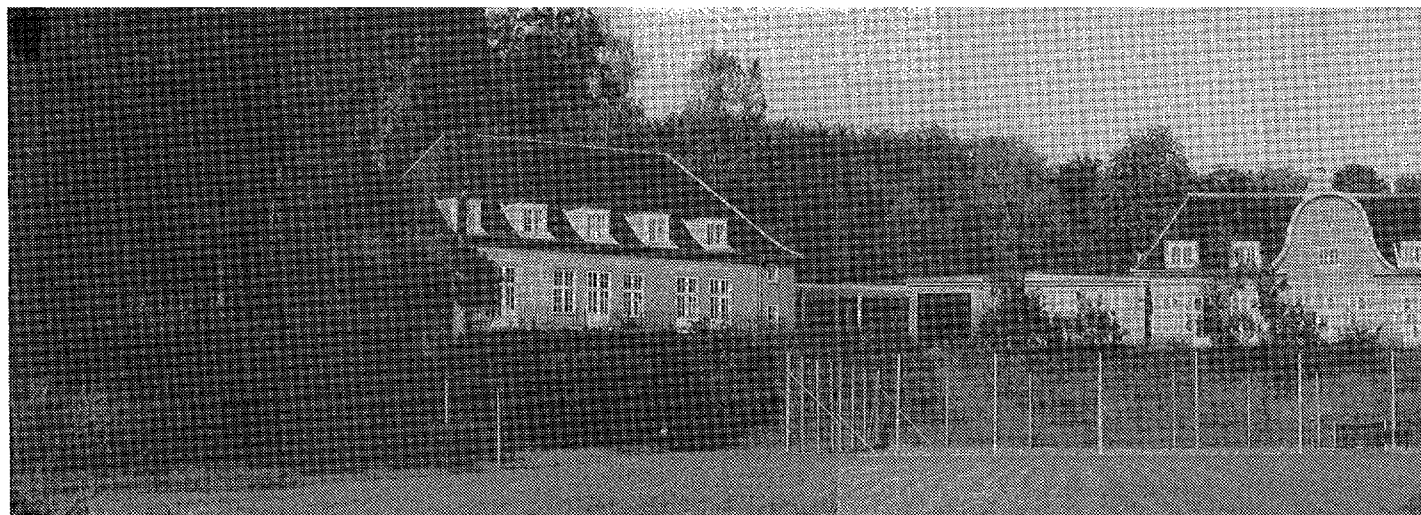


Illustration 15. Fjordglimt og Granly set fra stien langs fjorden. I forgrunden tennisbanen.

9.6

Haveanlæg og øvrige arealer må kun ændres og indrettes efter en nærmere godkendt, samlet plan for den enkelte lysning, jf. også bilag A, under forudsætning af myndighedernes godkendelse, jf. §12.

9.7

Hegn må både i naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn, tilplantede hegn eller hvidmalede stakitter, som eksisterende, med mindre andet godkendes af Byrådet.

9.8

Nye hegn skal plantes som klippet eller uklippet hæk. Hegn mod fællesarealer skal, inden for det enkelte byggeområde, bestå af samme planteart og vedligeholdes ensartet. Anvendes klippet hæk påhviler det den enkelte grundejer at udføre klipping på begge sider af hækken. Hegn skal vedligeholdes sådan, at højden ikke overstiger 1 m, med mindre andet godkendes af Byrådet.

9.9

Ved facader tillades espalier (og læskærme) med bevoksning

9.10

Ubebyggede arealer i øvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende eller tilplantes skovagtigt. Oplag uden for bygninger må ikke finde sted.

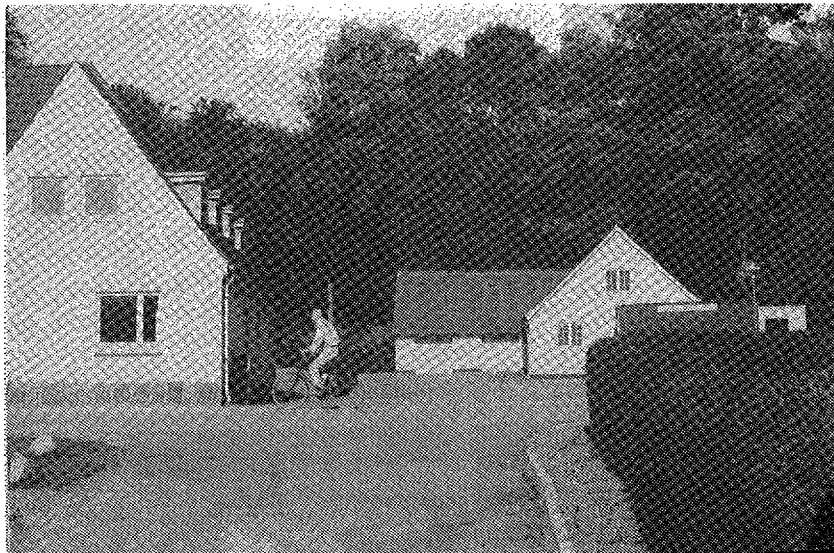


Illustration 16. Administrationsbygningen og garagebygningen ønskes nedrevet for at give plads til nybyggeri

Kolding Byråd kan i øvrigt i henhold til byggelovgivningen forlange, at der opsættes hegn og give påbud om hegnets art, højde under hensyn til grundens benyttelse.

9.11

Terrænregulering må kun foretages med Byrådets tilladelse og skal udføres med hensyntagen til bestående forhold. Terrænregulering skal være jævnt afrundet, ikke stejlere end 1:3 og ikke nærmere skel end 0,5 m. Inden for strandbeskyttelseslinien skal terrænnændring godkendes af myndighederne, jf. §12.

§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

For at sikre, at bebyggelse og tilhørende udearealer fungerer ved ibrugtagning, indeholder lokalplanen bestemmelser om færdiggørelse af udearealer.

Lokalplanens bestemmelser for ibrugtagen af ny bebyggelse er udformet således:

10.1

Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret opholds- og parkeringsarealer samt vej- og stianlæg for den pågældende bebyggelse, eller der skal være skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriet.

10.2

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, hvis der er forsyningsmulighed på ibrugtagningstidspunktet.

§11 Eksisterende bebyggelse

De bevaringsværdige bygninger udgør et enestående kulturhistorisk monument.



Lokalplanen er en bevarende lokalplan. Det betyder, at de bevaringsværdige bygninger ikke må ændres uden tilladelse. Nedrivning af bevaringsværdige bygninger eller dele heraf vil derfor kræve ny lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser for den eksisterende bebyggelse er udformet således:

11.1

Bevaringsværdig bebyggelse må kun nedrives, ombygges eller ændres på anden måde med Byrådets særlige tilladelse. Bevaringsværdig bebyggelse er vist med særlig signatur på kortbilag 1 og er beskrevet i Kommuneatlas Kolding med høj bevaringsværdi (2 og 3).

11.2

De særlige bevaringsbestemmelser for Koldingfjordskolen (Holbøllskolen), jf. Bilag A, skal overholdes. Evt. afvigelser herfra må kun ske efter Byrådets særlige tilladelse, og efter myndighedernes godkendelse, jf. § 12.

11.3

Lokalplanen hindrer ikke bibeholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse, eller fortsættelse af hidtil lovliggjort brug af en ejendom. Udvikelse ved om- og tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

§12 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanen udlægger Koldingfjordområdet til offentligt formål, hotel og kursuscenter, museum samt erhvervsformål i tilknytning hertil.

Koldingfjord området ligger inden for 3 km kystzonen. Lokalplanens bestemmelser muliggør nybyggeri på maksimalt 1250 m² i lysningen nord for det kommende sygeplejemuseum i Fjordglimt og Granly, se i øvrigt Bilag B. Kolding Kommune er zonemyndighed.

Koldingfjord området er omfattet af en 300 m strandbeskyttelseslinje og en 300 m skovbeskyttelseslinje. De bevaringsværdige bygningsanlæg ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Vejle Amtsråd er overordnet myndighed.

Koldingfjordskoven er omfattet af skovlovens bestemmelser. Skov- og Naturstyrelsen er overordnet myndighed.

Museet på Koldinghus er myndighed ved arkæologiske fund, jf. museumsloven.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende tilladelser fra de overordnede myndigheder er udformet således:

12.1

Strandbeskyttelseslinien. Ifølge naturbeskyttelseslovens §15 må der inden for strandbeskyttelseslinien ikke placeres skure, campingvogne og lignende, opstilles master, foretages ændringer i terrænet eller henlægges affald og lignende. Der må endvidere ikke foretages beplantning eller hegning eller foretages udstykning, hvorved der fastlægges skel.

Hvor ganske særlige forhold foreligger, kan Amtsrådet gøre undtagelse fra ovennævnte bestemmelser.

12.2

Skovbeskyttelseslinien. Ifølge naturbeskyttelseslovens §17 må der ikke inden for skovbeskyttelseslinien placeres skure, campingvogne og lignende uden tilladelse fra Vejle Amtsråd.

12.3

Fredskov. Ifølge skovlovens § 12 og 13 må der ikke foretages udstykning af fredskovarealer, før der er opnået tilladelse hertil i henhold til skovlovens bestemmelser. Såfremt skoven eller dele heraf overgår til lystskov, skal Skov- og Naturstyrelsen godkende en lystskovsdeklaration herfor.

12.4

Kystzonen. Der skal ved projekt til

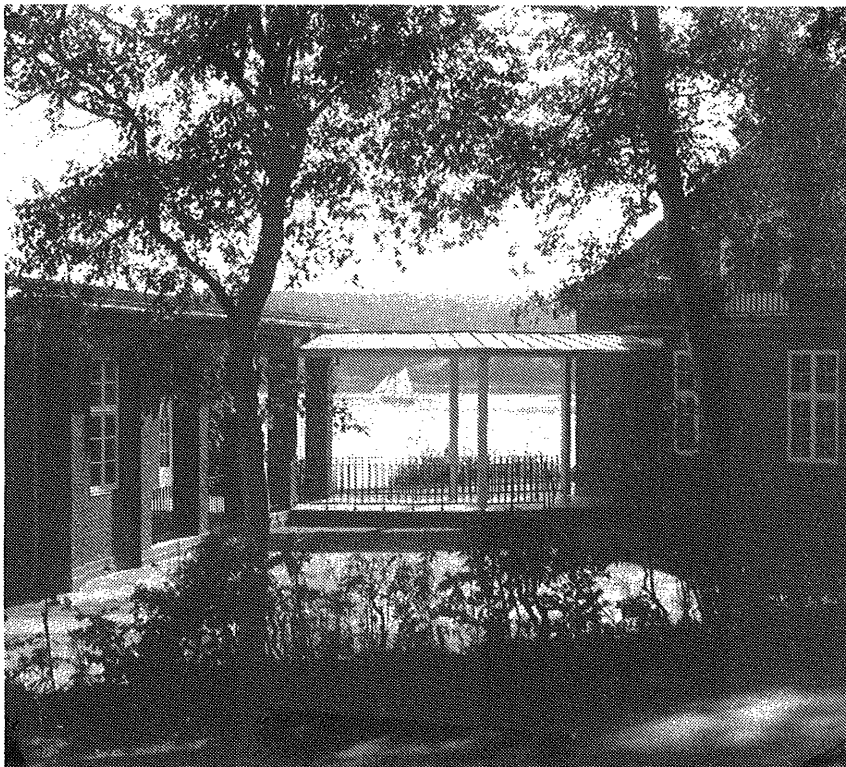


Illustration 17. Udsigt til fjorden mellem Fjordglimt og Granly

nybyggeri gøres rede for byggeriets påvirkning af kystzonen. Vejle Amt skal godkende nybyggeri.

12.5

Arkæologiske fund kan medføre krav om øjeblikkelig standsning af et bygge- og anlægsarbejde, jf. museumslovens § 26. Der skal iøvrigt ske anmeldelse til Museet på Koldinghus inden igangsætning af bygge- modning, med henblik på museets eventuelle rekognoscering af området.

12.6

Jordforurening. For arealer med registreret eller formodet jordforurening med kemikalieaffald kan det blive krævet, at der sker forsvarlig oprydning inden byggeri eller andre ændringer, eller at de pågældende arealer friholdes i medfør af planlovens § 18, stk. 1 nr. 15.

§13 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 0532-11 for et område til Hotel og kursuscenter samt til offentlige formål (offentlig og privat virksomhed) i Koldingfjord området ophæves for ejendommene, der er nævnt i §2.

Lokalplan 0532-11 blev vedtaget af Kolding Byråd den 27. juni 1988.

§14 Påtaleret

Kolding Byråd har påtaleret om overholdelse af lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget vedtoges endeligt. (SAG NR.: 95.39.07) d. 26/6-95.

Kolding Byråd, den 3. juli 1995.

Per Bødker Andersen

Lokalplan nr. 0532-12 begæres tinglyst på matr. nr. 4d, 4g, 4h, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o og 10i, Nr. Bjert By, Nr. Bjert.

Lokalplan nr. 0532-11, tinglyst den 15.7.1988, begæres aflyst på matr. 4d, 4g, 4h, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o og 10i, Nr. Bjert By, Nr. Bjert.

Kolding, den 12.7.1995

Jens Saxtorff

landinspektør

Matr. nr. 4 D

Nr. Bjert By, Nr. Bjert

Retten i Kolding

Indført den : 14.07.1995

Lyst under nr. : 17720-39

Lyst og aflyst som begæret

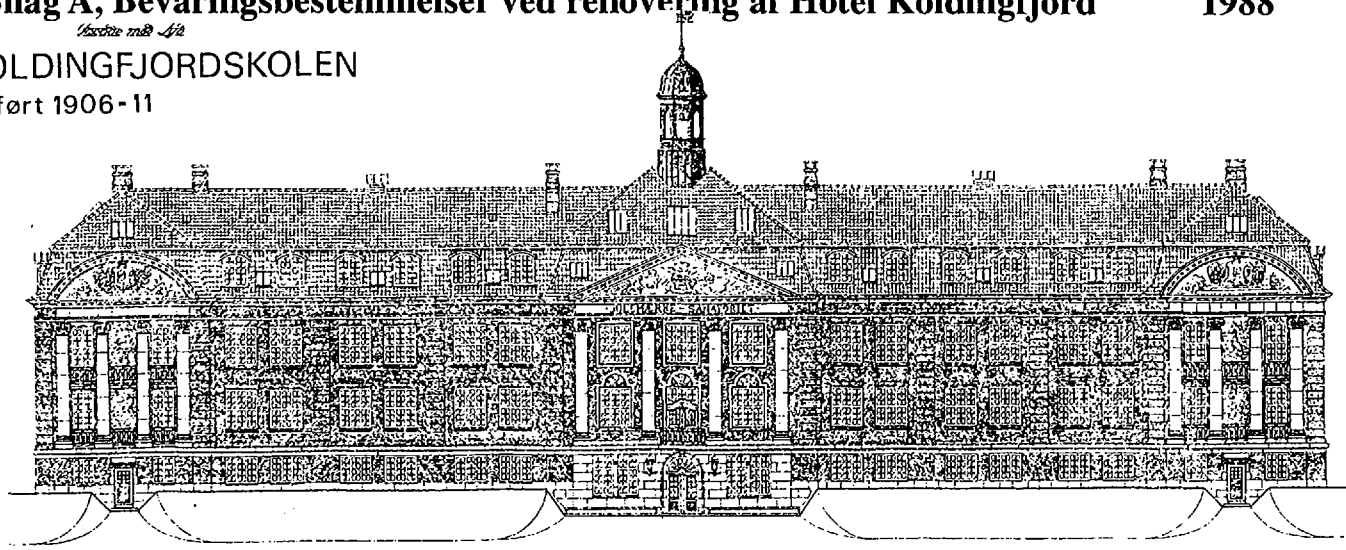
H.Sørensen

Bilag A, Bevaringsbestemmelser ved renovering af Hotel Koldingfjord

1988

KOLDINGFJORDSKOLEN

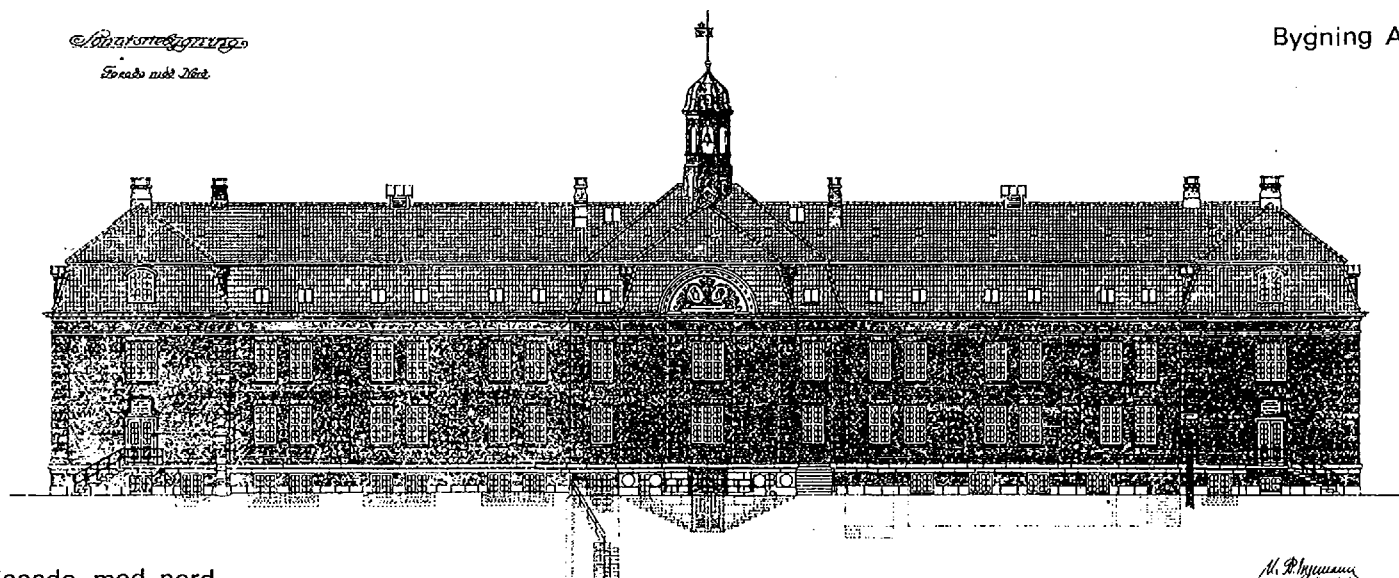
opført 1906-11



Facade mod syd (fjorden)

*H. Rasmussen
1906-11*

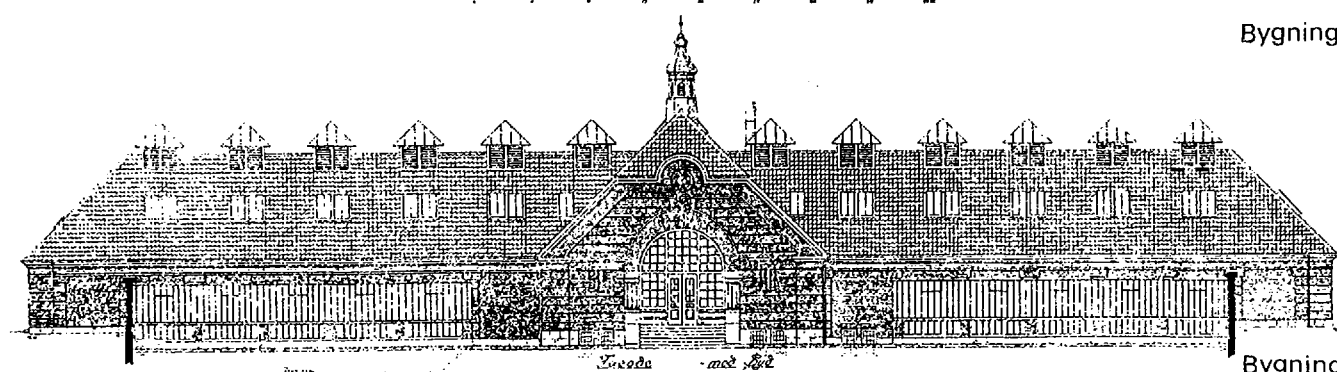
Bygning A



Facade mod nord

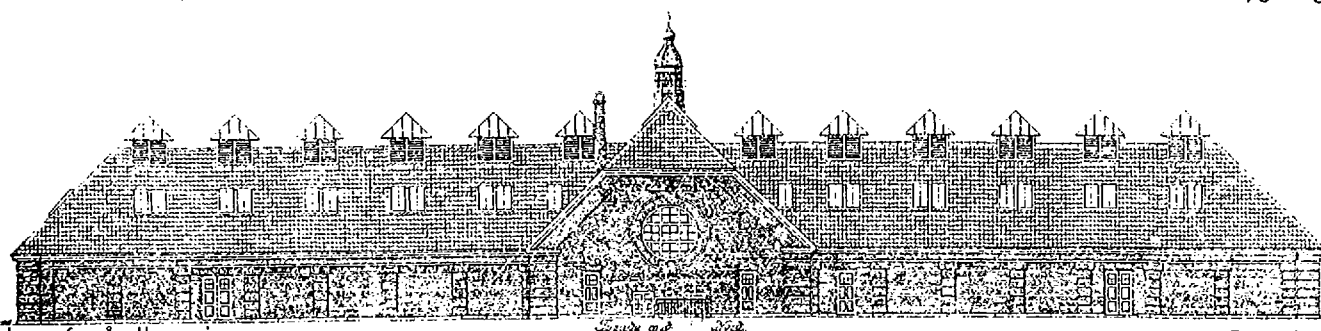
*H. Rasmussen
1906-11*

Bygning A



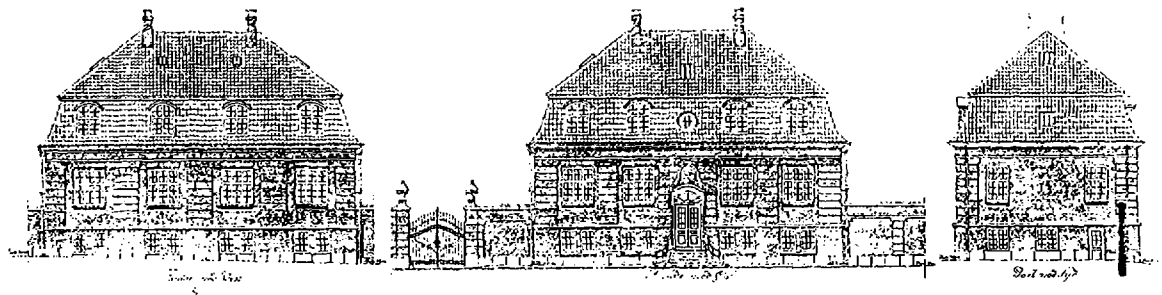
Bygning B

Facade af g rdbygning



Bygning B

Facade mod vest - øst - syd



Facade mod vest - øst - syd

Bygning C - D

BEVARINGSBESTEMMELSER - KOLDINGFJORDSKOLEN (HOLBØLLSKOLEN)

Pkt. 1 For de på bilag 6 og 7 viste bygninger (bygning A, B, C og D gælder, at al facaderenovering samt renovering af tag og vinduer skal forelægges byrådet til godkendelse.

Pkt. 2 Udvendig renovering skal udføres tilsvarende bygningerne på opførelsestidspunktet. Dette gælder både for materialevalg, dimensionering og arkitektonisk bearbejdning.

Bestemmelsen omfatter også de forbindende indgangspartier mod øst og vest.

Pkt. 3 Undtaget fra bestemmelsen i pkt. 2 er følgende:

Bygning A: (se bilag 6 og 7)

- a) Indgangspartiet på nordsiden flyttes fra parterreetagen til 1. salen.
- b) Tag over parterreetagen på nordsiden erstattes med glasoverdækning.
- c) Veluxvinduerne i mansardtaget, der erstatter tidligere ovenlys, fjernes.

Bygning B: (se bilag 7)

- d) Lysindtag til gymnastiksalsbygningen etableres ved hjælp af glaspartier.

Pkt. 4 For bygningens umiddelbare omgivelser, jf. § 9.3, gælder følgende bestemmelser:

- a) Balustraden og den åbne kolonade på sydsiden af bygning A skal bevares og opretholdes i princippet som på opførelsestidspunktet. Nye funktioner i parterreetagen må ikke anfægte opretholdelsen af disse.
- b) Senere tilføjede tilbygninger kan fjernes.
- c) Der kan opføres en pavillon til containere og vareindlevering til køkkenet efter byrådets tilladelse.

Lokalplanens retsvirkninger

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan må der ifølge planlovens §18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i planlovens §19.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de bebyggelser og anlæg, der er indeholdt i planen.

Privatretslige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Midlertidige retsvirkninger. Når forslaget til lokalplan er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Generelle bestemmelser for opmåling af anlægsarbejder

Trafikanlæg

Ved godkendelse af trafikanlæg kan det blive krævet, at trafik-anlæggenes enkelte elementer, bestående af kantlinier, master, standere, bro- og parkeringsanlæg m.v., skal opmåles og registrering skal ske i landskoordinatsystemet med nøjagtighed bedre end +/- 25 cm. Opmålingsdata skal tilgå kommunen ved ibrugtagning af anlæg.

Ledningsarbejder

Ved godkendelse af ledningsarbejder kan det blive krævet, at ledningsanlæg overalt skal registreres i den udstrækning, de er til brug for mere end en forbruger. På ejendomme med flere selvstændige forbrugere skal der registreres frem til sokkel af bygning. Registrering omfattende tracépunkter og bygværker skal ske i landskoordinatsystemet med nøjagtighed bedre end +/- 25 cm og skal dokumenteres enten med koordinatsæt eller grafisk på et af kommunen godkendt kortgrundlag. Anlæg, hvis ledninger eller byggelinier fører over matrikuleret ejendom og er til brug for flere forbrugere eller for andre end ejendommens ejer, skal yderligere sikres ved tinglysning.

Bygningsanlæg

Ved godkendelse af byggeri kan det blive krævet, at afsætning af al bebyggelse skal opmåles ved facade. Opmåling og registrering skal ske i landskoordinatsystemet med nøjagtighed bedre end +/- 10 cm. Opmålingsdata skal tilgå kommunen inden ibrugtagning af bygningsanlæg.

Om lokalplaner

Lokalplaner kan udarbejdes , hvor der skal ske ændringer af eksisterende forhold. Det kan være byggeønsker eller blot tanker om at gøre tingene på en anden måde i fremtiden i et lokalsamfund.

Blandt andet før gennemførelse af byfornyelse, bygge- og anlægsarbejder og nedrivninger skal planlægningsarbejdet føre til fremlæggelse af et forslag til lokalplan.

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område, for eksempel om:

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger
- fællesanlæg.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling her til, inden planen kan vedtages endeligt.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget af byrådet, bliver den tinglyst. Der er ikke handlepligt, men fremtidige ændringer skal følge planens bestemmelser. Hidtil lovlige forhold kan godt bestå uændrede.

Mindre betydende lempelse af bestemmelser i lokalplaner kan indrømmes af Kolding Byråd, hvis det ikke ændrer karakteren af det kvarter, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde.

Ny Lokalplan 0532-51 Ved Fjordvej – Hotel Koldingfjord

§ 14 Ophævelse af lokalplan

§ 14.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 0532-51 Ved Fjordvej – Hotel Koldingfjord aflyses lokalplan 0532 12 Et område til offentlige og private fællesformål – hotel-kursuscenter og museum

Endelig vedtagelse 0532-51 Ved Fjordvej – Hotel Koldingfjord

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Boligudvalget den 8. juni, sagsnummer 5.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 10.juni 2015.



18. december 2025 - Sagsnr. 25/26610 - Løbenr. 218343/25

Endelig vedtagelse af lokalplan 0532-12-01

By- og Fællesforvaltningen vedtog den 18. december 2025 følgende planforslag endeligt:

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

Fra den 18. december 2025 kan den endeligt vedtagne plan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

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>

Meddelelse og offentlig bekendtgørelse sker i henhold til planlovens §§ 30-31.

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til det fremlagte planforslag, retsvirkninger samt 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 endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af 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 planen



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

By- og Fællesforvaltningen har den 18. december 2025 vedtaget Lokalplan 0532-12-01 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum – tillæg 1 til lokalplan 0532-12. Planområdet ligger til Kolding Fjord på sydsiden af Drejenshalvøen.

Offentliggørelse af planen sker i henhold til planlovens §§ 30-31.

Lokalplanen er et tillæg til den gældende lokalplan 0532-12 vedtaget den 03. juli 1995. Lokalplantillæggets formål er:

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

Lokalplanen er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 28. november 2025.

Plandokumentet 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.

Retsvirkninger

Med den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre byrådet meddeler dispensation. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planen.

Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav ikke bliver opfyldt (retlige spørgsmål), 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.

Det er klagenævnet, der afgør, hvem er klageberettiget i en konkret sag.

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?

Klagefristen er den 15. januar 2026, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven.

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:

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen.