



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet

Miljøscreening af

Lokalplan 0532-12-01

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

Offentliggjort den 28. november 2025

Indholdsfortegnelse

Indledning	3
Gældende plangrundlag	3
Planlægningens formål	3
Afgørelse	4
Screeningsafgørelse	4
Forudgående høring	4
Begrundelse for afgørelsen	4
Offentliggørelse	4
Screeningsskema	6
Klagevejledning	15

Indledning

Gældende plangrundlag

Planområdet er omfattet af rammeområderne 0532-G1 (rekreativt område) og 0532-O1 (område til offentlige formål). Området er del af Blå-Grøn struktur (værdifuldt område), og der er udpeget naturbeskyttelsesinteresser i området - med undtagelse af de helt bygningsnære arealer. Hele planområdet er udpeget 'bevaringsværdigt landskab' og 'større sammenhængende landskab' og er en del af kystnærhedszonen. Miljøet om bygningerne er udpeget som et kulturmiljø: 'Hotel Kolding Fjord'.

Planområdet er omfattet af lokalplan 0532-12 Koldingfjord - et område til offentlige og private fællesformål, hotel- og kursuscenter og museum vedtaget 1995.

Planområdet er landzone .

Planlægningens formål

De funktionstømte tidligere julemærkehjemsanatoriums annektsbygninger 'Fjordglimt' og 'Granly' ønskes overtaget af Hotel Koldingfjord, der vil renovere og anvende dem til hotelformål som hotellejligheder. Anvendelsen er ikke mulig jf. den gældende lokalplan 0532-12. Med et tillæg til lokalplan 0532-12 vil delområdeinddelingen af planområdet derfor blive tilrettet.

Luftfoto med planrådets afgrænsning.



Afgørelse

Screeningsafgørelse

Kolding Kommune har gennemført en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screeningen er gennemført efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3. I screeningen er der anvendt et skema med en række miljøtemaer. Skemaet fremgår på de næstfølgende sider.

Kolding Kommune har på baggrund af screeningen afgjort, at planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2 pkt. 1, idet der planlægges for et projekt, som er omfattet af punkt 12.c på lovbekendtgørelsens bilag 2.

Forudgående høring

Ved udarbejdelsen af miljøscreeningen blev der gennemført en høring af berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar eller lokale og regionale kompetencer kan forventes at blive berørt af planens eller projektets indvirkning på miljøet. Følgende berørte myndigheder blev hørt:

- Plan- og Landdistriktsstyrelsen vedr. kystnærhedszonen.

Der er ikke indkommet høringssvar.

Begrundelse for afgørelsen

Screeningen viser, at lokalplanen ikke vil resultere i miljøpåvirkninger, der vurderes som væsentlige.

Samlet set vurderer Kolding Kommune, at gennemførelse af planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der udarbejdes derfor ikke en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Desuden vurderes det, at planen ikke kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000) negativt, og at planen ikke kan beskadige, ødelægge eller påvirke yngle- og rastekområder for bilag IV-arter.

Offentliggørelse

Afgørelsen skal i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslaget fremlægges i offentlig høring.

Screeningsskema

Skemaet indeholder selve forundersøgelsen og delkonklusioner for hvert emne. Den samlede konklusion for forundersøgelsen findes i afsnittet "Begrundelse for afgørelsen".

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhen-syn i planlægningen?	Kræ-ver mil-jørap-port?	
	Nej eller i ubetydelig grad	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja
1. Befolkningens le-vevilkår							
1.1 Trafik Trafikafvikling Risiko for ulykker Offentlige Transport-muligheder	X			Etablering af ca. 18 hotellejligheder/ hotelfunktion i de bestående bygninger i planområdet kan forventes at medføre en mindre trafikforøgelse på Fjordvej, som giver vejadgang til planområdet. Dette forventes ikke at give anledning til fremkommelighedsproblemer eller oplevelse af mærkbar trafikforøgelse i forhold til bestående trafik, da funktionen erstatter det hidtidige museum, hvortil der også har været gæster, vare-levering m.v.. Det vurderes derudover, at Fjordvejs/ Lyshøj Allés kapacitet og regulering be-tyder, at trafiksikkerheden ikke vil blive ændret.	-	X	
1.2 Sikkerhed i for-hold til brand, eksplo-sion og giftpåvirkning	X			Ikke relevant pga. beliggenheden.	-	X	
1.3 Støj og luftemissi-oner fra virksomheder og tekniske anlæg	X			Lokalplanområdet er ikke belastet af støj. Der er ikke virksomheder i og ved området.	-	X	
1.4 Støj og vibrationer fra trafik og jernbane	X			Lokalplanområdet er ikke belastet af støj fra trafikanlæg.	-	X	
1.5 Påvirkning af erhvervsliv, herunder produktionsvirksom-heder, detailhandel	X			Muligheden for hotellejligheder/hotel-funktion i planområdet vurderes ikke at påvirke fremtidige udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder. Hotellejligheder/hotelfunktion vil under-støtte den bestående virksomhed Hotel Koldingfjords aktiviteter og det meget lokale handelsliv.	-	X	

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhensyn i planlægningen?	Kræver miljørapport?	
	Nej eller i ubetydelig grad	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja
1.6 Påvirkning af og fra landbrug Begrænsninger for landbrug og lugtgener fra landbrug	X			Fremtidige udviklingsmuligheder for landbrug beliggende på Drejenshalvøen er i forvejen begrænset af boligerne beliggende vest, nord og øst for planområdet.	-	X	
1.7 Boligmiljø og nabo-område Tilgængelighed for alle Planens konsekvenser for nærområdets beboere og brugere	X			Planområdets nuværende karakter bevares, da der ikke vil ske ændringer i byggeri eller anlæg.	-	X	
1.8 Menneskers sundhed Tilgængelighed til opholdsarealer, stier, forbindelser og mødesteder Afstanden til fritidsanlæg/mulighed for fysisk aktivitet	X			Planområdets nuværende karakter med beplantning, offentlige stiforløb, vej anlæg m.v. bevares, da der ikke vil ske ændringer i byggeri eller anlæg.	-	X	
1.9 Påvirkning af sociale forhold Afstand og forbindelser til offentlig og privat service Tryghed og kriminalitet	X			Planområdets nuværende karakter bevares, da der ikke vil ske ændringer i byggeri eller anlæg.	-	X	
2. Materielle goder							
2.1 Forbrug af arealer, energi og naturressourcer	X			Lokalplanen muliggør en 1:1 genanvendelse af bestående bygninger, som efter indvending renovering/ombygning vil kunne tages i brug til den nye funktion.	-	X	
2.2 Eksisterende bygninger og infrastruktur, som skal nedlægges	X			Lokalplanen muliggør en 1:1 genanvendelse af bestående bygninger som efter indvending renovering/ombygning vil kunne tages i brug til den nye funktion.	Den gældende lokalplans bestemmelser om bevaring og facadematerialer videreføres uændrede.	X	

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhen-syn i planlægningen?	Kræ-ver mil-jørap-port?	
	Nej eller i ubetydelig grad	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja
2.3 Affald		X		Affald vil blive håndteret i henhold til gældende miljølovgivning og affaldsregulativer.	Den gældende lokalplans bestem-melser videreføres uændrede.	X	
3. Klimatiske faktorer							
3.1 Følger af globalt opvarmning Forhøjet vandstand Ekstrem regn Oversvømmelse Klimahåndterings-områder	X			Dele af området er udpeget som sær-ligt risikoområde. Dog ikke de dele, hvor der er opført byggeri eller anlæg. Lokalplanen muliggør ikke yderligere byggeri eller anlæg i området.	-	X	
3.2 Lokalt niveau Vind, turbulens Sol Skyggeforhold	X			Områdets karakter med beplantning bevarer. Lokalplanen muliggør ikke yderligere byggeri eller anlæg i områ-det.	-	X	
4. Jordbund							
4.1 Jordforurening	X			Der er ikke kendskab til jordforurening i området. Lokalplanens redegørelse oplyser, hvorledes bygherre skal forholde sig ved evt. jordflytning eller hvis der mod forventning påtræffes jordforurening under anlægsarbejder.	-	X	
4.2 Råstoffer	X			Der er ikke særlige råstofinteresser i området. Lokalplanen muliggør ikke yderligere byggeri eller anlæg i området. Forbrug af råstoffer vil svare til, hvad der kan forventes i lignende områder.	-	X	
4.3 Geologiske sær-præg	X			Der er ikke særlige geologiske interes-ser i området.	-	X	
5. Vand							
5.1 Overfladevand Håndtering Nedsivning Udledning Forsinkelse Potentielt vandlidende områder	X			Overfladevand forventes håndteret i overensstemmelse med spildevandsplanen. Området er spildevandskloa-keret.	Den gældende lokalplans bestem-melser videreføres.	X	

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhen-syn i planlægningen?	Kræ-ver mil-jørap-port?	
	Nej eller i ubetydelig grad	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja
5.2 Spildevand Håndtering	X			Spildevand forventes håndteret i over-ensstemmelse med spildevandsplanen. Området er spildevandskloakeret.	Den gældende lokalplans bestem-melser videreføres.	X	
5.3 Hav, vandløb og søer Påvirkning af hav, vandløb og søer i for-hold til håndtering af overfladevand Risiko for forurening				Lokalplanen muliggør ikke yderligere byggeri eller anlæg i planområdet. Tag- og overfladevand nedsives i plan-området. Kommunen har foretaget en vurdering af konsekvenserne ved udledning af overfladevand fra planområdet, her-under i forhold til målsatte vandløb og søer. Kommunen har på den baggrund vur-deret, at realisering af planlægningen ikke vil medføre en forringelse af tilstan-den i Kolding Fjord eller hindre fremtidig målopfyldelse i havet. I forhold til grundvandsforekomster vurderes, at lokalplantillægget, der ikke ændrer muligheder for byggeri eller anlæg i området, ikke vil medføre risiko for påvirkning af grundvand. På grund af afstand til havet og oven-stående begrænsede påvirkning af Kol-ding Fjord vurderes planlægningen ikke at påvirke havområder i betydelig grad.	Den gældende lokalplans bestem-melser videreføres.	X	
5.4 Grundvand Drikkevandsinteresser Indvindingsopland Boringer				Der er ikke drikkevandsinteresser i området.	-	X	
6. Luft							
6.1 Luftforurening Støv og andre emis-sioner	X			Planområdet er ikke belastet af forure-ning.	-	X	

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhen-syn i planlægningen?	Kræ-ver mil-jørap-port?	
	Nej eller i ubetydelig grad	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja
7. Natur							
7.1 Fauna, flora og biologisk mangfoldighed Naturbeskyttelseslovens § 3 Bilag IV-arter, artsfredning og rødlistede arter Økologiske forbindelser/spredningskorridorer Fredskov Naturfredninger Lavbundsarealer	X			Sydvestligt i planområdet er et område med beskyttet natur (strandeng). Lokalplanen muliggør ikke nyt byggeri eller nye anlæg i planområdet. Kolding Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. Men med områdets eksisterende ældre beplantning vurderes det at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Men lokalplanen muliggør ikke nyt byggeri eller nye anlæg i planområdet. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.	-	X	
7.2 Natura 2000	X			Der er ca. 3,1km til nærmeste Natura 2000-område, som er Lillebælt. Inden for en afstand af 10 km ligger yderligere et Natura 2000 område, som er Svanemosen. Kolding Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.	Lokalplanen muliggør ikke nyt byggeri eller nye anlæg i planområdet. Anvendelsen til hotellejligheder/hotelformål vurderes ikke at være mere eller mindre påvirkende end den tidligere nuværende (museumsformål).	X	
8. Landskab							
8.1 Overordnede landskabsinteresser Bevaringsværdige landskaber Kystnærhedszonen Skovrejsning	X			Hele planområdet er udpeget som 'bevaringsværdigt landskab' og 'større sammenhængende landskab' og er beliggende i kystnærhedszonen. Lokalplanen muliggør ikke nyt byggeri eller nye anlæg i planområdet, så landskabsinteresserne påvirkes ikke af lokalplanen.	-	X	

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhen- syn i planlægningen?	Kræ- ver mil- jørap- port?	
	Nej eller i ubetydelig grad	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja
8.2 Beskyttelseslinjer Å-beskyttelseslinjen Sø-beskyttelseslinjen Skovbyggelinjen Strandbeskyttelseslinjen	X			Store dele af planområdet – undtaget området omfattet af bygninger og parkeringsarealer - er omfattet af strandbeskyttelse og fredskov. Der er ikke arealer omfattet af skovbyggelinje i planområdet.	-	X	
8.3 Visuel påvirkning på lokalt plan Udsigt Indblik Arkitektonisk udtryk Lysforurening	X			Lokalplanen muliggør en 1:1 genanvendelse af bestående bygninger og anlæg. Lokalplanen ændrer ikke på de meget restriktive og begrænsede byggemuligheder i området.	Den gældende lokalplans bestemmelser videreføres.	X	
9. Kulturarv							
9.1 Fortidsminder og diger Herunder fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer Beskyttede sten og jorddiger	X			Planområdet er beliggende i landzone. Der må derfor - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændring i tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger jf. museumsloven, før der er givet dispensation hertil. Der er ikke fortidsminder i planområdet.	-	X	
9.2 Kirker Herunder kirkebygninger, kirkeomgivelser og kirkefredninger	X			Ikke relevant pga. beliggenheden.		X	

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhen-syn i planlægningen?	Kræ-ver mil-jørap-port?	
	Nej eller i ubetydelig grad	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja
9.3 Bebyggelse Kulturmiljøer, kul-turfredninger og bevaringsværdige bygninger Arkitektonisk arv, kommunens Arkitek-turstrategi	X			Bygningerne fra det tidl. julemærke-hjem er alle udpegede bevaringsvær-dige. Bygningerne og deres nære arealer er et udpeget kulturmiljø – 'Hotel Kolding Fjord'.	Lokalplanen regulerer ikke byggeri eller nye anlæg i planområdet. Den gældende lokalplans bestem-melser vedr. bevaring videreføres.	X	
9.4 Arkæologiske forhold Jordfaste fortidsmin-der	X			Museum Sønderjylland har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet og oplyser, at der ifølge den vejledende udpegning inden for planområdet fin-des 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 om 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.	-	X	
10. Andet							
10.1 Andre faktorer, der er relevante ved den pågældende plan	X			-	-	X	
11. Kumulative ef-fekter							
11.1 Indbyrdes for-hold mellem oven-stående faktorer, den samlede påvirkning. Flere enkelte ubety-delige påvirkninger kan give en væsentlig samlet påvirkning	X			Påvirkningen for de enkelte miljøfak-torer vurderes samlet og hver for sig begrænsede. Der er ikke kendskab til andre planforslag, der kan medføre ku-mulative effekter.		X	



Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

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

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?

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

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.

Om miljøscreeninger

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), skal det klarlægges, hvorvidt der skal foretages en miljøvurdering af planer, som fastlægger rammer for fremtidig anlægstilladelser.

Miljøvurderingsloven indeholder kriterier for, hvilke planer der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Det afklares, om der er krav om obligatorisk miljøvurdering med miljørapport eller om planen udelukkende er screeningspligtig.

På baggrund af screeningen træffes en afgørelse om, hvorvidt planen har så væsentlig påvirkning på miljøet, at påvirkningen skal undersøges nærmere i en miljørapport.

Hvis der er obligatorisk miljøvurdering eller hvis screeningen viser, at planen har sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering sideløbende med planforslagets udarbejdelse og inden planforslagets fremlæggelse til offentlig høring.