

29. september 2025 - Sagsnr. 25/14543 - Løbenr. 148978/25

Landzonetilladelse til pavillon/tilbygning til børnehave på Dons Landevej 121, 6000 Kolding

Kolding Kommune har den 17. juni 2025 modtaget din ansøgning om tilladelse til tilbygning til hovedbygning på 108 m². Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til tilbygning på ca. 108 m² på ejendommen matr.nr. 4d Dons By, Almind, beliggende Dons Landevej 121, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 29. september 2025 på <https://www.kolding.dk/borger/hoeringer-og-afgoerelser>.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 27. oktober 2025 påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb har modtaget besked fra kommunen om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Redegørelse

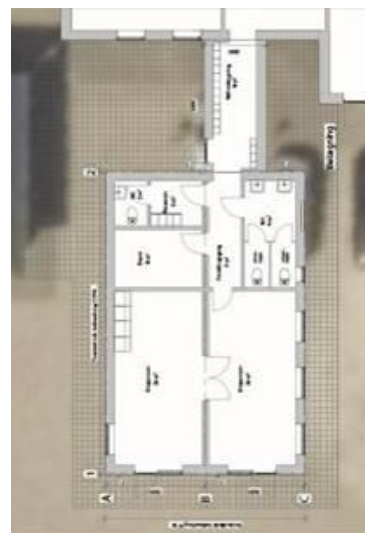
Der er ansøgt om tilbygning på ca. 108 m² til børnehaven Rødbæksgård (Bygn.15 jf. BBR). Der søges om en tilbygning syd for den eksisterende børnehaves hovedbygning og med en mellemgang mellem hovedbygningen og den ansøgte pavillon.

Den ansøgte pavillon skal indeholde mulighed for 10-12 vuggestuebørn, samt en mellemgang der kobler hovedhuset sammen med pavillonen. Pavillonen ønskes opført med fladt tag med tagpap, og med

klimaskærm / facader med facadeplader i kompositmateriale, i farven antracit. Ansøger begrundet valget af facademateriale og farve med, at facaden matcher beklædningen på det nærtstående skur, samt at fladt tag minimerer bygningshøjden, så den ny pavillon skygger mindst muligt for den eksisterende bygning.

Børnehaven har i dag 48 småbørn og børnehavebørn i alderen fra 2-6 år, og forventer med udvidelsen med ca. 10-12 vuggestuebørn, og antallet af medarbejdere, ikke at der vil være behov for væsentlig flere parkeringspladser end der er pt., idet der typisk vil være tale om at vuggeafsnittet vedrører søskende. Håndtering af renovation forventes at være uændret.

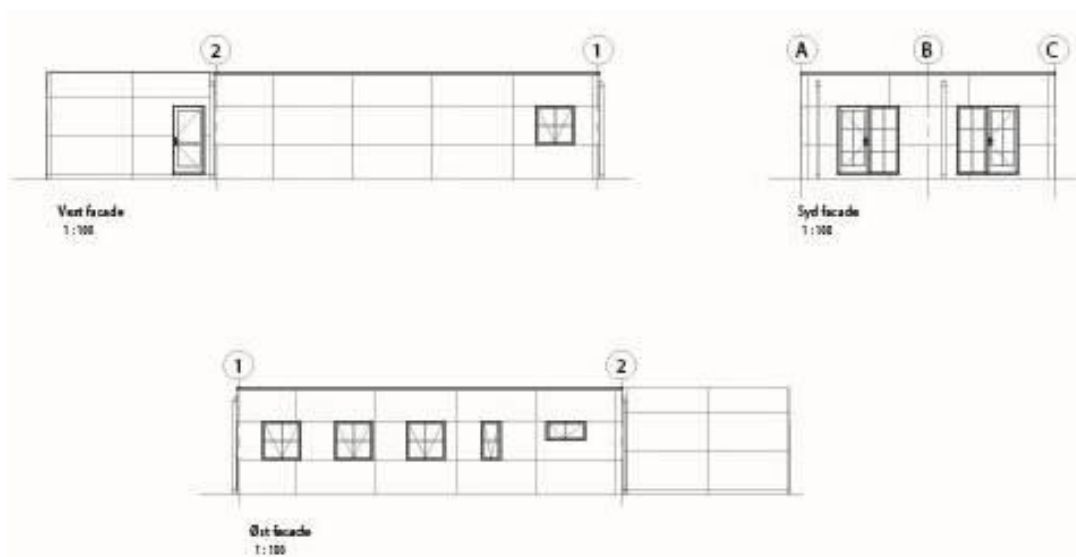
Ejendommen omfatter både en børnehave, landbrugsbygninger med stuehus, maskinhus og stald til kvier.



Beliggenhed - Luftfoto med skitse på ny tilbygning jf. ansøgning. Planskitse jf. ansøgning.



3d skitse af ny pavillon set mod nordvest jf. ansøgning



Facadetegninger jf. ansøgning

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 10 ha og er omfattet af landbrugspligt, samt kommuneplan 2025-2036, rammeområde 0651-O1 til offentlige formål, og lokalplan 0652-71 Rødbæksgård – en gårdboerhave.

Ejendommen er i Kommuneplan 2025-2036 omfattet af retningslinjer for:

- Skovrejsningsområder uønsket. I disse områder er skovrejsning uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.
- Potentielle økologiske forbindelser. I disse områder 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.
- Bevaringsværdigt landskab. 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.
- Større sammenhængende landskaber. I disse områder 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.

Øvrige hensyn og forhold

- Blå-Grøn struktur – værdifuldt område. Kolding Kommune vil sikre og udvikle de blå-grønne værdier både i byerne og det åbne land. Som en del af en bæredygtig udvikling ønsker vi at fremme biodiversitet, naturværdier og et godt vandmiljø, samt at bidrage til klimatilpasning.
- Beskyttet natur, naturtyper (DAI). 50 meter buffer fra beskyttet sø.
- Indsatsområde, vandløb, buffer

Det ansøgte vil betyde, at eventuelle udvidelser for landbruget på ejendommen, vil skulle ske længere væk end 50 meter fra bebyggelsen, på grund af bestemmelserne i Husdyrgødningsbestemmelsen.

Landskabsområde 8 - Vester Nebel Sø- og Dallandskab.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Vester Nebel Sø- og Dallandskab.

Lokalt omkring Vester Nebel er landskabet vurderet karakteristisk og i middel tilstand, fordi den betydelige byudvikling i nogen grad har påvirket landskabets karakter og udtryk. Derfor er målsætningen her at vedligeholde landskabskarakteren.

Området grænser op til områder med høj landskabsværdi, og derfor betyder målsætningen i dette område, at der kan ske ændringer, men at det bør ske med særlige hensyn til ikke at forringe i omgivende landskabers særlige karakter eller oplevelsesværdier.

Større byggeri bør som udgangspunkt undgås, men kan i særlige tilfælde og med afsæt i en konkret vurdering indpasses i landskabet, hvis det ikke svækker landskabets karakter og oplevelsesværdi. Større landbrugsbyggeri kan kun placeres udenfor dalene. Ved alt byggeri er det væsentligt at udnytte terræn og bevoksningsstrukturer til landskabelig indpasning, og det er væsentligt, at den samlede bygningsmasse fremstår harmonisk i landskabet. Alt byggeri, men særligt stort byggeri, bør opføres i matte materialer i farver inden for jordfarveskalaen.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at det er en mindre udvidelse omkranset af ejendommens øvrige bebyggelse. Derudover er der lagt vægt på, at en del af gårdspladsen giver plads til at håndtere den øvrige trafik for både børnehaven og det landbrug, der drives fra ejendommen.

Det ansøgte vurderes ikke at være en væsentlig ændring af det bestående miljø, da det bebyggede omfang og antal børn er at betragte som en mindre udvidelse, der ikke vurderes at være lokalplanpligtigt.

Ejendommen er omfattet af landzonelokalplan 0652-71 Rødbæksgård – en gårdbørnehave, med fokus på og bonusvirkning til et konkret projekt, som er blevet udnyttet fuldt ud. Det vurderes konkret, at det ansøgte, ikke er i modstrid med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmer.

Det ansøgte vurderes i omfang, placering og udformning ikke at være i konflikt med planloven og kommuneplanens retningslinjer.

Det ansøgte vurderes fortsat samlet set at være i overensstemmelse med de hensyn, der skal tages efter planloven, og vurderes samlet set ikke at være i konflikt med de hensyn, der skal tages efter kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser.

Der er ikke foretaget naboorientering, da forholdet er vurderet til at være af underordnet betydning for naboerne efter planlovens § 35, stk. 5.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Efter §§ 4, 5 og 7 i *Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter*, skal kommunen ved tilladelser efter planlovens § 35 foretage en vurdering af om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter kan:

- påvirke et Natura 2000-område væsentligt,
- beskadige yngle- eller rasteområder for beskyttede dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV, eller
- ødelægge beskyttede plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Det ansøgte ligger ca. 2,4 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Lillebælt (SAC96/SPA47). Ud fra afstanden samt karakteren og omfanget, vurderes det ansøgte ikke, at få negativ effekt på de beskyttede dyre- og plantearter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Der er ikke kortlagt bilag IV-dyrearter i umiddelbar nærhed af projektområdet. Det ansøgte vil ikke berøre områder, der efter Kolding Kommunes vurdering er yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Ved fjernelse af beplantning gøres der opmærksom på, at flagermus har egnede yngle- eller rastelokaliteter ved skove, særligt ældre træer, og der fourageres ofte ved læhegn, småskove, haver og bygninger, græsarealer, vandflader og vandløb. Alle arter af flagermus er beskyttede dyrearter og deres yngle- og rasteområder må ikke ødelægges. Hvis der opdages flagermus i træer eller gamle bygninger, skal der sikres beskyttelse af flagermusene eller rettes henvendelse til den lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe med at finde en løsning, for eksempel i form af udslusning.

Der er ikke kortlagt bilag IV-plantearter i det konkrete område. Det vurderes at være usandsynligt, at de kan forekomme inden for det ansøgte område.

Andre tilladelser

Der gøres opmærksom på, at sagen kun er behandlet efter planloven. Hvis projektet kræver yderligere tilladelser og godkendelser, skal du selv fremsende de relevante ansøgninger.

Der er oprettet en byggesag med sag nr. S2025-3690. Arbejdet må ikke påbegyndes, inden du har fået byggetilladelse til det ansøgte. Byggesagsafdelingen er orienteret om landzonetilladelsen. Hvis der er spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

Stephen Valentin Jensen
Byplanlægger - arkitekt maa

Bilag: klagevejledning

Kopi til:

JK-pavilloner
Nydamsvej 3
6040 Egtved
hl@jk-pavilloner.dk

Olav Uth
Dons Landevej 121
6000 Kolding

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet Kolding
kolding@friluftsradet.dk

Friluftsrådet Lokalråd
lokalraad@friluftsradet.dk.

Spiras
Lars Schmidt
las@spiras.dk

BlueKolding
kontakt@bluekolding.dk

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev
planer@msj.dk

Museum Kolding
museum@museumkolding.dk

Klagevejledning

Hvem kan klage? Ansøger, klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans? Planklagenævnet.

Hvortil skal klagen sendes?

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 landzone@kolding.dk.

Hvad er klagefristen? Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt eller offentliggjort på kommunens hjemmeside.

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/planklagenaevnet.

Hvad betyder klagen for det ansøgte? Klager har opsættende virkning, hvilket indebærer, at afgørelsen ikke kan udnyttes eller ikke skal efterkommes før klagesagen er afsluttet med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

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