

28. april 2025 - Sagsnr. 25/7054 - Løbenr. 66898/25

Landzonetilladelse til opførelse af bålhytte på Eltangvej 71, 6000 Kolding

—

Kolding Kommune har den 20. marts 2025 modtaget din ansøgning om tilladelse til opførelse af bålhytte på 28 m². Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af bålhytte på ca. 28 m² på ejendommen matr.nr. 3c Eltang By, Eltang beliggende Eltangvej 71, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 28. april 2025 på www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer.

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 26. maj 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 at opføre en bålhytte på 28 m² på Eltang Skole. Bålhytter placeres ca. 75 meter sydøst for skolens bygninger inden for skolens aktivitets- og friarealer, hvor der i forvejen er legefaciliteter.

Bålhytten opføres med robinia stolper, remme og spær i Douglas og tag i lærke kalmar. Bålhytten har en max højde på ca. 4,5 meter.

Det oplyses desuden, at der opstilles et mindre legehuse på 6 m² på eksisterende legeplads på skolen.



Situationsplan, jf. ansøgningen

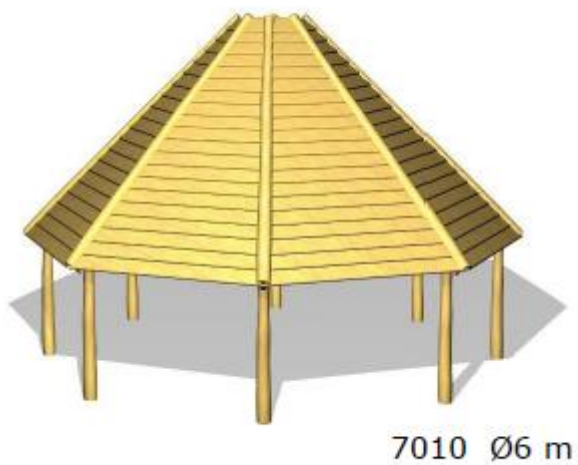
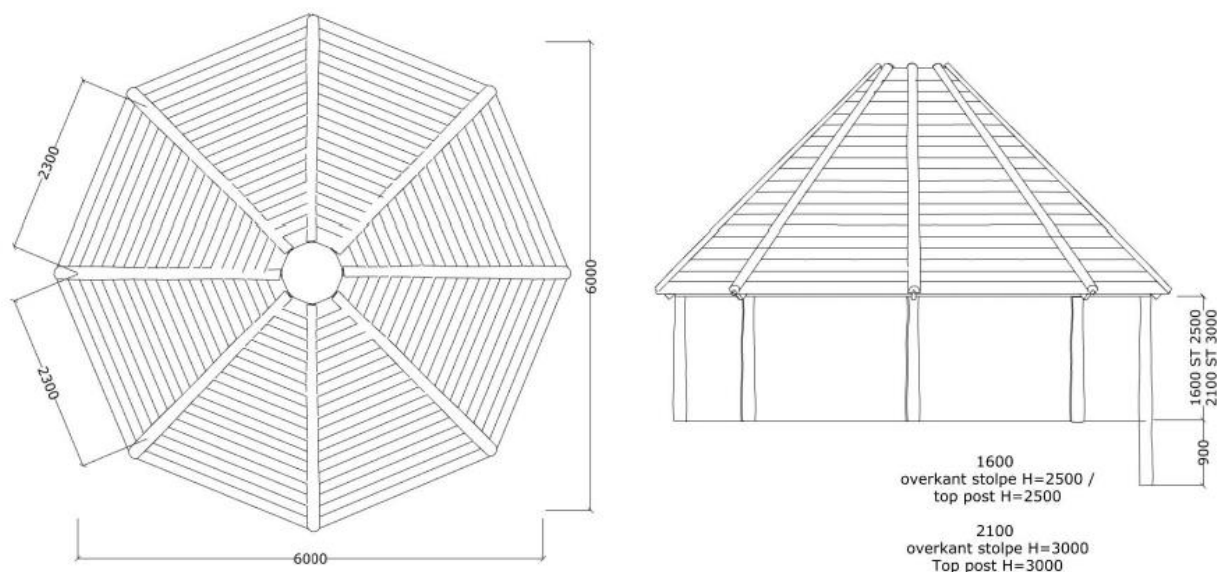


Illustration af bålhytten, jf. ansøgningen



Opstalt af bålhytten, jf. ansøgningen

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 2,8 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af rammeområde:

- 0541.01 – Eltang – et område til offentligt formål – herunder daginstitution, uddannelsesinstitution (Skole) og tilhørende idræts- og fritidsanlæg.

Ejendommen er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjer for:

- Bevaringsværdige landskaber. 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.
- Kystnærhedszonen. I denne zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. De særlige beskyttelsesområder og bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg.
- Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder. I disse områder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.
- 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. Udpegningen omfatter landsbyen Eltang.

- Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser. I disse områder skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.
- Oversvømmelse og erosion. I disse områder må ændret arealanvendelse m.v. kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion. Der bør som udgangspunkt kun etableres kystbeskyttelse, hvor det har et væsentligt formål og ikke hindrer den frie adgang langs kysten.
- Skovrejsning uønsket. I disse områder er skovrejsning uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.
- Særligt værdifulde landbrugsområder (SVL). I disse områder skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt. Det overordnede formål er at fastholde arealer til landbrugsformål for at sikre produktionen af afgrøder og husdyr.

Arealet er desuden omfattet af:

Ejendommen er omfattet af naturbeskyttelseslovens udpegninger for:

- 300-meter skovbyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 17). Skovbyggelinjen skal sikre skovenes værdi som landskabselementer, opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse mv. uden en konkret vurdering efter hensigten med loven. I forbindelse med at der meddeles landzonetilladelse(r) kræves ikke samtidig dispensation fra skovbyggelinjen. Hensynet skal dog varetages i forbindelse med sagsbehandlingen.

Øvrige forhold og hensyn

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I disse områder skal der så vidt muligt undgås ændring af arealanvendelsen og etablering af nye anlæg, hvis det medfører en øget fare for forurening af grundvandet.
- Indsatsområde – vandløb-buffer.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Elbodalen. Inden for hovedparten af landskabsområdet er landskabet vurderet særligt karakteristisk og de fleste steder i god tilstand. Desuden er der omkring dalbunden vurderet særlig landskabelig oplevelsesværdi. Derfor bør landskabskarakteren beskyttes.

Målsætningen betyder, at der kun bør foretages ændringer i landskabet, der opretholder eller styrker landskabets karakter og oplevelsesværdier. Der bør især være opmærksomhed på landskabets rumlige og visuelle kvaliteter.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles tilladelse til bålhytte, som ansøgt.

Der er lagt særlig vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Der lægges ligeledes vægt på, at bålhytten opføres i simple materialer, samt at den placeres inden for skolens aktivitets- og friarealer med eksisterende øvrig beplantning herom.

Derudover lægges der vægt på, at bålhytten understøtter de øvrige legefaciliteter, som bruges af en bred brugergruppe herunder skolens elever.

Det ansøgte byggeri vurderes ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal tages i forhold til skovbyggelinjen (Naturbeskyttelseslovens § 17). Med bålhyttens størrelser og enkle konstruktion samt eksisterende øvrig beplantning herom, vil der ikke ske påvirkning af skovbrynet.

Det ansøgte vurderes 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.

Det vurderes, at det ansøgte ikke medfører øget risiko for forurening af grund- eller drikkevand. (Se dog udtalelse fra Grundvandsteamet bilag 2).

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. 6,3 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-plantararter 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. S2025-1369. 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

Lene Lund Hansen
Landzonesagsbehandler

Bilag: Klagevejledning bilag 1 – Udtalelse fra Grundvandsteamet bilag 2

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening

dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd

Claus Warming

clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet Kolding

kolding@friluftstraadet.dk

Friluftsrådet Lokalråd

lokalraad@friluftstraadet.dk.

Kolding Herreds Landbrugsforening

Lars Schmidt

las@khl.dk

BlueKolding

kontakt@bluekolding.dk

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev

planer@msj.dk

Museum Kolding

museum@museumkolding.dk

Klagevejledning – bilag 1

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.

Udtalelse vedr. etablering af bålhytte på matr.nr. 3c Eltang By, Eltang beliggende Eltangvej 71, 6000 Kolding – bilag 2

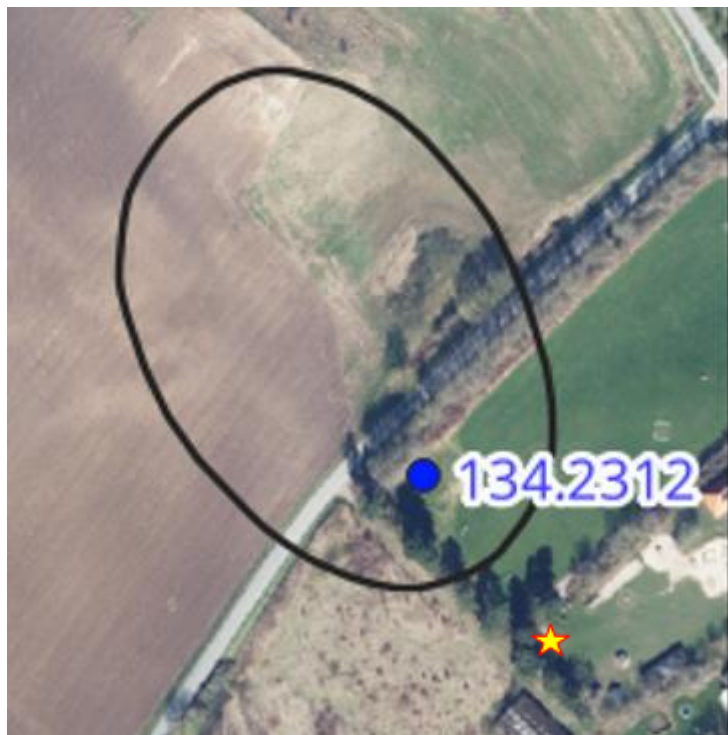
Kommunen har modtaget en ansøgning om tilladelse til etablering af en bålhytte ved Eltang Skole. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Grundvand har følgende bemærkninger:

- Matriklen ligger inden for OSD (område med særlige drikkevandsinteresser)
- Den ønskede bålhytte kommer til at ligge ca. 75 m sydøst for Strandhuse-Nr. Bjert Vandværks nye boring beliggende på samme matrikel og ca. 40 m fra den nye vandværksborings BNBO (det nye BNBO er endnu ikke kommet med i udpegningsbekendtgørelsen, som kommer til juni – derfor findes dette BNBO ikke i kortskabet – nedenfor er vedlagt
- Strandhuse-Nr. Bjert Vandværk har en indvindingstilladelse på 300.000 m³/år, og vandværket er således vigtigt for forsyningen af området.



Bålhyttens beliggenhed ift. den nye vandværksboring



Bålhyttens beliggenhed (stjerne) i forhold til BNBO (sort oval), (fra NIRAS' ny BNBO-beregning)

På grund af bålhyttens nærhed til den nye vandværksboring og det nye BNBO må der ikke afbrændes andet end ubehandlet træ – ellers skal der etableres tæt bund under bålpladsen, så der ikke kan ske nedsivning med fare for forurening af jord og grundvand.