

SPEJDERHUSET I HEJLS
Hejls Landevej 8
6094 Hejls

12. oktober 2023 - Sagsnr. 23/13394 - Løbenr. 169343/23

Landzonetilladelse til udvidelse af areal til spejderformål på Engvej 8, 6094 Hejls

Kolding Kommune har den 31. maj 2023 modtaget din ansøgning om tilladelse til udvidelse af areal til spejderformål. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til udvidelse af areal til spejderformål på ejendommen matr.nr. 5ai Hejls By, Hejls beliggende Engvej 8, 6094 Hejls, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Der må ikke opstilles faste hegn. Området skal fastholdes som en naturgrund med klippede stier, og vedligeholdes ved afgræsning eller med årligt høslet efter 1. juli.
- Tilladelsen tidsbegrænses såfremt vådområdeprojektet øst for Hejls ved Hejls Bæk realiseres. Anvendelsen til spejderformål skal således ophøre i det omfang, det er nødvendigt at foretage terrænændringer mv. for at realisere vådområdeprojektet.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 12. oktober 2023 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 9. november 2023, 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

Spejderne og Spejderhuset i Hejls søger om at udvide arealet, hvorpå der er spejderaktiviteter. Spejderne har en gældende landzonetilladelse til at bruge et areal til spejderaktiviteter og oplyser, at det ofte er oversvømmet og derved ubrugeligt til spejderaktiviteter.

Det nye areal ønskes anvendt til det samme som det eksisterende areal, som spejderne må bruge (landzonetilladelse af 21. december 2016 til spejderformål, sag 16/8456), det vil sige spejderformål i form af blandt andet midlertidige raftekonstruktioner og lejr.

Der opsættes ikke faste konstruktioner på det udvidede areal. Rafteopbevaring, flagstang og fast bålplads forbliver hvor de er, på baggrund af den eksisterende tilladelse. Der ændres ikke ved den hidtidige landzonetilladelse, som fortsat er gældende.

Der arbejdes fortsat for et vådområdeprojekt øst for Hejls. Projektet er endnu ikke nærmere afgrænset, men der forventes udført indledende forundersøgelser sidst på året 2023.



Udvidelse af spejderareal (blå), jf. ansøgning. Naturbeskyttet areal markeret med skravering.

Ejendommen har en samlet størrelse på 105 ha og er omfattet af landbrugspligt.

Arealet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjer for bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, kystnærhedszonen, potentielle naturområder, økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser, lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes til

vådområder, oversvømmelse og erosion, skovrejsning uønsket og særligt værdifulde landbrugsområder (SVL).

Der er desuden beskyttede naturtyper (mose, naturbeskyttelseslovens § 3) på ejendommen og beskyttet vandløb. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3. Det udvidede spejderareal er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at det ansøgte kan tillades.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at det ansøgte har et almennyttigt formål i form af spejderaktivitet. Der er også lagt vægt på, at anvendelsen af arealet har et begrænset omfang uden faste konstruktioner eller terrænændringer og at arealet er en udvidelse af et allerede tilladt areal til spejderformål. Det har indgået i vurderingen, at de ansøgte giver forbedret mulighed for adgang til og brug af naturen.

Det ansøgte vurderes på baggrund af den relativt ekstensive brug af arealet ikke at være relevant i forhold til de hensyn, der skal tages inden for kystnærhedszonen.

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.

Der er foretaget naboorientering. Der er kommet bemærkninger fra fire naboer, som tilsammen tilhører to naboejendomme. To henvendelser er positive tilkendegivelser over for at spejderne vil bruge arealet. De to andre henvendelser er enslydende og gengivet herved:

”Jeg ønsker IKKE spejderne får den foreslåede arealudvidelse.

Det er jo alt sammen eng-jord og dermed vådt. Også det nye areal, de ønsker at bruge.

Jeg ønsker ikke, at spejderne får udvidet det areal, som er afgjort, og de fik tildelt i Natur- og Miljøklagenævnet i 2017.

For det første har kommunen ikke være forudseende ved at give dem en uopsigelig lejekontrakt på en del af jorden, som kommunen så skal bøvl med nu.

Det næste bliver jo så evt. bøvl med det areal, de nu ønsker at få tildelt.

Jeg må sige, at de ikke benytter arealet, når det er tørt, som det var 6 uger i forsommeren 2023, og der er jo aldrig spejderaktiviteter i sommerferien, hvor det har regnet.

Kort sagt har de ikke en eneste gang bygget noget med de rafter, siden raftepladsen blev etableret, og rafterne står nu og skæmmer året rundt ude på marken.

I stedet burde kommunen forlange rafterne nedtaget, når sæsonen er slut. Rafterne står vel bare og forfalder i vind og vejr.

Da de for en del år siden havde bygget noget med rafter derude, overholdt de overhovedet ikke de højest 6 uger de måtte stå - på trods af min henvendelse til kommunen, blev de først nedtaget i december det år.

I stedet for at spejderne skal have tildelt mere jord til ingen verdens nytte, kan kommunen jo passende dræne det allerede tildelte areal og derefter bruge noget af den overskydende jord fra et evt. regnvandsbassin til at forhøje den del af arealet, som spejderne allerede har.

Det ville jo også havde hjulpet på hele markens vandholdighed, hvis kommunen i alle årene havde overholdt deres forpligtelse til at slå græsset og foretage høslæt.

Kommunen har kun slået græsset i 2022 uden at foretage høslæt og kun i 2023 slået græsset og foretaget høslæt.

Bemærk, at der jo tidligere har været dyrket korn på hele marken.

Jeg finder det desuden underligt og urimeligt, at der skal foretages ejerskifte af en del af arealet ind til Spejderhuset til uændret formål og ønsker oplyst, hvorfor det er nødvendigt at give kommunens jord bort. Der må jo ikke foretages spejderaktiviteter på det alligevel, når formålet skal være uændret.

Spejderhuset ligger jo totalt uhensigtsmæssigt i et boligområde, som var der først, og jeg ønsker ikke aktivitetsniveauet yderligere forhøjet.

Spejderne har alt for stort ambitionsniveau i forhold til deres beliggenhed og bør kun satse på at huse Hejls/Vejstrup spejdere og ikke andre spejdergrupper, så de ikke belaster Engvejs beboere yderligere."

Forvaltningen bemærker, at spejderne har ønsket at udvide arealet, de må bruge, da det eksisterende areal ofte er vådt og derfor svært at bruge. Arealet, som spejderne har en gældende tilladelse til at bruge, er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, og tilstanden må derfor ikke ændres f.eks. ved at forhøje terrænet eller udsætte jord derpå. Forvaltningen vurderer samlet, at der kan gives landzonetilladelse til udvidelse af arealet, der må benyttes til spejderaktivitet.

Bemærkninger om græsslåning af/høslæt på arealet de seneste år og spørgsmål til arealoverførsel er der svaret på direkte til borgerne, da der ikke træffes afgørelse om det i forbindelse med denne ansøgning.

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. 300 meter 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. 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.

Naturteamet vurderer, at udvidelsen af aktivitetsområdet mod øst som skitseret ikke er problematisk i relation til naturinteresserne i området, da udvidelsen ikke sker ind på arealer, omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper.

Et spørgsmål kunne være, om udvidelsen vil forstyrre dyrelivet i urimeligt omfang, men umiddelbart vurderer vi, at fugle, padder, insekter, m.fl. primært netop finder levesteder i de fugtigste og § 3-beskyttede dele af området, og at udvidelsen heller ikke af den grund anses for problematisk. Det har også betydning for vurderingen, at der er tale om ret ekstensiv arealudnyttelse.

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.

Hvis der er spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

Stine Roland Knudsen
Teamleder / Landzone

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Naboer

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Kolding Idrætsråd
Claus Warming
clwa@clauswarming.dk

Friluftsrådet, Trekantområdets kreds
Jørn F. Andersen
trekantomraadet@friluftsraadet.dk

Friluftsrådet
fr@friluftsraadet.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

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. Når du søger på borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Det er Planklagenævnet, der afgør om en borger kan fritages.

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.