

3. april 2025 - Sagsnr. 24/20560 - Løbenr. 19001/25

Landzonetilladelse til udvidelse af servicefaciliteter til offentligt opholdsareal og klatrebane på Hylkedalvej 25, 6000 Kolding

—
Kolding Kommune har den 15. januar 2025 modtaget din ansøgning om tilladelse til udvidelse af servicefaciliteter til offentligt opholdsareal og klatrebane. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 opførelse af madpakkehus på ca. 40 m², to containere og overdækning på i alt 37 m², muldtoilet på ca. 3 m² samt areal til borde-bænkesæt og naturlegeplads på ejendommen matr.nr. 30a Seest By, Seest beliggende Hylkedalvej 25, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Hvis servicefaciliteterne ikke længere skal anvendes til formålet, skal de fjernes senest 1 år efter endt brug.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 3. 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

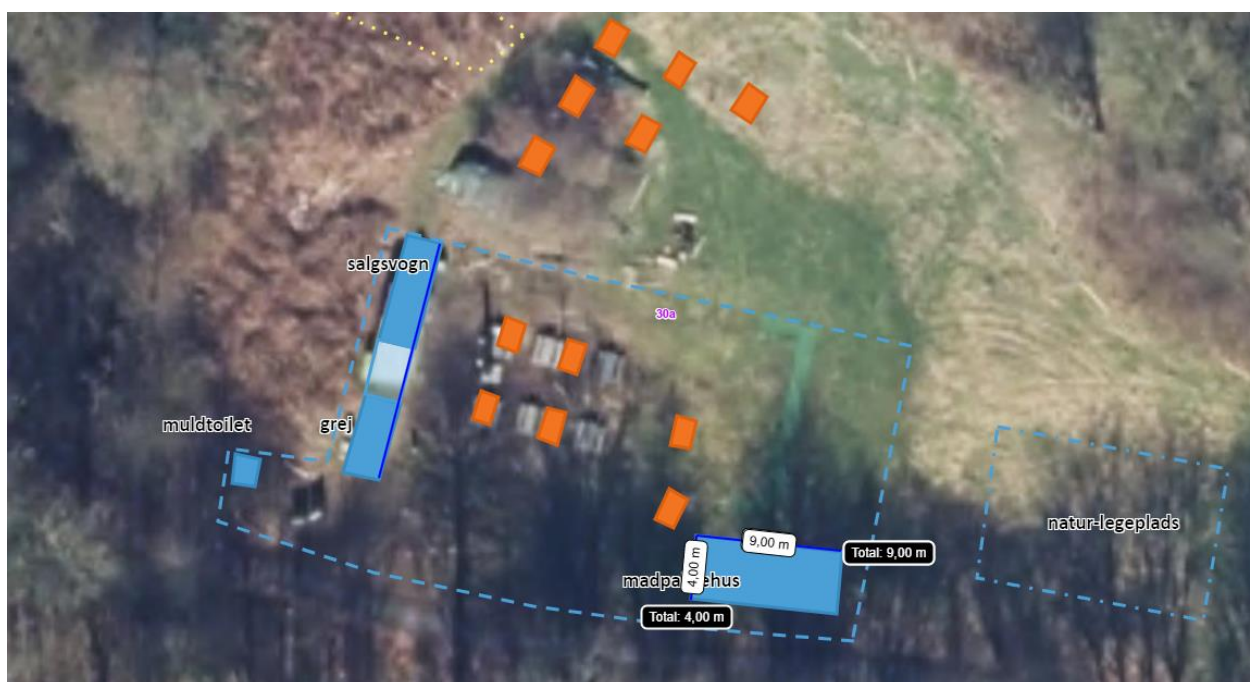
Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 1. maj 2025, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

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

Kolding Kommune søger om landzonetilladelse til opførelse af to containere og overdækning på i alt ca. 37 m², muldtoilet på ca. 3 m², madpakkehus på ca. 40 m² samt areal til borde-bænkesæt og naturlegeplads på et åbent offentligt areal i Hylkedalen.

Af ansøgningen fremgår det, at servicefaciliteterne skal understøtte de eksisterende offentlige rekreative tilbud i Hylkedalen i henhold til kommunens udviklingsplan samt understøtte de lovgivningsmæssige forpligtelser om personale, udstyr og førstehjælp til klatreparken GoMonkey, der forpagter det kommunale skovstykke. Hylkedalen er i de seneste år udviklet med rekreative faciliteter, bedre natur med særlig fokus på den beskyttede birkemus og afgræsning samt klimatilpasning og genetablering af vandløb, der tilsammen skal udvikle naturområdet, så der er plads til både natur og mennesker i den bynære ådal. Klatreparken samarbejder med Kolding Kommune om at tilbyde gode oplevelser i form af klatrebaner i trætoppene, men også i forbindelse med tilbud og daglig vedligehold af de offentlig tilgængelige opholdsfaciliteter, der ligger i tilknytning til klatreparken og det rekreative rutenet i Hylkedalen. Der er ønske fra både klatreparken og Kolding Kommune om at udvide tilbuddet af servicefaciliteter.



Indretningsskitse, jf. ansøgningen

De to containere forbundet med overdækning skal udgøre salgsvogn og grejopbevaring, som erstatning for eksisterende på samme placering (blå markering mod vest vist på indretningsskitse) og med en højde på ca. 2,9 m. Det oplyses at der er brug for forsvarlig opbevaring af klatregrej, rednings- og førstehjælpsudstyr samt tæk og vedligeholdelse af klatreseler. Der vil også være en computer til log og registrering af udstyr i henhold til lovkrav. Containerne opføres i træ og er ikke malet.



Eksempel på container med overdækning, jf. ansøgningen

Der opsættes en bålhytte/madpakkehus på ca. 40 m² med en højde på ca. 3,7 meter. Den opføres med ingen eller få sider. Da der ikke er vand- eller spildevandsledninger i jorden på pladsen, opsættes der et muldtoilet, som placeres lidt tilbagetrukket fra salgsvogn.

Midt på pladsen opstilles i alt 12 borde-bænkesæt i egetræ (orange markeringer vist på indretningskitsen). Opholdspladsen er offentligt tilgængelige og skal bruges af forbigående, skoler, institutioner og klatreparkens gæster.



Eksempel på madpakkehus/bålhytten

Der etableres et legeområde med lave elementer i naturmaterialer længst mod øst. Legeområde er ca. 100 m². Der opsættes balancestubbe, træstammer og udskårne dyr til balanceleg og klatring for børn og motionister. Træ-dyrene skal have relation til Hylkedalen i form af f.eks. birkemus, ræv, havørred og dermed være med til at formidle områdets særlige natur.



Eksempel på legeelementer til naturlegepladsen

Ejendommen har en samlet størrelse på 12 ha og er omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af rammeområde:

- 0829.G1 – Seest Fritidslandskab – et område til natur og fritidsformål, som kan anvendes til rekreative aktiviteter som ridebane, kolonihaver, idrætsanlæg, spejderaktiviteter, bmx- og bevægelsesprægede aktiviteter. Bebyggelse nødvendig for driften kan tillades.

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

- Potentielle naturområder. Disse områder skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder.
- Økologiske forbindelser, 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.
- Støjkonsekvenszoner (motorvej). I disse områder kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.
- Indsatsområde – vandløb-buffer.

Arealet er desuden omfattet af:

Ejendommen er omfattet af naturbeskyttelseslovens udpegninger for:

- Beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3). Ejendommen er delvist omfattet af en udpegning som overdrev. Der må ikke ske tilstandsændringer på den del af arealet, der er registreret som § 3.
- 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.

Arealerne er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Hylkedal. Landskabet i Hylkedal og i de markante erosionsdale i tilknytning til Hylkedal er vurderet særligt karakteristisk og oplevelsesrigt på grund af dallandskabets terræn, naturprægede karakter og visuelle kvaliteter, der knytter sig til oplevelsen af landskabet. Derfor bør landskabskarakteren her beskyttes.

Målsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer, der understøtter landskabets naturprægede karakter samt opretholder eller forstærker de oplevelsesværdier, der knytter sig til landskabet.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles tilladelse til opsætning af servicefaciliteterne, som ansøgt.

Der er i den samlede vurdering lagt vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanramme 0829.G1 – Seest Fritidslandskab. Der er desuden lagt særlig vægt på at det ansøgte understøtter en bred kreds af brugeres adgang til natur og friluftsliv samt servicefaciliteternes placering, størrelse, farver og enkle konstruktioner, således at de ikke virker dominerende i landskabet.

Derudover er der lagt vægt på, at der er tale om et mindre afgrænset areal, hvor der kun er adgang til arealet for gående, cyklende, ridende o.l.

Det har også indgået i vurderingen, at det ansøgte er en udvidelse af allerede tilladt klatrepark.

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

Med det anførte vilkår vurderes det ansøgte i omfang, placering og udformning samlet set ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal tages efter planloven, kommuneplanens retningslinjer og de landskabsmæssige hensyn.

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. 3,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Svanemosen (SAC250/SPA120). 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.

Bilag IV-arten *birkemus* er kortlagt i umiddelbar nærhed af projektområdet. Da projektområdet indbefatter et fladt areal som i mange år har været bebygget og sidenhen har været slået jævnlige, vurderes det ansøgte ikke at berøre områder, der efter Kolding Kommunes vurdering er yngle- eller rasteområder for denne art eller andre bilag IV-arter.

Ved fjernelse af beplantning gøres der opmærksom på, at flagermus har egnede yngle- eller rastelokalteter 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.

Inden arbejdet påbegyndes, skal der være givet en byggetilladelse af Byggesag, Nytorv 11, 6000 Kolding. Du skal selv indsende ansøgning om byggetilladelse. Se mere på <http://www.kolding.dk/borger/bolig-byggeri-og-flytning/byggeri>.

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

Venlig hilsen

Lene Lund Hansen
Landzonesagsbehandler
Bilag: Klagevejledning

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

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.