

20. marts 2025 - Sagsnr. 24/27462 - Løbenr. 34955/25

Landzonetilladelse til kulturelt mødested på Højvejen 57, 6094 Hejls

—
Kolding Kommune har den 28. november 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til ændret anvendelse af overflødiggjort landbrugsbygning til kulturelt mødested. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til ændret anvendelse af overflødiggjort landbrugsbygning til kulturelt mødested på ejendommen matr.nr. 17a Hejls By, Hejls beliggende Højvejen 57, 6094 Hejls, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Der må højst afholdes seks større koncertarrangementer om året. Ved større forstås ca. 150-200 gæster og typisk aftenkoncerter med mere etablerede kunstnere.

Kolding Kommune tinglyser en deklaration om ovennævnte vilkår på ejendommen. I henhold til planlovens § 55, skal ejeren betale for denne tinglysning. Tinglysningsafgiften på 1.850 kr. vil blive opkrævet efterfølgende.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 20. marts 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 17. april 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

Virksomheden Bloom Stage har ansøgt om at etablere et kulturelt mødested i en overflødiggjort landbrugsejendom på 667 m² (BBR-bygning nr.6) på ejendommen.

Det oplyses i ansøgningen, at intentionen er at skabe et sted for lokale upcoming kunstnere og styrke musik- og kunstscenen i lokalsamfundet. Der vil blive arrangeret musik, stand-up, foredrag, teater, kunst og lignende for børn og voksne, herunder for nye kunstnere der ønsker at prøve en scene af eller mindre udstillinger fra den lokale skole. Stedet kan også være et samlingssted/workshop for gymnasieelever fra musiklinjer i hele Danmark, og som et særligt koncertsted med roligere og bedre rammer for f.eks. mennesker med social angst.

Der vil primært blive afholdt mindre udstillinger og arrangementer, samt max seks større arrangementer på årsbasis. Ved større forstås ca. 150-200 gæster, og typisk aftenkoncerter med mere etablerede kunstnere. Stedet vil ikke blive udlejet til private fester som bryllup, runde fødselsdage, konfirmationer og lignende.

Det er oplyst, at én af ansøgerne bor i ejendommens stuehus og derved sikres, at arrangementer afvikles ansvarligt, ordentligt og med respekt for omgivelserne. Da det drejer sig om en bibeskæftigelse for ansøgerne, vil arrangementerne fortrinsvis foregå i weekenderne.

Med hensyn til parkering vil det primært ske på matriklens eksisterende grusarealer og kun lejlighedsvis på græsarealer. Der vil ikke ske asfaltering eller øvrige ændringer af belægningen i den forbindelse.

Trafikafdelingen oplyser, at der skal sikres og til stadighed opretholdes gode oversigtsforhold ved overkørsler til offentlig vej fra adressen.

Gældende regler vedrørende støj skal overholdes.



Luftfoto med bygningen, der skal indrettes til kulturelt mødested (blåstiplet markering)

Ejendommen har en samlet størrelse på 5,5 ha og er omfattet af landbrugspligt.

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.
- 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.
- 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.
- 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 et område mellem Hejls og den nuværende amtsgrænse mod Vejle Amt rummer en lang række kulturhistoriske monumenter.

Dominerende er naturligvis Skamlingsbanken, både i kraft af at være landsdelens højeste punkt, men også som et dansk-nationalt samlingssted siden midten af 1800-tallet. Mellem banken og kysten ligger Grønninghoved Strand med et nogenlunde velbevaret fritidsmiljø fra 1920'erne og 1930'erne i yderste klitrække samt en velholdt feriekoloni fra 1916. Nordvest for Skamlingsbanken ligger Grønninghoved Strandskov, en bønderskov med velbevarede skelvolde. Desuden udgør den nordvestlige del af Hejls et velbevaret stationsbymiljø med efterskole, der blev søgt af dansksindede sønderjyder før Genforeningen, hvor området lå lige nord for grænsen. Her ligger også en kro, forsamlingshus og skole. Hertil skal lægges det ubebyggede, åbne landområde mellem Hejls, Grønninghoved og Skamlingsbanken, der giver et usædvanligt flot kig ud over det kuperede landskab, ikke mindst op mod banken selv. Hele området kan opfattes som et "nationalt landskab" alene i kraft af monumentet Skamlingsbanken, men de øvrige arealer giver området karakter af et velbevaret østsønderjysk kulturlandskab fra perioden 1850 til 1930. Tilsammen gør de enkelte elementer området til noget enestående på et regionalt plan. Kulturhistorisk set kan helheden være truet af skovrejsning, vindmøller og nye sommerhusudstyknings. Der ligger et stort areal mellem *Skamlingsbanken* og *Hejls*, der er et ubebygget og åbent land, som bør friholdes for skovrejsning og bebyggelse.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Hejls Nor. I hele landskabsområdet er landskabet vurderet særligt karakteristisk og i god tilstand, og store dele af området er vurderet at have særlig landskabelig oplevelsesværdi. Derfor bør landskabskarakteren beskyttes. Målsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer, der bevarer eller om muligt styrker landskabskarakteren. I dette område handler det i høj grad om at værne om landskabets visuelle kvaliteter, herunder et roligt og harmonisk udtryk.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan gives tilladelse til ændret anvendelse af en tiloversbleven landbrugsbygning til kulturelt mødested.

Det vurderes, at den tiloversblevne landbrugsbygning ville kunne tages i brug til en del af de ansøgte aktiviteter uden krav om landzonetilladelse efter planlovens § 37, stk. 1, f.eks. mindre kulturelle arrangementer. Anvendelsesændring til koncertsted for større koncerter vurderes dog at kræve landzonetilladelse, og det vurderes derfor rigtigst at behandle anvendelsesændringen af bygningen som et samlet projekt, der kræver landzonetilladelse.

Der er i den samlede vurdering lagt særlig vægt på, at flere af arrangementerne kan afholdes uden landzonetilladelse, at det ansøgte understøtter kultur- og fritidsliv i lokalområdet, og at der er tale om en ændret anvendelse af en eksisterende bygning, hvor der vil alene ske ombygning inde i bygningen samt at ejendommens udendørs arealer ikke ændrer karakter.

Der er desuden lagt vægt på, at parkering primært vil ske på matriklens eksisterende grusarealer.

For at begrænse eventuelle nabogener er der stillet vilkår om antallet af større aftenkoncerter.

Det har indgået i den samlede vurdering, at én af ansøgerne bor i stuehuset på ejendommen.

Da der er tale om en eksisterende bygning, vurderes det ansøgte ikke at være relevant i forhold til de hensyn, der skal tages med kommuneplanens udpegning af bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber, særligt værdifulde landbrugsområder, kystnærhedszonen og kulturmiljøer.

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 ikke kommet nogen bemærkninger i den forbindelse.

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. 1,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, 'Lillebælt'. 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.

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>.

Skiltning. Såfremt der er behov for skiltning, må dette kun ske efter reglerne i Naturbeskyttelseslovens § 21 stk. 2 ([link](#)), nærmere beskrevet i Bekendtgørelsen om opsætning af skilte i det åbne land ([link](#)).

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.