

ansøger

5. oktober 2021 - Sagsnr. 20/34942 - Løbenr. 146352/21

## Landzonetilladelse til udstykning og opførelse af nyt vandværk på Dons Landevej 135, 6000 Kolding

Kolding Kommune har den 19. maj 2021, efter forhåndsdialog, modtaget din ansøgning om tilladelse til udstykning og opførelse af ny vandværksbygning. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

### Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til udstykning af ca. 2,5 ha og opførelse af ny vandværksbygning på ca. 562 m<sup>2</sup> på ejendommen matr.nr. 4b, Dons By, Almind beliggende Dons Landevej 135, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Der etableres og vedligeholdes afskærmende beplantning i form af egnstypiske træer og buske langs vejen nord for bygningen og øst for adgangsvejen til kælderetagen.
- Eksisterende beplantning i det nordvestlige hjørne af arealet skal opretholdes.

Kolding Kommune tinglyser en deklaration om ovennævnte vilkår på ejendommen. I henhold til planlovens § 55, skal ejeren betale for denne tinglysning. Tinglysningsafgiften på 1.750 kr. vil blive opkrævet efterfølgende.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 5. oktober 2021 på [www.kolding.dk/landzone](http://www.kolding.dk/landzone).

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

### Klage

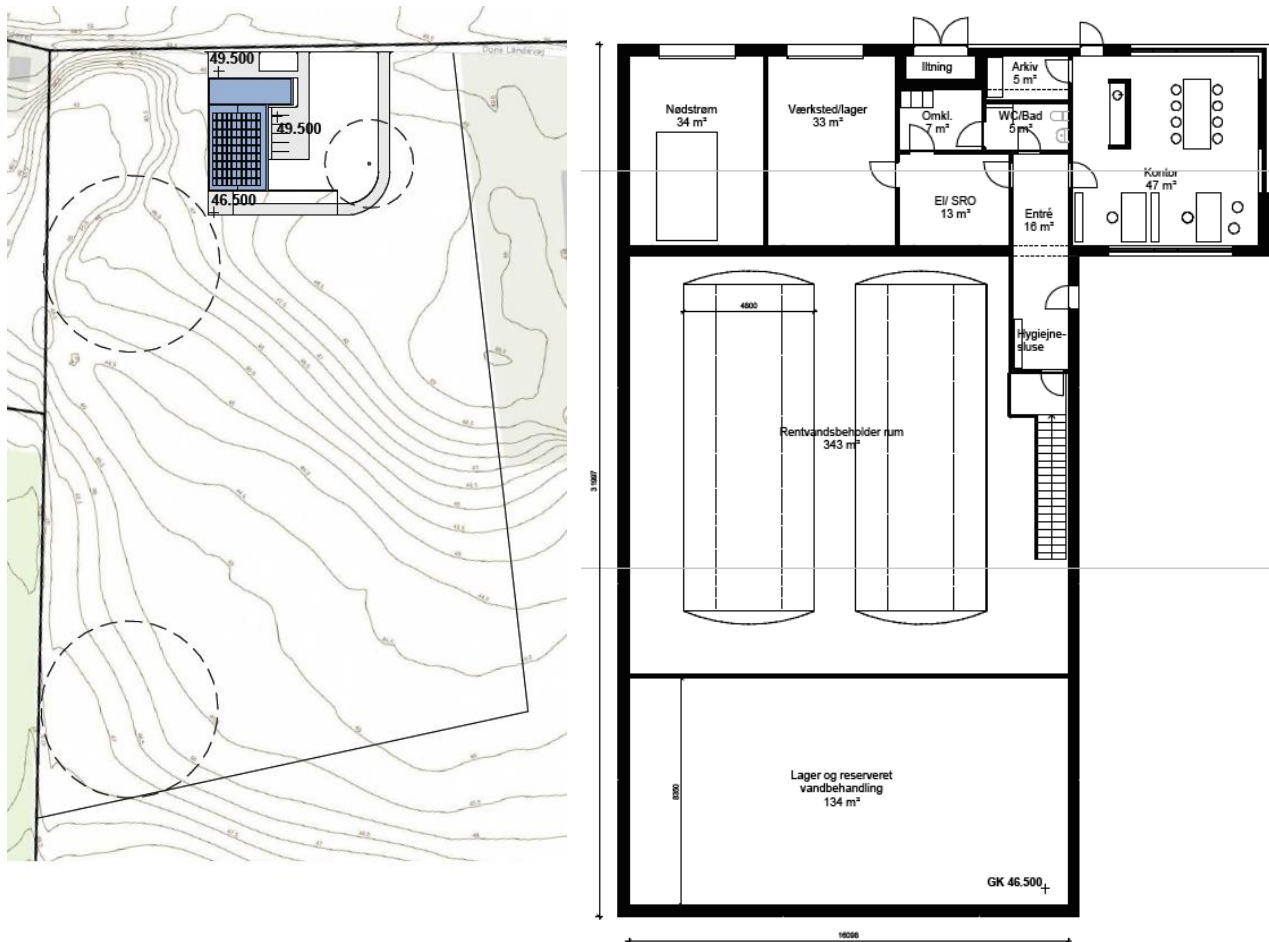
Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 2. november 2021, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

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 udstykke et areal på ca. 2,5 ha og opføre en ny vandværksbygning på ca. 562 m<sup>2</sup> med en maksimal bygningshøjde på 5,7 meter over terræn. Mod vejen vil bygningen fremstå i én etage, mens der mod syd vil være delvist fritlagt kælder, hvori vandværkets vandtanke optager pladsen i det meste af rummet (fuld højde). Byggeriet holdes i mørke, afdæmpede farver. Der er planlagt at integrere solceller på bygningens tag.

Den nye vandværksbygning vil rumme 2 stk. 200 m<sup>3</sup> rentvandsbeholdere. Derudover skal bygningen indeholde et nyt udpumpningsanlæg, iltningpumpe og iltningsanlæg, EI og SRO ligesom anlægget bliver forberedt for installering af UV-anlæg. Bygningen rummer også kontor og omklædning.



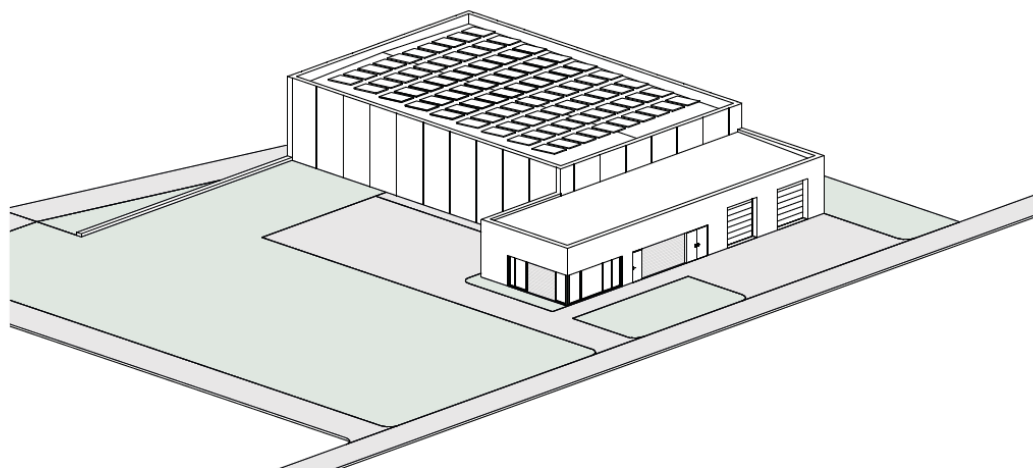
Areal til udstykning, placering af vandværk og borerig samt plantegning jf. ansøgningen.

Bramdrupdam Vandværk dækker i dag sit forsyningsområde fra 2 vandværker, Petersminde Vandværk og Sønderholm Vandværk. Ansøger oplyser, at sidstnævntes bynære kildeplads er udsat beliggende og at de

in-situ støbte terrænnære betonkonstruktioner med jordkontakt er vanskelige at tilse og sikre hygiejnisk. I dag bygger man derfor fuld inspicerbare rentvandsbeholdere, dvs. beholdere der er fritliggende og afgrænset af en bygning, hvori man kan styre klima og luftkvalitet.

I 2019/20 etablerede man en undersøgelsesboring på arealet (matr. nr. 4b, Dons by, Almind) mellem bebyggelsen på henholdsvis Dons Landevej 135 og 137, hvor der efterfølgende blev udført en længerevarende prøvepumpning med hensyn til at dokumentere grundvandsressourcens kvalitet og kvantitet. Resultaterne af undersøgelsesboringen viste, at der i området er grundlag for at etablere en vandindvinding i størrelsesordenen 400.000 m<sup>3</sup>/år. Dette sammen med de øgede krav til den tekniske hygiejne er årsagen til, at man ønsker at etablere et nyt vandværk med tilhørende kildeplads ved Dons Landevej og på længere sigt ønsker at nedlægge Sønderholm Vandværk.

Målet er således at opnå en fremtidig forsyningsstruktur baseret på 2 vandværker, men hvor man fokuserer indvindingen på områder, der primært ligger uden for nuværende og fremtidig byzone.



*Ny vandværksbygning og forslag til beplantning, jf. ansøgning*

Ejendommen har en samlet størrelse på 22,3 ha og er omfattet af landbrugspligt.

Arealet er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af retningslinjer for:

- 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.
- Skovrejsningsområde.
- Områder med drikkevandsinteresser (OD). 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.
- Vandværksboring.

Kolding Kommune har den 5. juli 2021 givet tilladelse til vandværket efter vandforsyningslovens § 21.

Kolding Kommune har stort fokus på bæredygtighed og Byrådet har blandt andet i 2020 vedtaget en bæredygtighedsstrategi. Det kan i den forbindelse overvejes, om de ubebyggede arealer på udstykningen kan udlægges som "vild med vilje" og evt. ønske om befæstelse af kørearealer til servicering af borerer på det øvrige areal kan med fordel fremstå som armeret græs eller tilsvarende. Dialog herom kan optages med By- og Udviklingsforvaltningen (skriv til [vildnatur@kolding.dk](mailto:vildnatur@kolding.dk)).

## Vurdering

Det er konkret vurderet, at den ansøgte udstykning og opførelse af ny vandværksbygning kan tillades.

Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på, at

- opførelsen af anlægget er til offentlig forsyning og af væsentlig samfundsmæssig interesse.
- placeringen er hensigtsmæssig i forhold til nærhed til nuværende og fremtidige kildepladser

Der er lagt vægt på, at der ikke er landskabelige eller naturmæssige modhensyn. Den nye vandværksbygning vurderes trods synlighed i landskabet at være tilstrækkeligt tilpasset landskabet og omgivelserne i forhold til bygningens højde og udformning samt fremtræden i mørke farver.

Terrænregulering er begrænset til et minimum i forhold til drift og vedligehold af vandværket. Af hensyn til indpasning i landskabet og for at mindske synligheden fra forbipasserende på vejen, stilles der vilkår om afskærmende beplantning.

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 følgende bemærkninger i den forbindelse:

- Der ønskes redegjort for slid og vedligehold mv. på vejen som følge af opførelsen af vandværket, både i forbindelse med anlæg og drift.
- Bygningen foreslås trukket lidt længere væk fra vejen af hensyn til at mindske visuel påvirkning for forbipasserende.

Da der er tale om en privat fællesvej i landzone, er spørgsmål vedr. beskadigelse og vedligehold af vejen et privatretligt spørgsmål.

Ansøger bemærker, at der ikke er planlagt etablering af en ny adgangsvej, men påtænkt en fotoregistrering af vej m.m. inden opstart af anlægsprojektet, som vil danne grundlag for afleveringen af vejen efter udførelse af anlægsprojektet. I selve udførelsesfasen vil entreprenøren blive pålagt at sikre at vejen er farbar for almindelig brug, og at den bliver vedligeholdt på den belastede del af strækningen. Efter anlægget er etableret, forventes det, at Bramdrupdam Vandværk indgår på lige fod med andre lodsejere om vejens vedligehold på lige vilkår.

Vedrørende placeringen af bygningen, bemærker ansøger, at det i projekteringsfasen er forsøgt at minimere facadens synlighed fra vejen (bygning er placeret vinkelret på vejen og ikke parallel med den, samt med fladt tag) men på grund af lavningen bag vandværket, hvor der er nogle udfordringer med risiko for opstuvende vand og adgangsforholdene til lageret, som er placeret i kælderniveau, er bygningen rykket så langt som muligt mod syd og så lavt i terrænet som muligt, men stadig med mulighed for adgangsvej til kælderniveau, ligeledes er en stor del af kælderen under terræn og vil derfor give minimal skyggebelastning mod naboer mod øst og vest.

Forvaltningen har på baggrund af bemærkningerne samlet set vurderet, at den ansøgte placering kan tillades, med vilkår om afskærmende beplantning.

Derudover er der modtaget bemærkninger om evt. målestationer på naboens ejendom og overvågning af det ansøgte påvirkning på vandløbet Dons bæk samt grundvandsstand. Disse forhold indgår i Kolding Kommunes sagsbehandling af tilladelser til det ansøgte efter vandforsyningsloven og vurderes ikke at være til hinder for at kunne give landzonetilladelse til det ansøgte.

#### *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. 10,6 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Svanemosen (SAC250/SPA120) og ca. 11,2 km til 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-områderne er udpeget for at beskytte.

Projektet består af byggeri og plantning af træer på et areal, der i dag er dyrket mark med årlig omdrift. Ingen bilag IV-arter har deres levested på sådanne arealer. Da der ikke ændres på søer eller vandhuller, fældes gamle træer eller fjernes gamle bygninger i forbindelse med projektet, vurderes det, at det ansøgte byggeri og anlæg ikke vil påvirke levedemulighederne for padder, flagermus eller andre bilag IV-arter, der måtte være i området,

Hvis der imod forventning fjernes 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.

Det vurderes at være usandsynligt, at bilag IV-plantearter 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

Stine Roland Knudsen  
Teamleder / Landzone

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

Ejer  
Dons Landevej 135

Nabo  
Dons Landevej 159

Danmarks Naturfredningsforening  
[dnkolding-sager@dn.dk](mailto:dnkolding-sager@dn.dk)

Kolding Idrætsråd  
Claus Warming  
[clwa@clauswarming.dk](mailto:clwa@clauswarming.dk)

Friluftsrådet, Trekantområdets kreds  
Jørn F. Andersen  
[trekantomraadet@friluftsraadet.dk](mailto:trekantomraadet@friluftsraadet.dk)

Friluftsrådet  
[fr@friluftsraadet.dk](mailto:fr@friluftsraadet.dk)

Kolding Herreds Landbrugsforening  
Lars Schmidt  
[las@khl.dk](mailto:las@khl.dk)

BlueKolding  
[kontakt@bluekolding.dk](mailto:kontakt@bluekolding.dk)

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev  
[planer@msj.dk](mailto:planer@msj.dk)

Museum Kolding  
[museum@museumkolding.dk](mailto: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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Når du søger på [borger.dk](http://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](http://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.