

Henrik Pedersen Rask
Eltangvej 61
6000 Kolding

22. juli 2024 - Sagsnr. 24/13077 - Løbenr. 125522/24

Landzonetilladelse til etablering af mindre industriel produktionsvirksomhed på Eltangvej 61, 6000 Kolding

Kolding Kommune har den 30. maj 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til etablering af mindre industriel produktionsvirksomhed. Ejendommen ligger i landzone indenfor en støjkonsekvenszone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til etablering af mindre industriel produktionsvirksomhed på ejendommen matr.nr. 3A Eltang By, Eltang beliggende Eltangvej 61, 6000 Kolding, som ansøgt.

Landzonetilladelsen offentliggøres den 22. juli 2024 på 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 19. august 2024, 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 etablering af en mindre industriel produktionsvirksomhed (plast og overfladebehandling). Virksomheden etableres i eksisterende bygninger, hvor virksomheden vil foretage sprøjttestøbning af plast samt dermed beslægtede aktiviteter herunder værkstøjsmageri.

Støjniveauet vil i arbejdstiden overholde kravet på 55dB i arbejdstiden og 45dB udenfor arbejdstiden. Der vil være til- og frakørsel af ca. 3-5 lastbiler om ugen til levering og afhentning af varer. Virksomheden vil beskæftige ca. 3-5 ansatte, da arbejdet primært styres af automatiske processer.

Produktion etableres i den sydlige bygning (Byg.2 jf. BBR), hvor den nordlige bygning (Byg.5, jf. BBR)

anvendes som det primære lager. Den midterste bygning vil kun blive anvendt til lager, såfremt det bliver nødvendigt.



Luffoto fra BBR, hvor ejendommens bygninger jf. BBR fremgår.

Ejendommen har en samlet størrelse på ca. 1,89 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er i Kommuneplan 2021-2033 beliggende i rammeområde 0541-BE1, som udlægger områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv.

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. Kulturmiljøet er sårbart overfor ændringer af arkitektur, bebyggelsesstruktur, veje og omgivelser.
- 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.
- Skovrejsning uønsket
- Støjkonsekvenszoner (Jernbane).

Ejendommen er desuden omfattet af:

- 300-meter skovbyggelinje (naturbeskyttelsesloven § 17). Skovbyggelinjen skal sikre skovens 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.
- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker. 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.

Ejendommen er beliggende i Elbodalen, hvor der er vurderet at være særlige udsigtsmuligheder, er målsætningen at værne om udsigterne og bevare særlige udsigtsmuligheder. I det konkrete område er udsigterne vurderet at være centrale for landskabets karakter og oplevelsen af landskabet. Der bør derfor lægges vægt på, at der ikke sker ændringer i og omkring det udsigtsprægede område, der begrænser eller forringer særlige udsigter eller udsigtsmuligheder.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles tilladelse til den ændrede anvendelse af bygningerne.

Der er i den samlede vurdering lagt vægt på, det er en mindre virksomhed, som etablerer sig i bestående bygninger og i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde 0541-BE1.

Det er indgået i vurderingen, at virksomheden kunne have etableres sid i de overflødiggjorte landbrugsbygninger uden landzonetilladelse efter planlovens § 37, hvis arealet ikke var beliggende i et støjkonsekvensområde i Kommuneplan 2021-2023. Det ansøgte vurderes på denne baggrund af dets

karakter og etablering i eksisterende bygninger, ikke vil være i konflikt med udpegningen af støjkonsekvensområdet.

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 ansøgte vurderes ikke at være i konflikt med de hensyn, der skal tages efter planloven.

Det ansøgte byggeri vurderes ikke at være i modstrid med de hensyn der skal tages i forhold til skovbyggelinjen (Naturbeskyttelseslovens § 17), selvom de bestående bygninger er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Hertil skal det bemærkes, der ikke sker væsentlige udvendige ændringer i bebyggelsens udformning eller eksisterende omkringliggende udearealer, som vil påvirke skovbrynet.

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 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Lillebælt (SAC96). 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-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>

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

Venlig hilsen

Keld Meldgaard Christensen
Byggesagsbehandler

Bilag: Klagevejledning

Kopi til:

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.