

14. juni 2024 - Sagsnr. 23/29091 - Løbenr. 5343/24

Landzonetilladelse og dispensation til ændret anvendelse fra tennisbane til parkeringsareal på Møllegade 30, 6640 Lunderskov

—
Kolding Kommune har den 8. januar 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til ændret anvendelse af tennisbane til parkeringsareal. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse. Det ansøgte kræver også dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til ændret anvendelse af areal fra tennisbane til parkeringsareal på ejendommen matr.nr. 13s Nagbøl By, Skanderup beliggende Møllegade 30, 6640 Lunderskov, som ansøgt.

Der meddeles samtidig dispensation efter § 65, stk. 1, jf. § 16 (Sø- og åbeskyttelseslinje) i naturbeskyttelsesloven til opsætning af lav belysning som ansøgt.

Afgørelsen offentliggøres den 14. juni 2024 på www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.
Dispensationen fra åbeskyttelseslinjen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

Klage

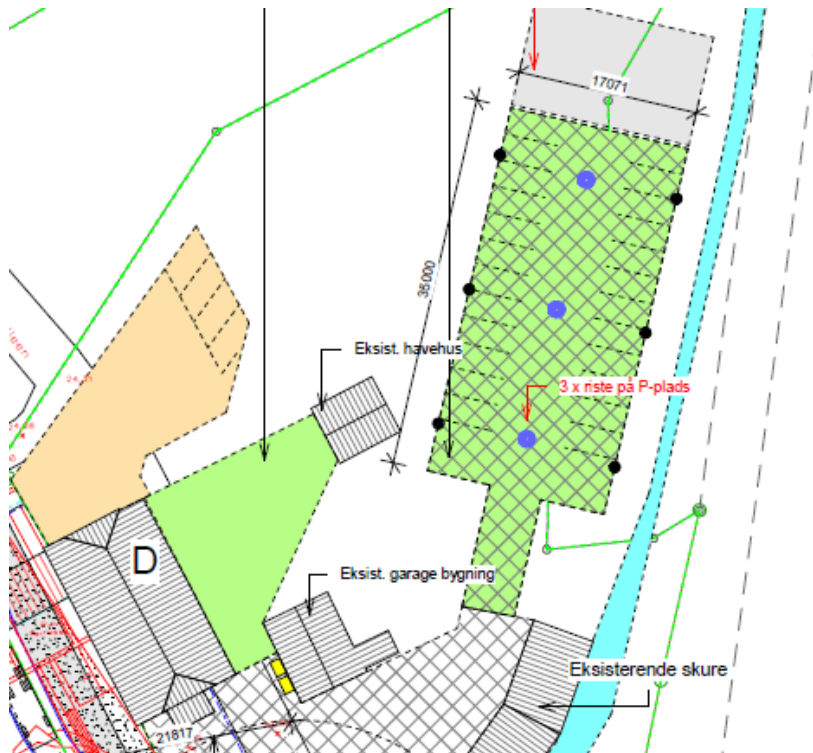
Kommunens afgørelse om landzonetilladelse kan inden for 4 uger, senest den 12. juli 2024, påklages til Planklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Dispensationen fra åbeskyttelseslinjen kan inden for 4 uger, senest den 12. juli 2024 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jf. vedlagte klagevejledning.

Afgørelsen 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 ændre anvendelsen af et areal i tilknytning til Drabæks Mølle, der hidtil har været tennisbane, til parkeringsplads. Der etableres ifølge ansøgningen ca. 26 parkeringspladser, herunder 2 handicapparkering. I ansøgningen oplyses det blandt andet, at arealet kommer til at fremstå grønt (armeret græs) og uden trådhegn, der tidligere indrammede tennisbanen. Der terrænreguleres ikke. Parkeringspladsen belyses med afskærmet, lav belysning, med dæmpbart varmt lys, max farvetemperatur på 3000 K.



Situationsplan jf. ansøgning.

ANTO L1012 PULLERTLAMPE



Eksempel på belysning, jf. ansøgning. Lav højde på armatur, varmt, retningsbestemt lys, max farvetemperatur på 3000 K.

Ejendommen har en samlet størrelse på 2,3 ha og er ikke omfattet af landbrugspligt.

Ejendommen er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammeområde:

- 1112-G1 – Rolles Møllevvej-Møllegade - Et boligområde til fritidsformål, parkområde og natur. Området, hvor det ansøgte er placeret, ligger i landzone og byzone.

Arealet 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 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. "Drabæks mølle er kendt siden 1578. Den ligger opstrøms Drabæks Mølleå, der fortsætter til Kolding Å. Møllesøen er aflang og afgrænses af kanten på en smal, nedskåret smeltevandsdal. Oprindeligt lå møllen uden for Lunderskov, nu er den omgivet af stationsbyen og parcelhuskvarterer. Den nuværende bygning blev opført som valsemølle i 1910, omgivet af ældre bygninger til beboelse og landbrug. Mølleområdet er fredet". Kulturmiljøet betegnes som sårbart overfor "*Ændringer i arkitektur, mølleanlæg, jorddrømme, veje og omgivelser*".
- Naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder. Disse områder må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, med mindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret.
- 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 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.
- Lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder. Disse områder skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.
- Oversvømmelse og erosion. I disse områder må ændret arealanvendelse m.v. kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller

erosion. Der bør som udgangspunkt kun etableres kystbeskyttelse, hvor det har et væsentligt formål og ikke hindrer den frie adgang langs kysten.

- Skovrejsning uønsket. I disse områder er skovrejsning uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelse hensyn.

Arealet er desuden omfattet af:

- Sø- og åbeskyttelseslinje (naturbeskyttelsesloven § 16). Ejendommen/ arealet ligger inden for en 150 m beskyttelseslinje omkring Drabæks Mølleå. Sø- og åbeskyttelseslinjer skal sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseszonen er der forbud mod at placere bebyggelse, lave tilplantning eller foretage terrænændringer. Kommunen kan dispensere ved særlige omstændigheder.
- Landskabsfredning af Drabæks Mølle og dam (fredningsregisteret reg. nr. 05379.00: Drabæk Mølle og dam, Dollerup). Fredningsnævnet har den 29. september 2022 dispenseret fra fredningen til en helhedsplan for Drabæks Mølle, hvori parkeringspladsen er indeholdt. Uddrag fra dispensationen: *"Den eksisterende hæk langs åen bibeholdes og der etableres yderligere bøgehæk, ligesom der er på resten af matriklerne, på de 3 andre sider, så parkeringspladspladsen når der er fyldt med biler stort set ikke lægges mærke til ifht. den nuværende situation. Belægninger projekteres med græsarmerings fliser så udtrykket er natur og grønt. Eksisterende kørevej og gårdsplads bibeholdes som almindelige kørefliser."*

Forholdene omkring spildevand afklares i separat sag.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Kolding Å Bylandskab og i Lunderskov Dal-Bylandskab. Både i Kolding og Lunderskov strækker den bymæssige bebyggelse sig ind i dallandskabet og påvirker landskabets visuelle karakter og tilstand. Disse dele af landskabet har fået en vedligeholdelsesmålsætning. Målsætningen betyder i en landskabelig sammenhæng, at byens påvirkning af dalen ikke bør udvikle sig og at der generelt bør være stort fokus på bebyggelses karakter og synlighed fra dalen.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at den ansøgte anvendelsesændring kan tillades.

Der lægges vægt på, at der ikke opføres nyt byggeri, at belægningen udføres som armeret græs og at belysning af parkeringspladsen sker med armaturer med lav højde, lav lysstyrke og varmt lys. Det ansøgte vurderes derfor ikke at påvirke landskab og natur væsentligt anderledes end den eksisterende lovlige anvendelse af arealet. Det har indgået i vurderingen, at Fredningsnævnet har dispenseret fra fredningsbestemmelserne (landskabsfredning) til den ansøgte anvendelse.

Det ansøgte vurderes ikke at være i konflikt med de hensyn der skal tages med de nævnte udpegninger i kommuneplanen.

Det ansøgte vurderes dermed ikke at have væsentlig påvirkning på de hensyn til landskab og natur, der skal varetages med åbeskyttelseslinjen, sammenholdt med den eksisterende lovlige anvendelse af

arealet. Der lægges særligt vægt på, at parkeringspladsen belyses med lave pullerter, med lav lysstyrke og varmt lys.

Det ansøgte vurderes samlet set at være i overensstemmelse med de hensyn, der skal tages efter planloven og naturbeskyttelsesloven og vurderes samlet set ikke at være i konflikt med de hensyn, der skal tages efter kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser.

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. 7 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitatområdet Kongeåen (SAC80) og ca. 7,7 km til 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.

Projektområdet ligger i en ådal, tæt på beskyttet natur, hvorfor påvirkningen af lys på nataktive dyr, herunder flagermus, skal begrænses mest muligt. Dette gøres ved at opsætte så få lysstandere som muligt - antallet begrænses ved fx kun at opsætte lamper på den ene side af p-pladsen og på den ene side af vejen - og ikke på begge sider. Desuden kan det reguleres, hvornår lyset er tændt – evt. kan bruges bevægelsessensorer. Der skal også vælges så lave lysstandere som muligt (der lyser nedad) - gerne med en højde, der ikke er højere end ca. 1 meter. Nataktive dyr, bl.a. flagermus, er mindre følsomme overfor rød-orange lys, som skal anvendes på arealet. Det er vigtigt at undgå lys med hvidt og blåligt skær.

Kolding Kommune har ikke registreringer af bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af projektområdet, der tidligere har været anvendt til tennisbane. Det er dog meget sandsynligt, at der yngler, raster og fouragerer flagermus i ådalen tæt på projektområdet.

Flagermus har egnede yngle- eller rastelokaliteter ved skove, særligt ældre træer og bygninger, og der fourageres ofte ved læhegn, småskove, haver og bygninger, græsarealer, vandflader og vandløb. Det kan ikke udelukkes, at vandløbet (Drabæks Mølleå) fungerer som ledelinje og fourageringsområde for flagermus. Man ved at lys har en effekt på flagermus, især på de hurtigtflyvende arter som brunflagermus og sydflagermus. Da der i projektområdet allerede er lyspåvirkning fra bolig og møllekompleset i nærheden, samt vejbelysning langs med Møllegade, vurderes det, at det ansøgte projekt ikke vil ændre

på flagermus' mulighed for at anvende området som yngle- eller rastested, såfremt der vælges få, lave lysstandere med rødt lys.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke eventuelle bestande af Bilag IV-arter i området eller at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de nævnte arter.

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:

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

Dansk Ornitologisk Forening
natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening lokalafd. Kolding
Kolding@dof.dk

Miljøstyrelsen
mst@mst.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 og Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

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 og naturbeskyttelsesloven.

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 klagenævnet bestemmer andet.

Søgsmålsfrist: Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.