

12. juni 2024 - Sagsnr. 24/8479 - Løbenr. 69517/24

Landzonetilladelse til etablering af rekreative faciliteter på matr.nr.4a, 4aq og 33b Viuf By, Viuf

Kolding Kommune har den 25. marts 2024 modtaget din ansøgning om tilladelse til etablering af rekreative faciliteter i Viuf Solcellepark. Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Afgørelse

Kolding Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til etablering af to udsigtstårne på ca. 11 m², et madpakkehus på ca. 24 m² og tre læskure på ca. 21 m² og to læskure på 15 m² på ejendommen matr.nr. 4a, 4aq og 33b Viuf By, Viuf, som ansøgt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Hvis anvendelsen til udsigtstårn, madpakkehuset og læskurere nedlægges, skal alle dele af bygningerne fjernes af ejeren senest et år efter endt brug.

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 12. 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.

Klage

Kommunens afgørelse kan inden for 4 uger, senest den 10. juli 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

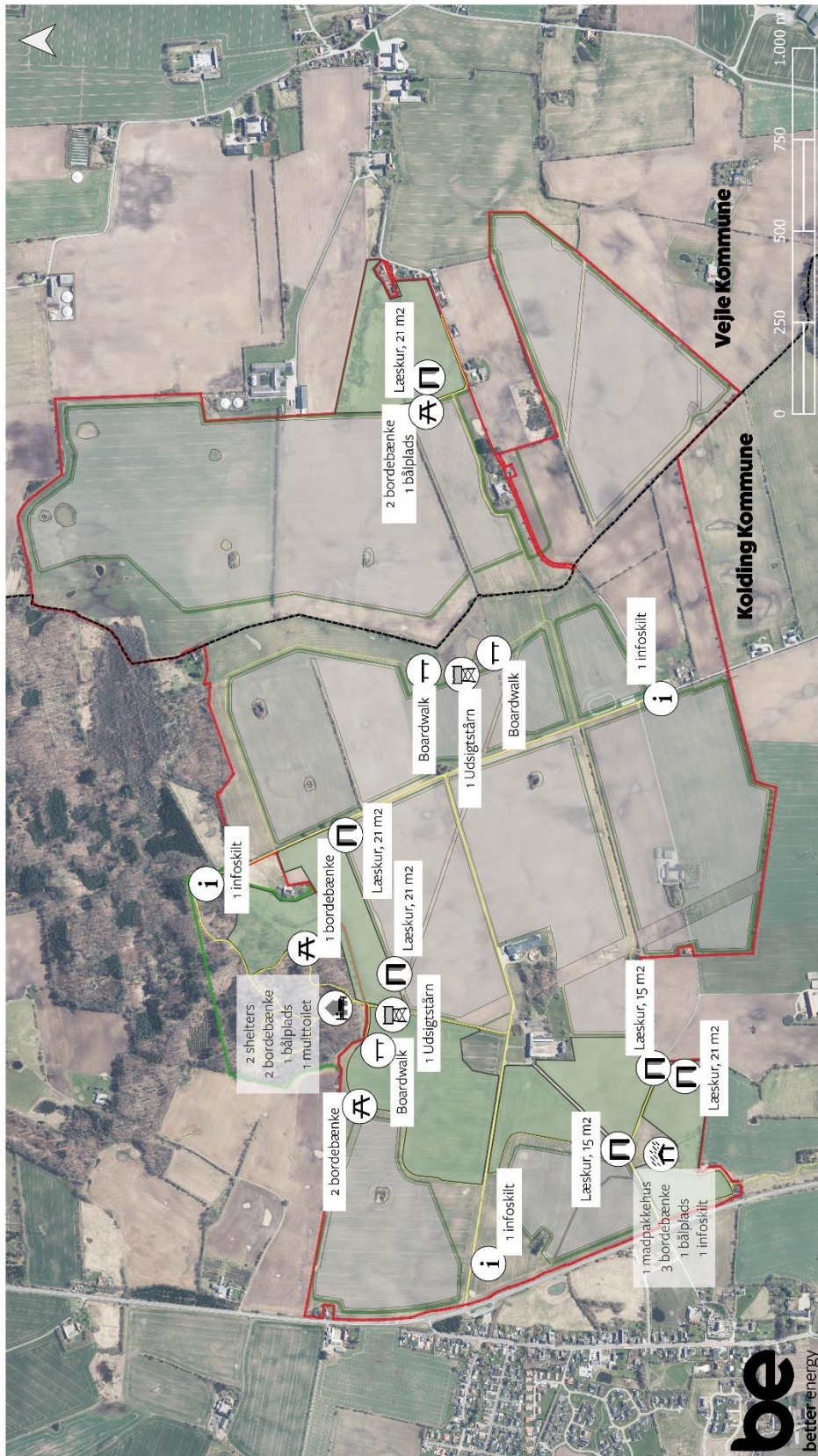
Ansøger oplyser, at i forbindelse med etablering af solcelle- og naturpark ved Viuf og Håstrup jf. Lokalplan 0637-81 søger Better Energy om landzonetilladelse til at opsætte rekreative faciliteter inden for lokalplanområdet.

De rekreative faciliteter i ansøgning er omfattet af og beskrevet i Lokalplan 0637-81 Solceller ved Viuf og Håstrup i Kolding Kommune i delområde II (Natur og rekreative arealer). De rekreative faciliteter er ikke indeholdt i bonusvirkningen, hvorfor der hermed ansøges om landzonetilladelse.

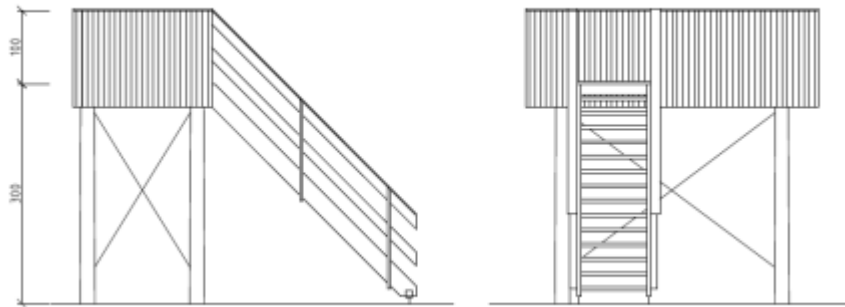
Faciliteterne udgør følgende:

- To udsigtstårne opført i douglastræ på 10,76 m², med en platform højde på 3 meter og fuld højde på 4 meter. Det ene udsigtstårn opføres på matr.nr. 33b og det andet på matr.nr. 4aq.
- Et madpakkehus opført i douglasgran på 24 m² med en højde på ca. 3,30 meter. Taget beklædes med tagpap. Madpakkehuset opføres på matr.nr. 4a.
- Tre læskure på 21 m² pr. og to på 15 m² til græssende dyr. Læskurene opføres i douglas træ og taget beklædes med tagpap. Læskurene placeres på matr.nr. 4a.

Der opsættes ligeledes tre infoskilte i egetræ, fem borde/bænkesæt i douglas træ, et simpelt bålsted og kortere strækninger med boardwalks.

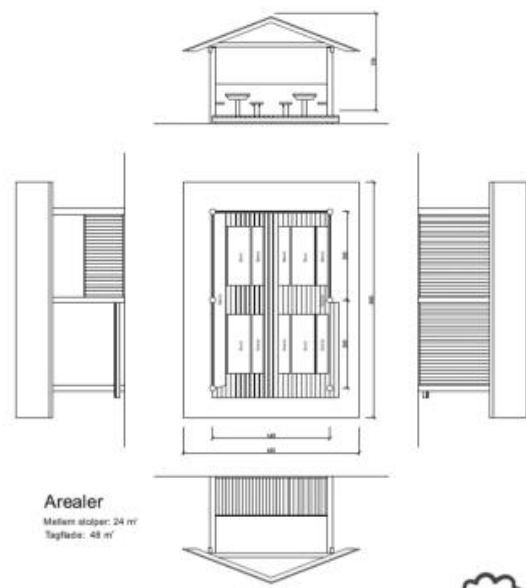


Oversigt over placering af faciliteterne, jf. ansøgningen



Opstalt - beklædning med lodret 1-på-2

Opstalt af udsigtstårn, jf. ansøgningen



Arealer
 Mellem stolper: 24 m²
 Tagflade: 48 m²

Referencefoto af planlagte madpakkehus, jf. ansøgningen. Der etableres halve og hele vægge, som vist på tegning.

Arealer

Læskur (mellem stolper): 15 m²
 Tagflade: 35 m²



Arealer

Båhytte (mellem stolper): 21 m²
 Tagflade: 44 m²



Opstalt af læskurene, jf. ansøgningen

Ejendommen har en samlet størrelse på 162 ha og er omfattet af landbrugspligt.

Det ansøgte er beliggende inden for Lokalplan 0637-81 – Solceller ved Viuf og Håstrup.

Arealet er i Kommuneplan 2021-2033 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.
- 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 ved Elisabethsminde, som er en større gård, der er udflyttet fra landsbyen Viuf efter udskiftningen 1762 og 1770. Kulturmiljøet betegnes som sårbart overfor ”Ændringer i arkitektur, veje, diger, hegn 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.
- 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.
- Støjkonsekvenszoner (Vindmøller) 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.
- Potentiel natur – vandløb.

Arealet ligger desuden indenfor:

- 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.
- Beskyttet vandløb – Den åbne del af Barbrekærgrøften i den sydlige del af lokalplanområdet i Kolding kommune er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 3, må der ikke ske ændringer i tilstanden af beskyttet natur vandløb.
- Indsatsområde – vandløb buffer.

Øvrige forhold og hensyn:

- 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.
- Energinet har en 400 kV luftledningsanlæg, der forløber igennem området og bl.a. berører matr.nr. 33b Viuf By, Viuf, hvor det ene udkigstår ønskes placeret. Energinet er blevet hørt om ansøgningen og har bl.a. oplyst, at eltransmissions elanlæg er sikret ved uopsigelige tinglyste rådighedsservitutter. Kolding Kommune har videresendt Energinets høringssvar til Better Energy, som har det fulde ansvar ifm. overholdelse af tinglyste servitutter mv. i forbindelse med luftledningsanlægget.

Ejendommen er i kommunens landskabsanalyse beliggende i Alminde-Viuf Landbrugslandskab. I hele den øvrige del af hovedkarakterområdet bør landskabskarakteren vedligeholdes. Her er landskabet vurderet karakteristisk og uden særlige oplevelsesværdier.

Målsætningen betyder, at ændringer i landskabet bør tilpasses landskabets karakter, så denne opretholdes. I dette område handler det især om at opretholde strukturen af hegn og diger, at værne om landsbyernes struktur i landskabet samt at være opmærksom på de visuelle relationer på tværs af landskabet, der kan blive påvirket af ændringer i arealanvendelsen, byggeri eller anlæg.

Vurdering

Det er konkret vurderet, at der kan meddeles tilladelse til opførelse af de rekreative faciliteter, som ansøgt.

Der er lagt særlig vægt på, at de rekreative faciliteter er i overensstemmelse med § 7.10 for Delområde 11 i Lokalplan 0637-81 Solceller ved Viuf og Håstrup.

Der er desuden lagt vægt på, at de rekreative faciliteter understøtter offentligt adgang til områdets natur- og friluftsliv, samt at bygningerne er udført i primitivt enkel konstruktion i naturmaterialer, så de falder ind i omgivelserne og ikke virker dominerende i landskabet. Der ligges desuden vægt på, at der stilles fjernelsesvilkår af bygningerne ved endt brug.

Udpegningen af værdifuldt kulturmiljø omkring Elisabethsminde er sikret i lokalplanen, idet gården og haven samt en stor del af kulturmiljøudpegningen friholdes og bevares, herunder med indkig til Elisabethsminde i åbne arealer omkring gården. Det ansøgte vurderes ikke at være i konflikt med udpegningen.

Det ansøgte byggeri vurderes ikke at være i modstrid med de hensyn, der skal tages i forhold til skovbyggelinjen (naturbeskyttelseslovens § 17).

Det ansøgte vurderes ikke at medføre øget fare for forurening af grundvandet.

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 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. 6,6 km fra nærmeste Natura 2000-område, habitatområdet Højen Bæk (SAC69). 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.

Der er oprettet en byggesag med sag nr. S2024-1433. Arbejdet må ikke påbegyndes, inden du har fået byggetilladelse til det ansøgte. Byggesagsafdelingen er orienteret om landzonetilladelsen.

Skiltning må 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@friluftsraadet.dk

Friluftsrådet Lokalråd
lokalraad@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. 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.