

Kolding Kommune
Strategisk Vækst
Att.: Maja Thorup Bramsen
Akseltorv 2A
6000 Kolding

7. november 2023 - Sagsnr. 23/18034

Landzonetilladelse til etablering af regnvandsbassin på matr.nr. 5ai Hejls By, Hejls

–

Kolding Kommune har modtaget en ansøgning fra BlueKolding A/S om tilladelse til etablering af et ca. 4.500 m² regnvandsbassin på matr.nr. 5ai Hejls By, Hejls, der tilhører Kolding Kommune. Kommunen har underskrevet en fuldmagt til BlueKolding A/S til etablering af regnvandsbassinet. Placering kan ses på kortbilag 1-2.

Etablering af regnvandsbassinet betragtes som ændret arealanvendelse i landzone og kræver derfor en tilladelse efter landzonebestemmelse jf. planlovens § 35¹.

Der er søgt om særskilt udledningstilladelse til Hejls Bæk.

Afgørelse

Der gives hermed tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1² til det ansøgte med placering som angivet på kortbilag 1-2.

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. At projektet ikke påvirker § 3-natur i området negativt, herunder at opgravet jord fra anlægsfasen ikke må spredes ud på beskyttet natur.
2. Der skal holdes en afstand på min. 10 m til Klokkeløb og Hejls Bæk.

¹ LBKG 2020-07-01 nr. 1157

² LBKG 2022-10-04 nr. 1392

3. At regnvandsbassin med kronekant er på ca. 4.500 m².
4. At regnvandsbassinet på det dybeste sted er på maks. 1,5 meter.
5. At regnvandsbassinet udformes i harmoni med det omgivende landskab, med runde og bugtede brinker, der skråner svagt.
6. At den største del af brinken ikke er stejlere end anlæg 1:5.
7. At der holdes en afstand på min. 10 meter til naboskel.
8. At der ikke foretages tilsåning af brinkerne efter endt jordarbejde - den naturlige vegetation skal selv have lov til at indfinde sig.
9. At regnvandsbassinet ikke etableres med øer.
10. At der ikke opsættes redeguse, hegn eller lignende, bortset fra almindelige kreaturhegn eller fårehegn.
11. At det opgravede materiale spredes ud i et jævnt og maksimalt 30 cm tykt lag uden for beskyttet natur.
12. At der ikke udsættes fugle, fisk, krebs eller andre dyr i eller ved regnvandsbassinet.
13. At der ikke fodres i regnvandsbassinet eller nærmere end 10 meter fra højeste vandstand i regnvandsbassinet.
14. At der udføres prøvegravning forud for opstart af anlægsfasen, da museet vurderer, at der er høj risiko for at støde på jordfaste fortidsminder ved gravearbejdet. For aftale om dette kontaktes museet på tlf. 6537 0801.
15. At gravearbejdet straks stoppes, og museet kontaktes (tlf. 6537 0801), såfremt der under anlægsarbejdet stødes på ting med arkæologisk interesse.
16. At ansøger selv har ansvaret for at undersøge Ledningsregisteret (www.ler.dk) for ledninger i projektområdet.
17. At Kolding Kommune kontaktes senest en måned efter, at regnvandsbassinet er færdigetableret.

Disse vilkår er stillet for at sikre, at regnvandsbassinet kan indpasses i landskabet og blive et godt levested for planter og dyr.

Redegørelse

Ifm. udstykning af et nyt boligområde, Kirkemarken, ansøger BlueKolding om tilladelse til etablering af et regnvandsbassin, som skal modtage overfladevand fra Hejls By før udledning til Hejls Bæk, der ligger sydøst for det kommende bassin. Af ansøgningen fremgår det, at bassinet vil blive etableret i terræn (uden jordvolde) og med en bræmmehældning på 1:5. og det vil have en dybde på ca. 1 m på det dybeste sted.

Det fremgår ydermere, anlægsarbejdet vil foregå på hverdage i dagtimerne, og man vil benytte en gravemaskine og jordtransporter. Der etableres en 3-4 m bred græsarmeret adgangsvej fra Engvej til dette formål. Efter bedste skøn skal der køres 50-70 gange med transport af jord og andet materiale.

Regnvandsbassinets placering er valgt ud fra, hvor det er arealmæssigt og hydraulisk muligt, samt hvor kommunens vandløbsmyndighed anbefaler det. Ved at etablere regnvandsbassinet på den ansøgte placering er det muligt at lave et længere overløb til Hejls Bæk, hvorved næringsstofførslen forsinkes mest muligt til bækken. I dag udledes overfladevand uforsinket til bækken.

Luffotogennemgang

Regnvandsbassinet ønskes etableret på et areal, som historisk skiftevist har været opdyrket og ikke opdyrket. Se kortbilag 3-7 for oversigt over historikken.

- Mellem 1954-1973 er arealet ikke opdyrket.
- Mellem 1973-1999 er arealet opdyrket.
- Mellem 2002-2012 er arealet ikke opdyrket.
- I 2013-2014 er arealet blevet omlagt.
- Fra 2015-2022 er arealet ikke opdyrket.

Besigtigelsesdata

Kolding Kommune besigtigede arealet i maj 2011, hvor det her blev vurderet, at arealet inden for projektområdet levede op til kravene for § 3-beskyttet eng. På dette tidspunkt havde området ikke været opdyrket siden 1999, altså 12 år. Der var her tale om en næringsstoffpåvirket, stærkt afvandet kultureng, med arter som engkarse, tusindfryd, rød svingel og eng-rapgræs. Arealet blev dog ikke vejledende registreret som § 3-natur, da der i 2009 anmeldt om og accepteret genopdykningsret på hele matr.nr. 5ai Hejls By, Hejls. I 2009 blev det vurderet, at arealet ikke opfyldte kriterierne til at være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvorfor genopdykningsretten blev accepteret.

Arealet er sidst besigtiget af Kolding Kommune i 2021 for at vurdere beskyttelsesstatus efter, at arealet blev genopdyrket i 2013-2014, hvormed genopdykningsretten var udnyttet. Det blev vurderet, at området ikke levede op til kriterierne for at blive registreret som § 3-beskyttet natur, da der er tale om et areal domineret af kvælstof-elskende arter som ager-tidsel, dog med sporadisk forekommende fugtigbundsarter

som lyse-siv. I 2019-2021 er noget af matriklen desuden omlagt og blevet isået kommunens engblandinger.

Vurdering

Kolding kommune vurderer, at regnvandsbassinet kan øge områdets naturværdi og være til gavn for områdets dyre- og planteliv, herunder bilag IV-arten løvfrø. Det vurderes desuden, at etableringen af et regnvandsbassin og udløb vil forsinke tilførslen af overfladevandets næringsstoffer til Hejls Bæk og Klokkeløb, hvilket vil forbedre forholdene i vandløbene.

Arter på Habitatdirektivets bilag IV

I henhold til bestemmelserne om administration af beskyttede dyre- og plantearter efter EF-Habitatdirektivets Bilag IV har Kolding Kommune vurderet, hvorvidt området, hvor vandhullerne ønskes etableret, er yngle-, raste- eller voksested for bilag IV-arter, og om en tilstandsændring kan have negativ indflydelse herpå.

Der er registreret løvfrø i et vandhul ca. 575 m nordøst for projektområdet. Løvfrø yngler i lavvandede, næringsfattige vandhuller i marts-april. De voksne frøer går på land i juli-august og foretrækker at opholde sig i buske og krat, hvor de også fouragerer. Det er naturmyndighedens vurdering, at projektet ikke vil påvirke løvfrøens økologiske funktionalitet, da projektområdet ikke vurderes at være egnet yngle- eller rateområde for løvfrø. Det er derimod forventningen, at etableringen af et lavvandet regnvandsbassin vil forbedre forholdene for løvfrø i området.

Vurdering af Natura 2000

I henhold til bestemmelserne om administration af Natura 2000-områder har Kolding Kommune vurderet, hvorvidt projektet kan påvirke Natura 2000 områder og udpegningsgrundlaget herfor. Nærmeste Natura 2000-område er "Lillebælt", der ligger ca. 350 m syd for projektområdet. Det vurderes, grundet projektets karakter, at det ansøgte ikke indvirker på Natura 2000-området Lillebælt. Det er derimod forventningen, at etableringen af regnvandsbassinet vil have en positiv effekt på "Lillebælt", da udledning af næringsstoffer til Hejls Bæk og ultimativt kystvandene vil blive forsinket.

Høring

Høring af museet

I forbindelse med ansøgningen har Kolding Kommune hørt Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev om arkæologiske interesser. Museet udtaler, at der er **høj risiko** for at støde på jordfaste fortidsminder ved gravearbejdet.

Museet udtaler følgende:

”Projektbeskrivelse: Efter det oplyste skal der etableres et regnvandsbassin på matr. 5ai Hejls By ejerlav, Hejls. Det samlede areal omfatter ca. 4500 m². Området ligger i dyrket mark.

Topografisk beskrivelse: Planområdet ligger i den østlige del af Hejls. Området er beliggende i relativt højtliggende terræn. Syd og øst for planområdet løber flere vandløb. Ca. 1000 meter mod syd ligger Hejls Nor. Hejls Kirke ligger ca. 400 meter mod vest. Dennes ældste dele er romanske (1050-1250). Tæt omkring området er der registreret flere væsentlige, jordfaste fortidsminder. Langs vandløbet syd og øst for planområdet er opsamlet flintredskaber fra stenalder og bronzealder (sb. 75 og 76 Hejls Sogn). Syd for Hejls ved Bøgebjerg (Bygebjerg) er der udgravet en såkaldt hypocaust, som er en røgfri varmekilder anvendt fra middelalderen og frem. Hypocausten har sandsynligvis indgået i den nu forsvundne herregård Bygebjerg (sb. 99 Hejls Sogn). I samme område har museet udgravet en møntskat fra Napoleonskrigen. Skatten var begravet i haven til en nu nedlagt gård, antageligt på grund af frygten for de fremrykkende besættelsestropper i vinteren 1813-1814 (sb. 109 Hejls Sogn). Yderligere metaldetektorfund fra middelalderen er også gjort i området. Det gælder et gudslam og en kobbersterling slået under Erik af Pommern (1420-1435) (sb. 103 Hejls Sogn). Hertil kommer opsamlingen af et bronzekrucifiks (sb. 47 Hejls Sogn). Side 2 af 2 Vest for Hejls nord for kirken er udgravet bopladsspor fra jernalder og ældre middelalder (sb. 100 Hejls Sogn). Her er ligeledes gjort detektorfund i form af blandt andet et vægtlod af bly fra vikingetiden (sb. 111 Hejls Sogn). Vi ved desuden af erfaring, at man i forhistorien foretrak at placere sine bopladser relativt højt i terrænet og tæt ved vand. Netop en sådan placering, som det aktuelle planområde har.”

I forbindelse med tilladelsen stilles der derfor krav om en prøvegravning inden etablering af regnvandsbassinet – eventuelt kan anlægsarbejdet følges af en arkæolog efter aftale med museet, jævnfør museumslovens § 27. Da anlægsarbejdet er under 5.000 m², finansieres en prøvegravning af museet, hvorimod en efterfølgende udgravning skal betales af ansøger. Såfremt der findes fortidsminder ved en prøvegravning, kan ansøger naturligvis vælge at sætte projektet i stå. Museet skal også kontaktes, hvis der ved selve anlægsarbejdet fremkommer fund af fortidsminder (tlf. 65 37 08 01).

Intern høring

I forbindelse med ansøgningen har Kolding Kommune hørt berørte myndigheder, om de har nogle bemærkninger til ansøgningen. Hertil har naturmyndigheden modtaget følgende bemærkninger:

Grundvandsmyndigheden

Den ønskede placering af regnvandsbassinet er i et OSD-område og tæt ved Hejls Vandværk. Da vandværket indvinder fra et velbeskyttet grundvandsmagasin, kan regnvandsbassinet placeres på den ansøgte lokalitet, hvis nedenstående retningslinjer fra kommunens Vandforsynings- og grundvandsbeskyttelsesplan overholdes.

- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedste tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger og tæthedsprøvning mv.
- Regnvandsbassiner placeret i OSD og inden for indvindingsoplande til almene vandværker skal etableres med tæt membran.

Vandløbsmyndigheden

I forbindelse med dialogen om den kommende udledning fra dette bassin til Hejls Bæk opfordres der til, at udledningen bliver etableret, så røret ikke føres direkte ud i Hejls Bæk. I stedet skal de sidste meter før udledningen til Hejls bæk være en åben stensat grøft, der kan hjælpe til, at vandet iltes før udledning til Hejls Bæk. Udover dette har der været dialog om, at potentielle overløb ikke sker i fuldtløbende rør til vandløbet, men ved en overløbskant og en bredere stensat grøft til vandløbet. Dette er for at tage noget af farten af vandet, så Hejls bæk ikke eroderer på strækningen, med stor sandtransport til følge.

Spildevandsmyndigheden

Der skal søges om separat udledningstilladelse til Hejls Bæk.

Nabohøring

I forbindelse med sagsbehandlingen har Kolding Kommune den 17. august 2023 sendt en nabohøring til berørte nabomatrikler. Kommunen har modtaget bemærkninger til projektet fra flere naboer til matriklen.

Der er blevet stillet spørgsmålstejn ved, hvorvidt asbest fra tage vil ledes til regnvandsbassinet og udgøre en sundhedsmæssig risiko, hvorvidt slam og lugt kan blive et problem, om regnvandsbassinet altid vil være fyldt med vand, og om boligpriserne på deres huse vil falde.

Kommunen har i samarbejde med med BlueKolding besvaret spørgsmålene og har meldt følgende tilbage til naboerne:

- I ingen af BlueKoldings regnvandsbassiner har der nogensinde kunne måles asbest, og at der dermed ikke vil være en sundhedsmæssig risiko
- Slam og lugt kun kan være et problem ved en fejkobling, og såfremt det skulle ske, vil BlueKolding rette op på fejlen
- Der vil altid være vand i vand i regnvandsbassinet, så det med tid vil komme til at ligne en lille sø
- Kommunen er ikke bekendt med, at boligpriser skulle påvirkes negativt af regnvandsbassiner.

Høringssvarene har derfor ikke haft anledning til ændringer af projektet.

Klage

Kommunens afgørelse kan ankes jf. vedlagte klagevejledning.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Hvis du senest en uge efter klageperiodens udløb **ikke** har modtaget besked om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

I øvrigt

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

Du bedes give besked, når regnvandsbassinet er anlagt. Det kan du gøre ved enten at ringe eller e-maile til By- og Udviklingsforvaltning (e-mail natur@kolding.dk eller tlf. 7979 7576).

Tilladelsen vil blive lagt på Kolding Kommunes hjemmeside <https://www.kolding.dk/horinger-afgorelser-og-planer>. Tilladelsen vil være offentligt fremlagt i 4 uger indtil den 5. december 2023.

Venlig hilsen

Julie Ørnholm Frederiksen
Biolog – naturmedarbejder

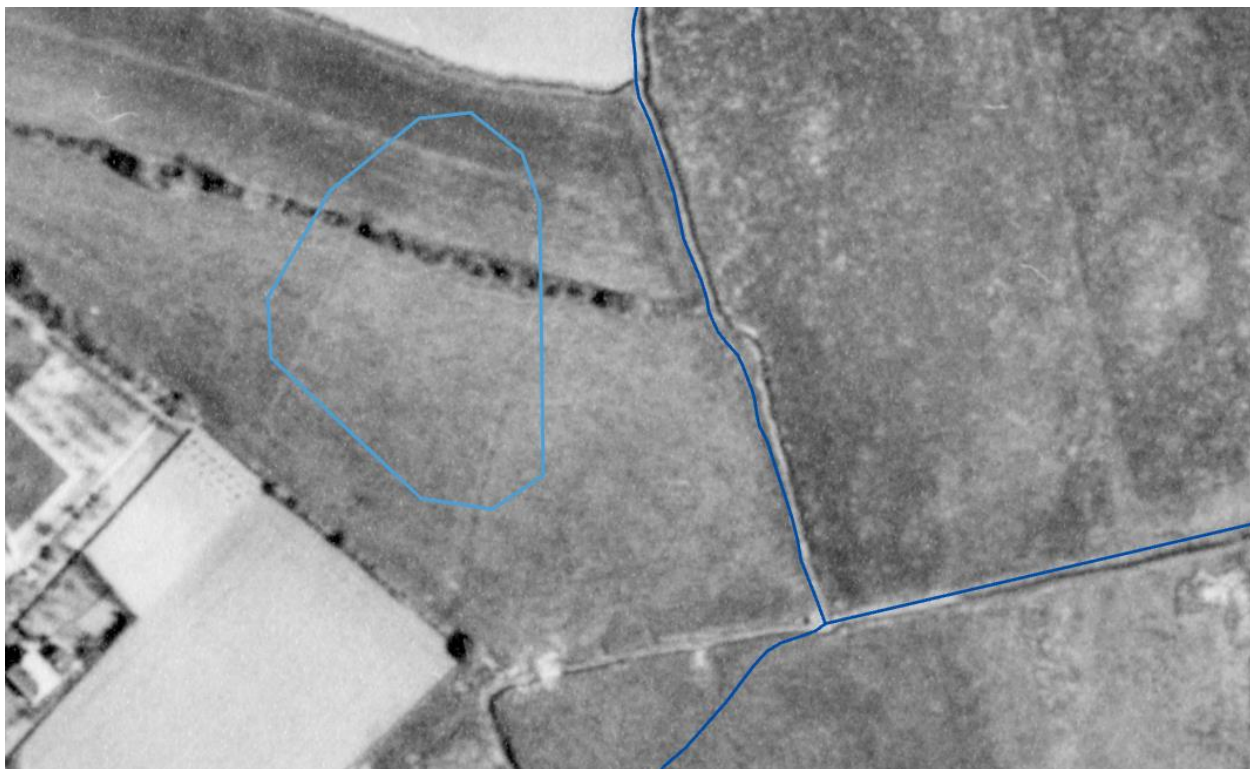
Kortbilag



Kortbilag 1. Placering af regnvandsbassin er markeret med blå polygon.



Kortbilag 2. Luftfoto sommer 2022. Markeret er: placering af regnvandsbassin (blå polygon), placering af overløb (orange, stiplede linje), placering af adgangsvej (gul, stiplede linje) § 3- beskyttet mose (rød skraveret) og vandløb (blå streg).



Kortbilag 3. Luffoto 1954. Placering af regnvandsbassin er markeret med blå polygon. Arealet er ikke opdyrket.



Kortbilag 4. Luffoto 1984. Placering af regnvandsbassin er markeret med blå polygon. Arealet er opdyrket.



Kortbilag 5. Luftfoto sommer 2010. Placering af regnvandsbassin er markeret med blå polygon. Arealet er ikke opdyrket.



Kortbilag 6. Luftfoto sommer 2014. Placering af regnvandsbassin er markeret med blå polygon. Sidste år, hvor arealet er omlagt.



Kortbilag 7. Luftfoto sommer 2022. Placering af regnvandsbassin er markeret med blå polygon. Arealet er ikke opdyrket.

Kopi pr. mail til:

BlueKolding A/S, v/Inger Wiuff, Kolding Åpark 3, 6000 Kolding
Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling, v/ Esben Christoffersen, 10. Juli Vej 15, 6070
Christiansfeld (tlf. 4118 1130)
Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling
Danmarks Sportsfiskerforbund, Skyttevej 5, 7182 Bredsten
Dansk Botanisk Forening, v/ Rasmus Fuglsang Frederiksen
Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V
Dansk Ornitologisk Forenings lokalafdeling, Kolding
Kolding Herreds Landbrugsforening, att. sektionsleder Lars Schmidt, Niels Bohrsvej 2, 6000 Kolding
Landbrugsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø
Friluftsrådet (sekretariatet, hovedpostkasse), Scandiagade 13, 2450 København SV
Museum Kolding, Staldgården, 6000 Kolding
BlueKolding, Kolding Åpark 3, 6000 Kolding

Mail-adresser:

Inwj@bluekolding.dk

kolding@dn.dk

dnkolding-sager@dn.dk

post@sportfiskerforbundet.dk

rasmusfuglsangfrederiksen@gmail.com

natur@dof.dk

kolding@dof.dk

las@khl.dk

mail@lbst.dk

fr@friluftsradet.dk

museum@museumkolding.dk

kontakt@bluekolding.dk

Klagevejledning

Planloven

Afgørelser truffet efter § 35 i lov om planlægning kan påklages til Planklagenævnet af enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er offentliggjort i dagspressen.

Der kan klages over retlige spørgsmål og kommunens vurderinger og vilkår.

Sådan klager du:

Du klager via Klageportalen, som du finder på dette link til Nævnes Hus: <https://naevneneshus.dk/>. Her finder du også en vejledning i, hvordan du anvender Klageportalen. På Klageportalen skal du logge på med NEM-ID. Kolding Kommune modtager din klage via Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr., hvis du er privatperson, mens virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Du er også velkommen til at kontakte os, hvis du ønsker hjælp.

Fritagelse:

I særlige situationer kan der fritages for at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget, skal du sende en begrundet anmodning til:

Kolding Kommune
By- og Udviklingsforvaltningen
Natur og Vand
Nytorg 11
6000 Kolding

Så vidt muligt elektronisk på adressen naturogvand@kolding.dk

Kommunen videresender din anmodning til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som træffer afgørelse, om din anmodning kan imødekommes.

I øvrigt

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt eller er offentliggjort.