

Dato: d. 28. august 2020

Til: Planklagenævnet



Danmarks  
Naturfredningsforening

Masnedøgade 20  
2100 København Ø  
Telefon: 39 17 40 00  
Mail: dn@dn.dk

## **DN Koldings supplerende bemærkninger til klage over Kolding Kommunes endelige vedtagelse af LOKALPLAN 0212-12 VED STADIONVEJ – ET ETAGEBOLIGOMRÅDE”**

DN Kolding har påklaget ovenstående endelige vedtagelse af både lokalplanen og kommuneplanen til Planklagenævnet. Kolding kommune har annonceret den endelige vedtagelse af planerne samlet og derfor har DN Kolding også udarbejdet en samlet klage. Dersom Planklagenævnet ønsker individuelle klager for henholdsvis lokalplan og kommuneplantillæg, bedes klagenævnet orientere herom, hvorefter DN Kolding vil oprette yderligere en klagesag på portalen, således at klagen over begge planer behandles.

### **Baggrund**

Det fremgår af planerne, at planområdet er udlagt til boliger i den gældende kommuneplan. Det er dog kun knap 2/3-dele af området som er rammebelagt til boliger. Den resterende del er rammebelagt som fritidsområde til natur og fritidsformål i ådalen.

Det fremgår af planerne, at byggeri og anlæg skal indpasses i landskabet, selv om det af miljøvurderingen fremgår at byggeriet tværtimod udgør et landskabeligt problem.

Det fremgår af planerne, at bebyggelsesprocent beregnes inden for det samlede område inkl. område til fritidsformål, selv om DN nedenfor peger på at dette ikke kan være lovligt idet der medregnes areal fra et naboområde til et andet formål.

Med kommuneplantillægget åbnes der op for byggeri i op til 4 etagers højde med en maksimal højde på 16 meter og med en bebyggelsesprocent på 45, selv om DN peger på at bebyggelsesprocenten i rammeområdet til boligformål reelt bliver på ca. 55 %.

Nedenstående er uddrag fra den medfølgende miljøvurdering af planerne:

#### Vurdering af biologisk mangfoldighed

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i et område langs Kolding Å, der i gældende kommuneplan er udpeget som enten økologisk forbindelseslinje eller som potentiel økologisk forbindelseslinje.

Den økologiske forbindelseslinje er sammenfaldende med ådalens beskyttede moser, hvor den potentielle økologiske forbindelseslinje ligger som en bufferzone langs den økologiske forbindelseslinje. Det planlagte byggeri ligger, på nær de to nordøstligste boligblokke, inden for den potentielle økologiske forbindelseslinje. De økologiske forbindelseslinjer har en særlig værdi i forhold til dyr og planters naturlige bevægelse i landskabet. De potentielle økologiske forbindelseslinjer har et stort potentiale for at kunne udvikle sig til værdifuld natur inden for en rimelig tidshorisont. En ekstensivering af arealerne kan eksempelvis være med til at skabe større naturområder eller fungere som spredningskorridor eller bufferzone mellem natur og anden arealudnyttelse.

Udpegningerne til økologiske forbindelseslinjer har til formål at sikre tilstedeværelsen af større og mere sammenhængende naturområder, som er en forudsætning for at bevare vores naturværdier og sikre stabile bestande af vilde dyr og planter.

I gældende kommuneplan er der opstillet retningslinjer for økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser:

- I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser 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.
- Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det. Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.

Størstedelen af lokalplanområdet har siden det tidligere vandværk blev nedrevet, henligget som et relativt uberørt område. Lokalplanområdets sydvestligste del er en tilgroet, beskyttet mose, der er beskyttet mod tilstandsændringer efter naturbeskyttelsesloven, ligesom der centralt i området ligger et mindre § 3-beskyttet vandhul omgivet af mose. Den potentielle økologiske forbindelseslinje består for størstedelen af et græsdomineret areal med randbevoksning af fuldt kronede træer mod mosen og Stadionvej.

#### *Vurdering af klimatiske faktorer*

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i et lavbundsareal, men er ifølge gældende kommuneplan ikke udlagt som lavbundsareal, der kan genoprettes til vådområde.

Lavbundsarealerne er lavtliggende arealer, som ofte ligger i ådale og omkring vandløb. Mange lavbundsarealer er enge og moser, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Lavbundsarealer kan også være kunstigt afvandede vådområder, som tidligere har været moser, enge, lavvandede søer, eller fjordarme. Lavbundsarealerne danner en overgang mellem vandområder og de tørre landområder. De udgør derfor vigtige levesteder for planter og dyr.

I nærheden af byerne er det desuden vigtigt at friholde lavbundsarealer i et omfang, der i tilstrækkelig grad sikrer reservoirer for overfladevand i tilfælde af kraftige nedbørshændelser, som vil blive hyppigere fremover. I gældende kommuneplan er der opstillet retningslinjer for lavbundsarealer:

- Lavbundsarealer 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.
- Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v., der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en højere vandstand.

#### *Grundvandsspejl*

Lokalplanområdet har et højt grundvandsspejl, da det ligger 0,5 m under terræn. Der er høj risiko for oversvømmelse, når grundvandsspejlet står så højt. Byggeriet skal derfor sandsynligvis pælefundes, og der er gennemført geotekniske undersøgelser, der viser, at området har meget varierede jordbundsforhold. Der kan ligeledes være et behov for at sænke grundvand midlertidigt. Ved en evt. grundvandssænkning skal det i forbindelse med sagsbehandlingen heraf, sikres, at sænkningen ikke får kritiske konsekvenser for nabobygninger og naturbeskyttede områder. Det kan på sigt få betydning i forhold til sætningsskader, hvis grundvandsspejlet sænkes kritisk meget.

Da grundvandet står højt i både lokalplanområde og i kolonihaveforeningen øst for lokalplanområdet, kan det ikke udelukkes, at eventuelle, nødvendige terrænreguleringer til sikring af sokkelhøjden, kan medføre en grundvandsstigning i kolonihaveområdet. Det er på det foreliggende grundlag ikke muligt at foretage en sådan vurdering.

#### *Vurdering af landskabet*

Lokalplanområdet ligger landskabeligt set i en bymæssig kontekst for foden af den nordlige dalside af Kolding Å. Dalsiden er præget af enfamiliehuse og grønne kiler. Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens 150 meter åbeskyttelseslinjen.

Lokalplanområdet ligger derudover delvist i et værdifuldt geologisk beskyttelsesområde og i nærheden af et bevaringsværdigt landskab. Lokalplanområdet ligger desuden i direkte tilknytning til en arealudpegning med bevaringsmålsætning i den igangværende landskabskortlægning, som sidenhen vil ligge til grund for en opdatering af kommuneplanens landskabsudpegninger. Med

Åbeskyttelseslinjen skal bl.a. sikre åer som værdifulde landskabselementer. Inden for beskyttelseszonen er der forbud mod at placere bebyggelse, lave tilplantning eller foretage terræ ændringer. Kommunen kan dispensere ved særlige omstændigheder. Lokalplanområdet er derudover omfattet af følgende retningslinjer i gældende kommuneplan:

- Værdifulde geologiske beskyttelsesområder; I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænpfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.
- Bevaringsværdige landskaber; De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt. For bevaringsværdige landskaber skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg uden for de udpegede områder tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder.

De værdifulde geologiske beskyttelsesområder er karakteriserede ved deres særlige visuelle oplevelsesmuligheder, hvor landskabsformerne afviger markant fra omgivelserne. De geologiske beskyttelsesområder rummer ofte landskabsformer, hvis indbyrdes samspil i særlig grad vidner om Danmarks dannelse i løbet af istiden. Kategorien omfatter endvidere områder med skjulte geologiske interesser, eksempelvis et afgrænset område, hvis undergrund indeholder lag, der er af forsknings- eller særlig undervisningsmæssig værdi. Adgangen til sådanne områder ønskes bevaret og bør derfor friholdes for byggeri m.m. Områder af sådan karakter er især sårbare over for bortgravning af materiale og opfyld, der kan betyde en permanent udslættelse af de geologiske informationer. Yderligere trusler er byudvikling og spredt bebyggelse, større tekniske anlæg herunder vindmøller, master m.v., infrastrukturanlæg, råstofindvinding samt tilplantning.

Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som særligt tydeligt viser landskabets geologiske tilblivelse, skal bevares og søges holdt synlige uden skæmmende eller slørende beplantning, bebyggelse og anlægsarbejder. Bevaringsværdige landskaber er områder, der er udpeget for at beskytte f.eks. synlige geologiske formationer, særlige udsigtsforhold, kulturhistoriske spor eller særlige karakteristiske landskabstræk.

De bevaringsværdige landskaber er sårbare overfor større tekniske anlæg, som veje, elledninger og råstofindvinding samt fra enkeltstående byggerier, tekniske anlæg og arealanvendelser som gylletanke, siloer, vindmøller og store produktionsanlæg. De bevaringsværdige landskaber er ikke alene sårbare over for større byggerier og anlæg inden for de udpegede områder, men

også større byggerier og anlæg uden for områderne kan give en påvirkning ind i landskabsområderne. Alt efter anlæggenes størrelse og placeringen i forhold til terræn- og udsigtsforhold kan de være synlige over lang afstand og påvirke oplevelsen af de bevaringsværdige landskaber. Derfor skal der ved større byggerier og større anlæg i naboområderne til de bevaringsværdige landskaber tages hensyn til, at disse ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede bevaringsværdige landskaber. Hvor anlæg og byggeri nødvendigvis skal tillades, er det vigtigt, at der i hvert enkelt tilfælde tilvejebringes den bedst mulige løsning, i såvel arkitektonisk henseende som med hensyn til samspil med landskabet. Landskabsanalyser og visualiseringer skal i tvivlstilfælde sikre, at der ved opførelse af større bygninger og større tekniske anlæg i det åbne land tages de nødvendige landskabelige og arkitektoniske hensyn.

Der er gennemført visualiseringer af byggeriets indvirkning på oplevelsen af landskabet. Visualiseringerne viser, at byggeriet vil blive markant i ådalen, og påvirke oplevelsen af dallandskabet både på tværs og på langs. De steder i den bynære del af ådalen hvor eksisterende byggeri har størst indvirkning på oplevelsen af ådals landskabet, er hvor byggeriet:

- bryder skalaen i forhold til nabobebyggelse
- vender lange hussider mod ådalen
- bygges ud på ådals bunden

Byggeriet i lokalplanområdet opfylder alle tre kriterier for at blive dominerende/ slørende. Det er især de steder byggeriet vender langsiden mod ådalen og med den fremskudte placering kan dette ikke undgås. I betragtning af at byggeriet på visualiseringerne er illustreret med helt enkle bygningskroppe og mørke tage, kan det antages at indvirkningen på landskabet øges, når der kommer yderligere detaljering som vinduer, tagrender samt (evt.) kviste, tagvinduer, solceller, hætter o.l.

Vurdering af alternativer, herunder nulalternativet Såfremt planen ikke realiseres, vil lokalplanområdet på sigt udvikle sig til et naturområde. Grundet dets lave beliggenhed, høje grundvandsstand og nærhed til naturbeskyttede områder, er der stort potentiale for indvandring af arter karakteristiske for moser, og dermed på sigt potentiale for, at området bliver beskyttet mod tilstandsændringer af naturbeskyttelseslovens § 3. Da lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske fra en privat bygherre, er der ikke foretaget en vurdering af alternativer.

## **Uddybning af klagen**

### Bilag IV arter og N2000

Om naturen fremgår det blandt andet af lokalplanens og kommuneplantillæggets redegørelse at:

*"I området er der registreret beskyttet natur i form af to moseområder og en mindre sø. Herudover er næsten hele området beliggende inden for åbeskyttelseslinjen. Det største moseområde udgør områdets lavest beliggende del mod sydvest, ned mod Kolding Å. Den beskyttede sø ligger centralt i området og omkrandses af et mindre moseområde."*

Og endvidere at:

*"Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter inden for området og det vurderes, at lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det kan dog ikke udelukkes, at bilag IV-arter med tiden kan indfinde sig i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af aktiviteter, som nybyggeri o.a., laves en konkret vurdering af, om projektet eller aktiviteten kan påvirke bilag IV-arter"*.

DN har kontaktet kommunen og spurgt om teksten omkring bilag IV-arter skal forstås således, at der ikke er udført konkrete undersøgelser af, om der er bilag IV-arter i området. Kommunen oplyser i telefonen, at naturfolkene ikke har vurderet det endnu. DN finder, at denne fremgangsmåde ikke er i overensstemmelse med habitatdirektivet, hvoraf det fremgår, at der ikke

må vedtages kommuneplantillæg eller lokalplaner som potentielt kan skade bilag IV arter. Boligbyggeriet forudsætter ganske væsentlige terrænændringer og potentielt ændringer i grundvandsforhold og store forstyrrelser. Eftersom kommunen ikke har undersøgt for bilag IV-arter, og eftersom store dele af området rent faktisk udgøres af beskyttet og sammenhængende natur, en del registreret som rigkær og god naturtilstand (naturtilstand 2) og med tilstedeværelsen af fredede arter, finder DN dette er en væsentlig retlig mangel.

#### Manglende planlægningsmæssig begrundelse

En lokalplan skal jf. planlovens §15 indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse, eksempelvis varetagelse af klimatilpasning eller forebyggelse af forurening.

Den hidtidige lokalplan for området gav mulighed for boliger i 2-3 etager. Det nye kommuneplantillæg og den nye lokalplan øger dette etageantal til 4 og øger bebyggelsesprocenten. Begrundelsen for dette fremgår af planerne således: *"Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en privat bygherre om at udvikle området til et boligområde med etageboliger i op til 4 etager"*.

Som det fremgår oven for, er store dele af området omfattet af beskyttet natur og desuden af åbeskyttelseslinje. Om arkæologi fremgår det endvidere at:

*"Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har for Museet på Koldinghus foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Heraf fremgår det på baggrund af registreringer i området vurderes, at der er risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for det pågældende areal."*

Også når det kommer til klimatiske faktorer fremgår det af planernes miljøvurdering at det højtstående grundvand gør området uegnet til bebyggelse, og at bebyggelse derfor skal ske pælefunderet og at dette vil forudsætte en midlertidig sænkning af grundvandsstanden i området som risikerer at påvirke naboområder negativt, og dertil kan DN frygte det vil påvirke den beskyttede natur negativt, da denne blandt andet er udviklet på grund af de våde forhold.

Endelig er mere end 1/3 af området omfattet af kommuneplanrammer som har andet formål end bolig, ligesom flere kommuneplanretningslinjer for, økologiske og potentielle økologiske forbindelseslinjer, geologi og landskab m.v. tydeligt peger på, at området rummer værdier der ikke er forenelige med byggeri i 4 etager.

På den baggrund peger DN Kolding på, at et ønske fra en privat bygherre om øget etageantal i den aktuelle sag ikke forekommet som en reelt planlægningsmæssig begrundelse i planlovens forstand.

#### Lokalplan i strid med kommuneplanramme

Det fremgår af planlovens §13, at en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen.

Lokalplanen dækker et areal der er omfattet af 2 forskellige rammeområder i kommuneplanen. Det drejer sig dels om rammeområde 0212-B2 SJÆLLANDSVEJ - GL. KONGEVEJ, Anvendelse generelt Etageboligområde, Anvendelse specifik Etageboligbebyggelse, Bebyggelsesprocent 45, Max etager 4 etager, Max bygningshøjde 16 meter. Det fremgår endvidere, at bebyggelsesprocent beregnes inden for det samlede område inkl. område til fritidsformål (del af 0212-G2)

Rammeområde 0212-G2 omfatter lokalplanens sydlige del som er beskyttet §3 område efter Naturbeskyttelsesloven. Rammeområdet er i kommuneplanen udlagt til Fritidsformål, mere specifikt til natur- og fritidsformål. De supplerende bestemmelser for området er naturområde med ekstensiv pleje og faunapassage.

Lokalplanens formål er beskrevet i planen §1, og er entydigt at udlægge lokalplanområdet til etageboligformål. Og selv om det fremgår, at der skal sikres grønne fri- og opholdsarealer, så fremgår det også i planens §3 om områdets anvendelse, at lokalplanområdet kun må anvendes til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter, at boligerne kun må anvendes til helårsbeboelse og at der inden for lokalplanområdet må opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

Lokalplanen til boligformål er således i strid med kommuneplanrammen for område 0212-G2 der udlægger området til fritidsformål og natur, og hvor der ikke kan opføres etageboliger, energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation m.v. En lokalplan som ensidigt har boligformål, må således begrænses til at gælde rammeområder som tillader boligbyggeri.

Denne del af området er desuden beskyttet natur, og der vil ikke rettelig kunne gives en dispensation fra naturbeskyttelsesloven til sådanne formål.

DN bemærker i den sammenhæng, at selv om det fremgår, at der ikke kan bygges tættere den beskyttede natur end 10 m, så fremgår det af lokalplanen, at der kan terrænreguleres op til 2 m fra beskyttet natur. Større terrænregulering risikerer at påvirke vandforhold m.v. og der er således ingen garanti for at lokalplanen med overholdelse af en byggelinje på 10 m, som samtidig tillader befæstelse 5 m fra og terrænregulering 2 meter fra den beskyttede natur – ikke vil påvirke naturen negativt.

Selv om naturbeskyttelsesloven ikke er et retligt forhold i relation til planloven, vil DN nævne, at kommunen har ansøgt Miljøstyrelsen om ophævelse af åbeskyttelseslinjen som dækker det meste af arealet. DN har skrevet til Miljøstyrelsen og anbefalet et afslag på ansøgningen.

#### Beregning af bebyggelsesprocent ukorrekt

I forlængelse af, at lokalplanområdet omfatter 2 forskellige rammeområder, fremgår det af kommuneplantillæg nr. 44, at bebyggelsesprocenten for rammeområde 0212-B2 beregnes inden for det samlede område inkl. område til fritidsformål. Eftersom rammeområdet til fritidsformål, har et helt andet formål end boligområdet og er omfattet af en lang række beskyttelsesretningslinjer og en rammebestemmelse som forhindrer boligbebyggelse, er det ikke retligt korrekt at forøge den potentielle bebyggelsesprocent i rammeområde 0212-B2 ved at medregne areal fra et naborammeområde, der har et helt andet formål. Det betyder, at bebyggelsesprocenten for rammeområde til boligformål med lokalplanens virkeliggørelse reelt bliver langt højere – ca. 55%, end de i kommuneplantillægget fastsatte maksimum på 45 %.

Dels er det en retlig mangel at kommuneplantillægget fastlægger en bebyggelsesprocent ved at medregne et naborammeområde med et helt andet formål. Og dels er det en retlig mangle i lokalplanen, hvis bebyggelsesprocenten udregnes med udgangspunkt i det areal der rent faktisk er omfattet af rammeområde til boligbebyggelse, da bebyggelsesprocenten herved overstiger de 45 % som fastlagt i kommuneplantillægget. Da kommuneplantillægget netop har til hovedformål at fastlægge en øget bebyggelsesprocent, må beregningen af bebyggelsesprocenten og fejl og mangler i den anledning tillægges betydelig vægt.

#### Lokalplan i strid med kommuneplanretningslinjer

Endvidere er lokalplanens bestemmelser om bolig i strid med eller på kant med flere af kommuneplanens retningslinjer som nævnt under afsnittet *Baggrund*. Det drejer sig særligt om retningslinjerne for potentielle økologiske forbindelser hvor formålet om boliger og den tætte bebyggelse og de omfangsrige tilhørende vejanlæg m.v. strider mod retningslinjerne om at styrke dyr- og planters naturlige bevægelsesveje, og krav om at nye anlæg ikke i væsentlig grad må forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Der er også risiko for påvirkning af de værdifulde geologiske beskyttelsesområder og de bevaringsværdige landskaber, pga det markant boligbyggeri i 4 etager ud i ådalsbunden og hvor

det af miljøvurderingen fremgår, at visualiseringerne viser, at byggeriet vil blive markant i ådalen, og påvirke oplevelsen af dallandskabet både på tværs og på langs.

### **Konklusion**

Samlet set mener DN Kolding at have påvist, at den endelige vedtagelse af lokalplan 0212-12 og kommuneplantillæg nr. 44 for Kolding kommune lider af en række væsentlige retlige mangler. På baggrund af den indsendte klage og ovenstående supplerende klage, skal DN Kolding bede Planklagenævnet erklære planerne for ugyldige.

Venlig hilsen

Esben Christophersen, formand DN Kolding